

임대차2-1(집합건물)

간 이 임대차 계약서

1. 부동산의 표시

1동의 건물의 표시 : _____

전유부분의 표시 동·호수 : _____ 면적 : _____ m²

구조 및 용도 : _____

임대할 부분 : _____

2. 임대차보증금, 월세, 관리비

임대차보증금 : _____ 원(W _____), 지급일 _____년 _____월 _____일

[받은 사람의 확인: _____ (서명 또는 인)]

월 세 : _____ 원(W _____), 매월 _____일 (선불, 후불)로 지급

관 리 비 :

3. 임대차기간

_____년 _____월 _____일부터 _____년 _____월 _____일까지 ()개월

4. 특별히 정하는 사항

① _____

② _____

③ _____

_____년 _____월 _____일

임대인 : 이름(회사이름과 대표자) : _____ (서명 또는 인)

주소(회사본점이 있는 곳) : _____

주민등록번호(사업자등록번호) : _____ 전화번호 : _____

대리인 _____ (서명 또는 인)

(대리인의 주민등록번호: _____)

임차인 : 이름(회사이름과 대표자) : _____ (서명 또는 인)

주소(회사본점이 있는 곳) : _____

주민등록번호(사업자등록번호) : _____ 전화번호 : _____

대리인 _____ (서명 또는 인)

(대리인의 주민등록번호: _____)

작성방법 및 해설 - 임대차계약서

▶ 계약 체결 전 확인사항

계약을 체결하기 전에 최소한 다음 사항을 반드시 확인하여야 합니다.

- ① 등기부를 발급받아 보고 임대인이 등기부상 소유자로 등기된 사람인지를 확인하고, 신분증을 보고 그 사람이 맞는지를 확인하여야 합니다.
- ② 등기부등본을 발급받아 그 부동산에 대하여 저당권 등 제한물권이나 가압류, 가처분 등 처분제한 등기 등이 없는지 확인하여야 합니다.
- ③ 임차인은 전기, 가스, 수도 등의 요금 납부 영수증을 통하여 각종 공과금 등이 미납된 것이 없는지 확인하여야 합니다.

▶ 계약체결 후 전입신고 등 안내

① 주택의 경우

- 임차인이 주택을 인도받고 주민등록(전입신고)을 마친 때에는 그 다음날로부터 대항력이 생기고, 여기에 더하여 확정일자를 갖춘 경우에는 경매(공매) 등의 절차에서 후순위권리자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있습니다. 따라서, 가능하면 신속히 전입신고와 확정일자를 받아두는 것이 유리합니다.

- 주택임대차계약서에 대한 확정일자는 등기소, 동사무소(동사무소에서는 ㉠임차인의 전입신고시, ㉡임차인의 전입신고가 먼저 이루어지고 그 이후에 주택임대차계약서에 확정일자를 청구하는 경우, ㉢주택임대차계약서에 확정일자를 부여받은 후 계약기간 만료로 계약을 갱신하거나 기존 계약내용의 일부(보증금의 증감 등)를 변경하여 갱신계약서나 변경계약서에 확정일자를 청구하는 경우에 확정일자를 부여함} 및 공증인사무실에서 부여받을 수 있습니다. 그 중 등기소에서 부여하는 확정일자는 전국의 어느 등기소에서나 관할에 관계없이 확정일자를 부여하므로 가까운 등기소 아무 곳이나 방문하여 신청하실 수 있습니다. 필요한 서류는 임대차계약서 원본을 가지고 가지면 되고, 따로 필요한 서류는 없습니다.

② 상가의 경우

- 일정한 보증금(2006년 12월 서울지역 기준으로 240,000,000원) 이하의 임차인이 상가건물

을 인도받고 세무서에 사업자등록을 신청한 때에는 그 다음날로부터 대항력이 생기고, 여기에 더하여 관할세무서장으로부터 확정일자를 받은 경우에는 경매(공매) 등의 절차에서 후순위권리자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있습니다. 따라서, 가능하면 신속히 사업자등록을 신청하고 확정일자를 받아두는 것이 유리합니다. 상가에 대하여는 관할세무서장에게 사업자등록을 신청하고 확정일자를 받아야 한다는 점을 유의하여야 합니다.

▣ 작성방법 및 해설

계약서를 작성하시기 전에 다음의 사항을 먼저 읽어보시면 도움이 됩니다.

■ 부동산의 표시

- 등기부를 발급받거나 인터넷으로 열람하여 보고, 부동산의 표시를 등기부의 표제부 중 ‘표시란’에 기재된 것과 동일하게 기재하여야 합니다.
- 소재지는 그 건물이 소재하는 시·구·읍·면·동과 그 번지를 기재합니다. 등기부등본의 ‘소재지번란’에 기재된 내용을 보고 기재하시면 됩니다.
- 건물인 경우 구조 및 용도와 면적을 기재합니다. 등기부등본 제일 앞면을 보시면 ‘건물내역’이 있습니다. 이곳에 있는 내용을 기재하시면 됩니다.
- 집합건물(통상 아파트, 연립, 다세대 등이 집합건물에 해당하는데, 등기부등본을 보시면 제일 앞면에 ‘집합건물’이라고 표시되어 있습니다)에 대하여는 등기부등본 표제부에 기재된 동과 호수를 정확히 기재하여야 합니다.
- 부동산의 일부분만이 목적물인 경우는 임대차목적물을 명확히 특정하여 분쟁의 소지를 없애기 위하여 임대차계약서에 그 임차부분에 관한 도면을 작성하여 첨부하는 것이 바람직합니다.

