

임대차 계약서



부동산 임대차 계약서

임대인 김유선(이하 '갑' 이라함) 과 임차인 주식회사 쏘트 (이하 '을'이라 함)은 아래 임대차 건물에 관한 계약을 아래와 같이 체결한다.

제1조 (목적물의 표시와 용도)

1)"甲"은 소유하고 있는 다음 목적물을 "乙"에게 임대하고 "乙"은 "甲"으로부터 이 를 임차한다.

-목적물의 표시

소재지 : 서울시 마포구 서교동 392-11호

(도로명주소: 서울시 마포구 양화로7길 6-10(서교동)

임대차 물건 : 위 소재지 지하 층

임대면적 : 88.96 m²

제2조 (임대차 기간)

이 계약의 임대차 기간은 2022년 11월8일부터 2023년 11월7일까지로 한다

제3조 (임대차 보증금)

1) 임대차보증금은 일금 이천이백만원 (₩22,000,000)으로 "乙"은 甲에게 지급한다

2)계약금 금 이백이십만원정은 계약시에 지불하고 영수함.

영수자(김유선)(인)

계약 위반시 계약금은 반환하지 않는다.

3)잔금 금 일천구백팔십만원 (₩19,800,000)원정은 2022년 11월 1일에 지불한다.

4)"甲"은 임대보증금의 반환에 있어서 "乙"의 연체된 월임대료, 각종 공과금, 임대차 건물의 원상복구를 하지 않을 시의 복구 비용 등 임차인이 임

대인에게 부담하여야 할 금액을 공제하고 반환한다.

제4조 (월 임대료)

- "乙"이 "甲"에게 월간 지불하는 임대료는 일금 일백칠십오만원정 (₩1,750,000)부가가치세 별도로 하고, 매월(8)일 월 임대료를 지급한다.

제5조 (관리비)

- "乙"은 임대차 목적물과 관련하여 발생하는 모든 세금(건물 소유에 부과되는 세금 제외) 및 부과금, 전기사용료, 상하수도료 (환경개선 부담금 포함) 가스 사용료, 오물 수거료 등과 기타 비용은 임대료와 별도로 부담하며 지급한다.
- "甲"은 "乙"에게 점포에서 사용하는 공동관리비로 일십만원을 청구한다.

제6조 (영업일과 영업시간)

- "甲"은 "乙"이 "乙"의 운영방침에 의한 영업일과 영업시간에 준하여 영업을 할 수 있도록 적극 협조한다.

제7조 (건물의 하자보수에 관한 사항)

- "乙"이 영업의 필요에 의하여 새로 시설을 설치할 경우 사전에 "甲"에게 고지하고 허락을 득하여야 하며 "乙"이 새로 설치한 모든 시설에 발생한 하자는 "乙"이 민·형사상의 책임을 진다.
- "乙"은 모든 임대건물의 하자보수에 대한 관계사항(기간, 장소, 설비 내역 등)을 반드시 시행 전 통고(서면형식)하고 "甲"의 물적, 정신적 손실이 예상될 경우 감의 피해를 최소화 하는 범위내에서만 하자보수를 할 수 있다.. (단 "甲"은 "乙"의 행위에 최대한 협조한다.)
- "乙"은 "乙"의 하자보수 관계 책임자("甲"과 직접 연결되는 사람)

- 가 바뀔 시에는 후임자 승계를 완벽히 하고, 이를 "甲"에게 통보한다.
- "乙"이 건물에 입주한 후부터는 임차 목적물 내의 모든 영업시설 (주방 등) 및 건물 부속시설(화장실 관리, 출입문 등)의 관리 하자보수는 "乙"이 자기비용으로 한다.
 - "乙"이 영업에 필요하여 실시하는 모든 공사 기간 중에 발생하는 하자에 대해서는 "乙"의 책임으로 한다.

