

지하도상가 호

# 점포 임대차 계약서



# 점포임대차계약서

서울특별시지하도상가관리조례(이하 “조례”라 한다) 제18조에 의거 서울시설공단이 위탁받아 관리하고 있는 서울특별시 공유재산인 지하도상가에 대하여 “계약기관”과 “계약상대방”은 다음과 같이 임대차 계약을 체결한다.

(계약기관) 서울시설공단 이사장  
(계약상대방) 재단법인 서울문화재단 법인등록번호 : 110122-0037987  
주 소 : 서울시 동대문구 청계천로 517  
전화번호 : 02-2232-8835 사업자등록번호 : 201-82-04361

## 제 1 조 (임대차 목적물의 표시)

1. 목적물 : 서울특별시 ( 신당 ) 지하도상가 내 창작아케이드 (공방 1호 등 51개 점포, 1389.47㎡)
2. 임대보증금 : 일천일백이십일만사천오백원정(₩ 11,214,500 )
  - 현 금 : 일천일백이십일만사천오백원정(₩ 11,214,500 )
3. 임대료 \* 부가가치세 별도
  - 연 일천일백이십일만사천오백원정(₩ 11,214,500 )

## 제 2 조 (계약기간)

- ① 계약기간은 2023. 01. 01. 부터 2027. 12. 31. 까지로 한다.
- ② 계약기관은 계약기간 중 연도마다 임대료 또는 임대보증금을 공유재산 및 물품관리법시행령 및 서울특별시 공유재산 및 물품관리조례 관련 규정에 따라 산정된 재산가격을 기준으로 상가건물임대차 보호법시행령 제4조에서 정한 범위 내에서 변경할 수 있다.

## 제 3 조 (임대보증금)

- ① 임대보증금은 연간 임대료 총액에 해당하는 금액으로 납부하여야 하며, 현금 납부에 따른 발생이자 는 계약기관에게 귀속된다.
- ② 지급이행보증보험증권으로 납부하는 경우에는 조례 제8조 제3항 제1호의 규정에 의한 이자를 매월 균등 분할하여 납부하여야 하며, 보증기간은 계약개시일(본 계약서 제7조 제2항의 수정계약개시일 포함)로부터 15개월까지로 한다.
- ③ 계약상대방은 임대보증금 또는 지급이행보증보험금(증권)에 대해 임대료, 관리비, 기타 제비용으로 대체 사용을 주장할 수 없고 계약기관은 계약상대방이 위 제비용 등에 대한 납부의무를 이행하지 않을 경우 그 상당액을 계약상대방에게 통지한 후 임대보증금 또는 지급이행보증보험금(증권)에서 공제 후 반환한다. 이 경우 부족액이 있을 경우 계약상대방은 부족액을 추가로 납부하여야 한다.
- ④ 임대보증금 또는 지급이행보증보험금(증권)을 기한 내에 납부 또는 제출하지 않는 경우 계약의사가 없는 것으로 간주하고, “계약상대방”이 납부한 입찰보증금 전액은 “계약기관”에 귀속된다.

## 제 4 조 (임대료)

- ① 최초 임대료는 일시불로 선납하여야 하며, 계약기관이 고지한 기한까지 납부하여야 한다.

- ② 임대료의 계산은 계약개시일로부터 기산하며, 계약기간중 계약상대방의 사정으로 임대차 목적물을 사용하지 않았을 경우라도 임대료는 납부하여야 한다. 다만 계약기관의 귀책사유로 인한 점포 폐점 기간 중의 임대료는 감면할 수 있다.
- ③ 2차년도 이후의 임대료는 공유재산 및 물품관리법 제32조 및 동법 시행령 제31조 제3항에 따라 결정되며, 서울특별시 공유재산 및 물품관리조례 제33조 제1항에 의거 사용개시일에 해당하는 날로부터 30일 이전에 납부하여야 한다. 단, 임대료가 1백만원 초과인 경우에 한하여 공유재산 및 물품관리법 시행령 제33조 및 서울특별시 공유재산 및 물품관리조례 제33조의2에 따라 행정안전부 장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용하여 임대료 금액 기준별로 분할 납부할 수 있고, 분납시 연간사용료의 100분의 50에 해당하는 금액의 지급이행보증보험금(증권)을 납부하여야 한다.