■ 당사자의 표시

- 임대인은 부동산을 빌려주는 사람을 말합니다. 임대인은 등기부상 소유자로 기재되어 있는 사람이어야 함이 원칙입니다.
- 임차인은 부동산을 빌리는 사람을 말합니다.
- 계약당사자가 개인이 아닌 회사(법인 등)인 경우에는 대표자 개인이 계약당사자인 것으로 오인되지 아니하도록 반드시 회사(법인 등)의 명칭을 기재하여야 합니다.
- 임대인 또는 임차인이 2인 이상인 경우(예를 들면 부부 공유의 부동산을 임대하거나 부부 공동으로 부동산을 임차하는 경우)에는 모든 당사자를 ‘임대인란’ 또는 ‘임차인란’에 기재하여야 합니다.
- 또한 대리인과 계약을 체결할 때에는 대리인에게 본인을 대리할 수 있는 권한, 즉 대리권이

있음을 증명할 수 있는 증거서류를 받아두어야 합니다. 대리권을 증명하는 서류는 원칙적으로 위임장(본인의 인감증명서와 동일한 인영이 날인되어 있고, 위임의 범위가 명확히 기재되어 있는 위임장)이어야 합니다. 실제 거래관행상 본인과 대리인이 부부관계이거나 직계존비속의 관계에 있는 경우 신분관계를 증명하는 주민등록등본이나 호적등본만을 믿고 별도로 위임장을 받지 않는 경우가 있으나 신분관계가 있다고 하여 당연히 대리권이 있다고 인정받는 것은 아니므로 유의하여야 합니다.

■ 임대차보증금, 월세, 관리비

- 임대차보증금과 그 지급날짜를 기재합니다. 금액은 착오를 방지하기 위하여 한글과 아라비아 숫자로 나란히 기재하는 것이 안전합니다.
- 월세(차임)에 대한 부가가치세를 임차인이 부담하기로 하는 경우 ‘월세란’에는 부가가치세를 포함한 금액을 기재하도록 하고, 월세(차임)가 선불인지, 후불인지 여부도 분쟁의 소지를 방지하는 차원에서 확실히 정해두는 편이 바람직합니다.
- 월세(차임) 이외에 임차인이 부담할 관리비가 있는 경우 이를 구체적으로 기재합니다(관리비가 없는 경우에는 위 조항을 삭제하거나, 해당란에 ‘없음’이라고 기재합니다).
- 임차인이 부담할 관리비가 ①매월 일정한 금액으로 정해진 경우에는 해당란에 그 금액을 기재하고, ②그 밖의 경우에는 임차인이 부담할 구체적인 항목을 기재합니다(예: 임대부분에 대한 전기료, 수도료, 가스료, 정화조 청소비)

■ 특별히 정하는 사항

- 위와 같은 특약은 가능하면 구체적으로 자세히 기재하여야 나중에 분쟁의 소지가 없습니다.

■ 날짜 및 서명날인

- 계약을 맺은 날짜를 기재합니다. 계약서가 두 장 이상일 경우 간인을 하거나 계약서 전체에 쪽 번호를 기재하는 것이 좋습니다.
- 당사자가 회사인 경우 회사의 이름과 대표자의 이름을 기재하고, 반드시 회사의 법인 인감도장을 날인하여야 합니다.
- 계약서는 계약당사자의 수만큼 작성하여 당사자가 각각 원본을 보관하고 있는 것이 차후의 분쟁을 예방하는 방법입니다.

※ 실제 계약서를 작성할 때에는 위 해설과 함께 첨부된 예시문을 참조하시기 바랍니다.

(예시문)간이임대차계약서

1. 부동산의 표시

1동의 건물의 표시 : 서울 관악구 신림동 000 법원맨션

전유부분의 표시 동·호수 : 103동 102호 면적 : 86.03 m²

구조 및 용도 : 철근콘크리트조

임대할 부분 : 102호 전부

2. 임대차보증금, 월세, 관리비

임대차보증금 : 일억오천만원(W 150,000,000), 지급일 2007년 2월 1일

[받은 사람의 확인: _____ (서명 또는 인)]

월 세 : 오십만원(W 50,000), 매월 1일 (선불, **후불**)로 지급

관 리 비 : 월 오만원(W 50,000)을 월세와 함께 지급함

3. 임대차기간

2007년 2월 1일부터 2009년 1월 31일까지 (24)개월

4. 특별히 정하는 사항

- ① _____
- ② _____
- ③ _____

2007년 1월 1일

임대인 이름(회사이름과 대표자) : 홍길동 (서명 또는 인)

주소(회사본점이 있는 곳) : 서울 중구 서소문동 000

주민등록번호(사업자등록번호) : 51****-1***** 전화번호 : (02) 123-4567

대리인 _____ (서명 또는 인)

(대리인의 주민등록번호: _____)

임차인 이름(회사이름과 대표자) : 이태백 (서명 또는 인)

주소(회사본점이 있는 곳) : 서울 강남구 도곡동 000

주민등록번호(사업자등록번호) : 63****-1***** 전화번호 : (02) 530-1234
대리인 _____ (서명 또는 인)
(대리인의 주민등록번호: _____)