제8조 ("乙"의 의무)

- 1) "乙"은 "甲"의 소유점포 및 그 부대 시설을 관리해야 하며, 관리 소홀로 인한 재해에 대하여 민, 형사상의 책임을 진다.
- 2) "乙"은 "甲"의 서면 동의 없이는 건물을 원래 정해진 용도외로 사용하거나 타인에게 임차권의 양도, 전대 및 담보물로 제공 할 수 없고, 그러한 경우 "甲"은 임대차기간에 관계없이 본 임대차 계약을 해지할 수 있다.
- 3) "甲"이 관리상 필요하다고 요구할 시 본 임대차 목적물의 점검을 할 수 있으며, 甲이 임대차 목적물의 안정상, 기타 정당한 이유로 시정을 요구할 경우 乙은 7일이내에 이를 시정하여야한다.
- 4) "乙"은 모든 전기, 배관 및 가스기기 시설에 하자가 발생할 경우 발생일에(부득이한 경우 익일까지) 이를 "甲"에게 즉시 알려야 한다. 만일 "乙"이 시설하자에 관한 통지를 게을리 하여 발생한 영업 손실에 대해서는 "甲"이 책임을 지지 아니한다.("乙"이 필요에 의해 설치한 모든 시설 이외의 시설에 대해서도 "甲"이 손해 배상 책임을 부담하지 아니한다.)
- 5) "乙"은 임대차 목적물내의 모든 시설과 부착물의 완전한 가치를 보장하는 화재 및 손해 보험에 가입하여야 한다.

제9조 ("甲"의 의무)

- 1) "甲"은 제8조에 의해 "乙"에게 귀속 되는 정보이며 재산인 사항에 대하여 비밀보장의 의무가 있다.
- 2) "甲"은 "乙"의 서면 동의 없이는 제3자에게 "甲"과 "乙"이 체결한 권한을 이양 또는 대행하게 할 수 없다.

제10조 (원상 복구)

- 1) "乙"은 임대차 목적물을 점유하는 동안 임대차 목적물에 출입하는 자의 고의 또는 과실로 인하여 임대차 목적물이 훼손되었을 경우 "乙"의 부담으로 즉시 원상복구를 하여야 하고, 만일 "甲"으로부터 원상복구요청을 받은 후 7일이 경과한 날로부터 원상복구에 필요하다고 판단되는 상당한 기간내에 원상복구를 완료하여야 한다.
- 2) "乙"은 "乙"의 과실에 의한 화재로 인하여 임대차 목적물이 훼손되는 경우 "乙"의 부담으로 즉시 원상복구를 하여야 하고, 만일 "甲"으로부터 원상복구요청을 받은 후 7일이 경과한 날로부터 원상복구에 필요하다고 판단되는 상당한 기간내에 원상복구를 완료하여야 한다.
- 3) "乙"은 "甲"의 사전승인을 얻고 임대차 목적물의 구조를 변경, 개조하는 공사를 하는 경우에도 그 공사비 전액을 "乙"의 부담으로 하고 "乙"이 임대차기간의 만료 및 위에서 정한 사유 등을 이유로 임대차 목적물을 "甲"에게 명도할 경우 원상복구를 하여야 하고, 원상복구를 하지 않는 경우 원상복구에 소요되는 비용을 "甲"에게 지급하고, 임대목적물에 대한 어떠한 명목으로도 권리금, 시설비, 유익비 필요비를 신청인에게 청구하지 않는다.

제11조 (해 약)

- 1) "甲" 은 다음 각 호의 경우, "乙" 에게 최고없이 계약을 해지 할 수 있다.
 - "乙"이 임대료 지급을 2개월 이상 연체 한 경우
 - "乙"이 甲의 동의 없이 임차권을 양도 또는 전대한 경우
 - 기타 이 사건 계약에서 정한 의무 위반으로 임대차를 계속하기 어려운 사유가 발생한 경우
- 2) "乙" 이 다음 각 호의 경우 "甲" 에게 계약을 해지 할 수 있다.
 - 재해나 천재지변 등 乙의 고의 과실 없이 점포로서의 기능이 상실된 경우
 - 기타 이 사건 계약에서 정한 의무 위반으로 임대차를 계속하기 어려운 사유가 발생한 경우

제12조 (계약 기간의 연장)

- "甲"과 "乙"은 계약 종료 3개월 전에 계약연장의 여부를 협의 한다.