**제 5 조 (관리비)**

- ① 계약상대방은 별표 1의 관리비 비목별 산정기준에 따라 계약기관이 산정한 관리비를 고지한 기일까지 납부하여야 한다.
- ② 제4조 제2항의 규정은 관리비에도 동일하게 적용한다.
- ③ 관리비의 명세는 관할 관리소에 비치하여 공개하며, 계약상대방의 청구에 따라 열람 및 발급한다.
- ④ 계약상대방이 불법점유자(지하도상가의 일부를 무단 점유하거나, 계약만료 또는 계약해지 후 계약기관이 정하는 날까지 점포를 비우지 않는 자를 포함한다. 이하 같다)가 된 경우 불법 점유기간중이라도 관리비는 부과한다.

**제 6 조 (연체료)** 계약상대방이 임대료 및 관리비등을 소정기일까지 납부하지 않았을 때에는 조례 제10조에 따라 공유재산 및 물품관리법 시행령 제80조 규정에 의하여 연체일수에 따라 연체료를 가산하여 계약기관에게 납부하여야 한다.

**제 7 조 (임대보증금 및 임대료 등의 변경)**

- ① 계약기간 중 임대차목적물의 확장, 축소, 재산가액의 변동 등으로 인하여 임대보증금 및 임대료, 관리비 등이 증감되는 경우에는 변동된 날로부터 일할 계산한다.
- ② 전항의 경우 변동된 내용으로 수정계약서를 작성하되, 제2조 제1항의 계약기간은 변경시키지 아니한다.

**제 8 조 (변상금)** 계약상대방이 지하보도.상가를 무단점유하거나 불법으로 사용.수익한 경우 조례 제16조의 규정에서 정한 바에 따라 변상금을 부과한다.

**제 9 조 (임차권의 양도 등)**

- ① 계약상대방은 임차권을 양도하여서는 아니 된다.
- ② 계약상대방은 임대차목적물의 전부 또는 일부에 대하여 어떠한 경우에도 전대하지 못한다.

**제 10 조 (내부시설 설치 등의 제한)**

- ① 임대차목적물의 내부시설 설치변경시에는 설계도서를 첨부한 신청서를 제출하여 계약기관의 사전승인을 받은 후 건축법.소방법.전기공사업법 등 관련 법규의 제반규정과 별표2의 내부시설 설치 및 사용기준에 적합하도록 설치하여야 하며 이에 소요되는 비용은 계약상대방의 부담으로 한다.

② 전 항의 시설물은 계약종료시 원상으로 복구하여야 하며, 이때 소요되는 비용은 계약상대방이 부담한다.

### 제 11 조 (점포의 출입 등)

- ① 정당한 업무를 수행하는 공무원과 계약기관 또는 그의 소속직원은 점포의 관리, 안전, 위생, 방화점검 등을 위하여 임대차 목적물 내를 출입할 수 있으며, 계약상대방은 이에 협조하여야 한다.
- ② 계약기관은 건물관리상 화재 등 긴급한 경우 계약상대방의 부재시라도 그 점포에 대하여 적절한 조치를 취할 수 있으며, 동 조치로 인한 피해발생에 대하여 계약상대방은 그 책임을 계약기관에게 물을 수 없다.

