

상가건물 임대차계약서

임대인()과 임차인()은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다.

[임차 상가건물의 표시]

소재지			
토지	지목	면적	m ²
건물	구조·용도	면적	m ²
임차할 부분		면적	m ²
임대차 유형			

[계약내용]

제1조 (보증금과 차임 및 관리비)

위 상가건물의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금과 차임 및 관리비를 아래와 같이 지급하기로 한다.

보증금	금 원정
계약금	금 원정은 계약시에 지급하고 수령함. 수령인 (인)
중도금	금 원정은 20년 월 일에 지급하며
잔금	금 원정은 20년 월 일에 지급한다
차임(월세)	금 원정은 매월 일에 지급한다. 부가세 (입금계좌:)
환산보증금	금 원정
관리비	
직접 납부 공과금	

제2조 (임대차기간)

임대인은 임차 상가건물을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 20년 월 일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 20년 월 일까지로 한다.

제3조 (임차목적)

임차인은 임차 상가건물을 영업을 위한 용도로 사용한다.

제4조 (사용·관리·수선)

- ① 임차인은 임대인의 동의 없이 임차 상가건물의 구조·용도 변경 및 전대나 임차권 양도를 할 수 없다.
- ② 임대인은 계약 존속 중 임차 상가건물을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하고, 임차인은 임대인이 임차 상가건물의 보존에 필요한 행위를 하는 때 이를 거절하지 못한다.
- ③ 임차인이 임대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 때에는 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

제5조 (계약의 해제)

임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.

제6조 (채무불이행과 손해배상)

당사자 일방이 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있으며, 그로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. 다만, 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우의 계약해제는 최고를 요하지 아니한다.

제7조 (계약의 해지)

- ① 임차인은 본인의 과실 없이 임차 상가건물의 일부가 멸실 기타 사유로 인하여 임대차의 목적대로 사용, 수익할 수 없는 때에는 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다. 이 경우에 그 잔존부분만으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다.
- ② 임대인은 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체하거나, 제4조 제1항을 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

제8조 (계약의 종료와 권리금회수기회 보호)

- ① 계약이 종료된 경우에 임차인은 임차 상가건물을 원상회복하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다.
- ② 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 「상가건물 임대차보호법」 제10조의4 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 「상가건물 임대차보호법」 제10조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 임대인이 제2항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.
- ④ 임차인은 임대인에게 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자력 또는 그 밖에 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 제공하여야 한다.

제9조 (재건축 등 계획과 갱신거절)

임대인이 계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우, 임대인은 임차인이 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 제7호에 따라 계약갱신을 요구하더라도 계약갱신의 요구를 거절할 수 있다.

제10조 (비용의 정산)

- ① 임차인은 계약이 종료된 경우 공과금과 관리비를 정산하여야 한다.
- ② 임차인이 장기수선충당금을 납부한 경우, 임차인은 이미 납부한 장기수선충당금을 소유자에게 반환 청구할 수 있다. 다만, 임차 상가건물에 관한 장기수선충당금을 정산하는 주체가 소유자가 아닌 경우에는 그 자에게 청구할 수 있다.

제11조 (중개보수 등)

중개보수는 거래 가액의 ____%인 원(부가세 _____)으로 임대인과 임차인이 각각 부담한다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

제12조 (중개대상물 확인·설명서 교부)

개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

[특약사항]

※ 조정 관련 특약 ① 상가 임대차 계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 상가건물임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청하여야 한다(_____). ② 임차인이 상가건물임대차분쟁조정위원회에 상가 임대차 계약과 관련한 조정을 신청한 경우, 임대인은 조정 절차에 성실하게 응해야 한다(_____).

※ 해지권 특약 ① 임차인은 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조제1항제2호에 따른 집합 제한 또는 금지 조치를 3개월 이상 받음으로써 발생한 경제사정의 중대한 변동으로 인하여 폐업한 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있다. ② 제1항에 따른 해지는 임대인이 계약해지의 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다(_____).

※ 연체 관련 특약 ① 코로나19 또는 그에 준하는 감염병으로 임차인이 집합금지조치 또는 집합제한조치를 받은 경우 그 기간 동안 연체한 차임액은 제10조제1항제1호, 제10조의4제1항 단서 및 제10조의8의 적용에 있어서는 차임연체액으로 보지 아니한다. ② 전항에 따라 연체한 것으로 보지 아니하는 차임액은 6개월분을 초과할 수 없다(_____).

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 임대인, 임차인, 개업공인중개사는 매 장마다 간인하여, 각각 1통씩 보관한다.

20____년 ____월 ____일

구 분	성 명	주민등록번호	전 화	주 소	서명·날인
임 대 인	_____	_____	_____	_____	(인)
대 리 인	_____	_____	_____	_____	
임 차 인	_____	_____	_____	_____	(인)
대 리 인	_____	_____	_____	_____	

개업공인중개사	_____
사무소 소재지	_____

※ 이 계약서는 법무부 상가건물 임대차 표준계약서(2026. 5. 12. 개정)의 조항을 따릅니다. 원본과 별지(중요확인사항)는 이 페이지에서 내려받을 수 있습니다.