제13조 (계약의 해석)

이 계약서에 명기되지 않은 사항은 관계법령 및 상관습에 따른다.

제14조 (관할)

본 임대 내용과 관련하여 소송이 제기 될 시에는 서울 서부 지방 법원을 재판의 관할로 합의한다.

제15조 (기 타)

- 1) "乙"의 시설 및 재산에 대한 도난은 "乙"의 책임 하에 방지 시

설을 설치하여야 하며 "甲"은 책임지지 아니한다.

- 2) "甲"과 "乙"은 본 계약서에 기재된 사항 이외에는 어떠한 이면 합의 및 구두 약정이 존재하지 아니함을 확인한다
- 3) "乙"은 임대차기간 또는 만기시 권리금(시설비)을 수수하여서는 안된다.

<특약사항>

*임대차기간또는만기시(퇴거시)에는임차인이설치한집기나 물품에 대해서는어떠한양도없이반드시원상복구(철거)한다.

*옵션:천정형냉.난방기1대,상업용제습기1대

*주차불가함

*임대차계약만기이전계약해지시중계수수료부담은계약을 해지한자가부담한다.

*임대인은잔금(2022.11.1.)후 2022.11.7.까지 렌트프리기간주기로 한다. 단, 그로부터의 제세공과금은 임차인이 부담키로함.

2022 년 10 월 11 일

甲:

-도로명주소: 서울특별시 마포구 양화로7길 6-10(서강동)

주민번호: 710805 1047625 ,전화: 010-2725-7108

김위선 (인)

乙:주소: 서울특별시 강남구 강남대로 342, 401-13è (역삼동)

주민번호: 110111-8025065 ,전화: 010-6844-0315

사업자등록: 999-87-01944, 주원사소프트 (인)

중개업자:사무소재지/명칭- 서울특별시 마포구 양화로6길59,1층/다산금융인증사

대표: 김지현 (인),전화:02-324-2900 등록번호: 11440-2021-00190

[별지] 사무실 월세 계약서 특약사항

1. 현시설 상태에서 임대차 계약이며, 등기사항증명서, 건축물대장, 확인설명서 확인 교부함.
 2. 부가세 및 개별공과금은 별도이며, 관리비는 매월 10만 원임.
 3. 임대기간 중 행정적인문제(불법용도, 민원, 철거, 원상복구, 과태료등)가 발생시 임차인이 책임지고 해결하기로 함.
 4. 임대인에게 시설비 및 권리금은 요구할 수 없으며, 퇴실시 원상복구를 원칙으로 함.
 5. 3기이상 월차임을 연체할 경우 임대인은 본계약을 해지할 수 있으며, 임대인 뜻에 따르기로함(연체이자 또는 명도대상임.)
 6. 주차 불가함.
 7. 옵션: 천정형냉난방기 1대, 상업용 제습기 1대
 8. 임대인은 잔금 후 22년 11월 07일까지 렌트프리 기간을 주기로 함.(월세 기산일은 22년 11월 08일부터 임. / 렌트프리 기간 내 발생 되는 전기, 수도세는 임차인이 부담 하기로 함.)
 9. 임차인은 계약만료일 3개월전 계약연장 혹은 퇴거 여부를 임대인에게 통보 하기로하며, 계약기간 내 중도퇴실시 발생하는 중개수수료는 임차인이 대납하기로 함.
 10. 임차인의 부주의로 도난, 화재, 동파 발생시 임차인이 책임지기로 함.
 11. 기타사항은 상가 임대차보호법 및 부동산 일반관례에 따르기로 함.
- 임대인 계좌번호: 우리은행(김유선) 128-07-164098