### 제 12 조 (화재, 도난 등 안전관리)

- ① 임대 목적물내 계약상대방의 취급상품 및 물품 등은 계약상대방의 책임으로 보관 관리하여야 하며, 도난, 화재, 관리부실이나 기타의 사유로 발생하는 손실에 대해서 계약기관의 고의나 중대한 과실이 명백한 경우를 제외하고는 계약기관은 일체의 책임을 지지 아니한다.
- ② 계약상대방은 영업종료 시 화재예방을 위하여 전기설비에 대한 전력을 차단하고 전열기구 및 방재 등의 안전여부와 시건장치 개.폐 여부를 확인하여야 한다.
- ③ 계약상대방의 귀책사유로 인한 화재 등이 발생하여 지하도상가 시설물에 손해를 끼쳤을 때에는 계약상대방은 계약기관이 입은 손해를 배상하여야 하며, 계약기관의 원상복구 지시에 따라야 한다.

### 제 13 조 (계약상대방의 준수 의무)

- ① 계약상대방과 계약상대방의 피고용인은 조례 및 기타 제반 법규를 지켜야 하며, 선량한 관리자로서의 주의 의무를 다하여야 한다.
- ② 계약상대방과 계약상대방의 피고용인은 예절과 규율을 준수하고 고객에게 친절하여야 한다.
- ③ 계약상대방은 조례에서 정한 제한업종의 영업행위를 할 수 없다.
- ④ 계약기관이 관리상 필요한 자료 등의 제출을 요구할 때에는 계약상대방은 이에 응하여야 한다.
- ⑤ 계약상대방은 사업자등록을 필한 후 영업을 개시하여야 하며, 사업자등록증사본을 계약체결 및 업종 변경 승인 후 30일 이내에 계약기관에게 제출하여야 하고, 변동사항 발생한 경우에도 공단에 신고하여야 한다.
- ⑥ 계약상대방은 사용시설 등에 파손.장애 또는 그 위험이 있는 상태를 발견하는 경우 지체없이 계약기관에게 신고하여야 하며, 고의 또는 과실로 인하여 시설물 등을 파손 또는 오손하는 경우에는 복구비용 상당 금액을 즉시 계약기관에게 변상하거나 계약상대방의 부담으로 원상복구하여야 한다.
- ⑦ 계약기관은 불의의 사고에 대비하여 임대차 목적물에 대한 손해보험 또는 공제에 가입하고, 계약상대방은 계약기관이 부담한 보험료 또는 공제금에 해당하는 금액을 납부하여야 한다.
- ⑧ 계약기관이 지하도상가의 안전관리를 위하여 대수선 또는 점포를 재배치하는 경우 계약상대방은 그 통보를 받은 날부터 30일 이내에 점포를 비워야 한다.
- ⑨ 계약상대방은 다음 각 호의 어느 하나의 행위를 하여서는 아니 된다.
  - 1. 지하보도에 상품 진열.적치 및 광고물 설치.게시로 인하여 소방시설물의 용도에 장애를 주거나 소방활동에 지장을 주는 행위
  - 2. 위 호의 지장행위로 인해 통행인의 통행을 방해하거나 기타 공공시설에 방해되는 행위

3. 점포 출입문을 점포외부로 개방하여 통행인의 통행에 지장을 주는 행위
4. 공중에 대하여 불쾌감을 주거나 공용시설물에 방해가 되는 간판·광고물 등을 설치하거나 상품 등을 방치하는 행위
5. 법령에 의거 판매 금지된 상품을 판매하는 행위
6. 임대차 목적물내 폭발물, 인화성 물질(부탄가스, LPG 등의 석유·가스 액화연료) 등 위험성이 있거나 인체에 유해한 물질을 반입 또는 보관·사용하는 행위
7. 계약기관의 사전 승인없이 전기, 유류 및 가스 등을 사용하는 개별 냉·난방 기기를 설치하는 행위
8. 임대차 목적물내에서 도박 등 사행행위
9. 지하도상가의 공공질서유지에 방해되거나 상가 활성화를 저해하는 행위
10. 지하도상가의 안전과 환경을 오염시키는 행위
11. 지하도상가내에서 애완동물을 기르는 행위
12. 상품의 교환 및 환불거부, 카드결제 거부 등 소비자 보호의무를 위반하거나 기타 고객의 권익을 침해하는 행위
13. 고객에게 폭언이나 폭행을 가하거나 불친절한 고객서비스 등으로 고객이 불만을 갖게하는 행위
14. 계약기관의 명예와 신용을 훼손하는 행위
- ⑩ 상호, 점포 표시 등 안내표지는 계약기관이 정하는 규격과 수량을 초과하지 못하며 지정 장소에 부착하여야 한다.
- ⑪ 계약상대방은 공익목적 등을 위한 상가시설물 보수기간 중 발생한 영업손실 등 어떠한 보상도 계약기관에게 요구할 수 없다.
- ⑫ 계약기관이 지하도상가의 안전 및 공동이익 제고 또는 서울특별시의 관리운영에 필요한 조치에 의하여 건물의 수리, 구조 변경 등의 공사를 할 경우 계약상대방은 적극 협조하여야 한다.
- ⑬ 계약상대방은 점포내 화재 초기진압을 위하여 자체 소화기를 비치하여야 하고 그 사용방법을 숙지하여야 한다.
- ⑭ 계약상대방은 화재 및 도난 등의 예방을 위하여 점포 내부가 보이도록 하여야 한다.
- ⑮ 계약상대방은 주소 및 전화번호 등이 변경된 경우 즉시 계약기관에게 통보하여 연락불가 등으로 인해 불이익을 받지 않도록 한다.
- ⑯ 화재예방 등 안전관리를 위하여 석유·가스 등 액체연료를 사용하는 취사행위를 할 수 없다.
- ⑰ 조례 제4조 제2항에 의거 계약상대방은 서울시 공유재산인 지하도상가 전체 기준 1점포만 임차할 수 있다. 단, 조례에서 허용하는 범위 내에서 계약기관이 부득이한 사정이 있다고 인정하여 승인한 경우 동일 상가에 한해서 2점포까지 임차할 수 있다.
- ⑱ 계약상대방은 국가, 서울시 또는 계약기관이 관련법령 및 필요에 따라 각종 재난에 관한 긴급 조치, 훈련 또는 점검을 하는 경우 이에 협력하여야 한다.

#### 제 14 조 (임대차 계약해지 등)

- ① 조례 제14조 제1항에 해당되는 경우 계약기관은 임대차계약을 해지한다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 계약기관은 임대차계약을 사전이행 최고 후 해지할 수 있다.
  1. 임대료, 관리비 등 제경비를 90일 이상 연체한 때

2. 계약상대방이 정당한 사유 없이 30일 이상 영업을 중지한 때
  3. 계약상대방이 계약기관에게 제출한 각종 서류가 허위인 때
  4. 제9조의 임차권의 양도금지, 승계신고 또는 전대금지 의무 등을 위반한 때
  5. 제10조 및 제11조 제1항의 규정을 위반한 때
  6. 제13조를 위반하여 계약기관의 시정요구를 3회 이상 받은 때
  7. 계약상대방이 서울특별시의 시정명령 등에 위반하거나 허위 사실을 유포 또는 게시하여 계약기관의 상가관리 및 운영에 지장을 초래한 때
  8. 임대차 목적에 반하는 임대 행위 또는 임차 시설물을 사용·수익하는 경우
- ③ 계약상대방이 계약기간 중 계약상대방의 사정으로 계약을 해지하고자 하는 때에는 점포 퇴거일로부터 2개월 전 임차권 포기서를 제출한 후 계약기관의 승인을 받아야 하며, 계약기관은 선납임대료를 잔여계약기간으로 일할 계산하여 반환한다. 다만, 관리비 등의 체납액 또는 기타 손해가 있는 경우 이를 공제 후 반환한다.
- ④ 계약기관은 제1항, 제2항, 제3항의 해지로 인하여 계약상대방에게 발생한 손해를 배상하지 않는다.

**제 15 조 (손해의 배상)** 계약상대방은 이 계약서에서 약정한 책임과 의무의 위반, 법령의 위반, 부주의한 행위 또는 과실로 인하여 계약기관 또는 제3자 등에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상하여야 하며 일체의 민.형사상 책임을 진다. 다만, 계약상대방이 귀책사유가 없음을 입증한 경우에는 그러하지 아니하다.

**제 16 조 (점포의 명도 등)**

- ① 계약기간 만료, 계약 해지, 기타의 사유로 임대차계약이 종료된 때에는 계약상대방은 지체없이 계약기관에게 임대차 목적물을 최초 임대차개시전의 상태(공실상태)로 명도하여야 하며, 명도시 계약상대방은 다음 각 호에 따라야 한다.
1. 계약상대방이 임대차 시설을 변경한 경우에는 계약상대방의 부담으로 원상복구 하여야 하며 이에 소요되는 비용의 청구나 여타권리를 계약기관에게 주장하지 아니한다.
  2. 제1호를 이행치 아니할 때에는 계약기관이 임의로 원상복구 하거나 분리제거하고 그 비용은 계약상대방의 부담으로 한다.
  3. 임대차 목적물내에 있는 계약상대방의 소유물을 계약기관이 지정한 기간내에 반출치 아니할 때에는 계약기관은 이의 반출, 보관 등 적절한 조치를 취할 수 있으며 그 비용은 계약상대방이 부담한다.

**제 17 조 (공증)** 계약상대방은 계약 체결과 동시에 본 계약내용을 준수하겠다는 내용의 '점포임대차계약 준수 확인서' 공증을 받아야 한다.

**제 18 조 (개.폐점)** 정기 및 임시휴일과 개.폐점시간은 계약기관, 계약상대방이 상호 협의하여 정한다.

**제 19 조 (관할법원)** 이 계약으로 인하여 발생하는 소송의 관할법원은 관련법령의 규정에 의한다.

**제 20 조 (계약서의 해석)** 이 계약서에서 약정한 조문의 해석과 약정하지 아니한 사항에 대하여 해석

상 이익이 있을 때에는 계약기관과 계약상대방간의 협의에 의하여 해석한다.

**제 21 조 (고용안정 의무)** 계약상대방은 소속 노동자들의 고용안정을 위해 노력한다.

**제 22 조 (계약서의 보존)** 본 계약이 체결되었음을 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성하여 계약기관과 계약상대방이 서명하고 각 1부씩 보관한다.

이 계약은 서울특별시 지하도상가 관리조례에 의하여 서울특별시시장으로부터  
지하도상가 관리운영 및 계약에 관한 사항을 위임받아 체결함.

2022년 12월 21일

임대인 (계약기관) 서울시설공단 이사장 한 국 영  
주 소 : 서울특별시 성동구 청계천로 540



임차인 (계약상대방) 성 명 : 서울문화재단 대표이사 이 창 기  
주 소 : 서울시 동대문구 청계천로 517  
법인등록번호 : 110122-0037987



【별표 1】

### 관리비 비목별 산정기준

비 목	부 과 기 준
전 기 사 용 료	- 개별사용료 : kW당 단가 × 사용량 - 공동사용료 : (총비용/총면적) × 임대면적
상 하 수 도 료	- 개별사용료 : 세제공미터당 단가 × 사용량 - 공동사용료 : (총비용/총면적) × 임대면적
청 소 인 건 비	총비용 × 1/6(업무비율)
경 비 인 건 비	(총비용/총면적) × 전용면적
냉 난 방 비	(총비용/총면적) × 임대면적
화 재 보 험 료	(임차인부담 총보험료/총임대면적) × 임대면적
환경개선부담금	(총비용/상하수도 총사용량) × 임차인 사용량

※ 비고 : 차액은 관리인이 부담한다.



【별표 2】

### 내부시설 설치 및 사용기준

1. 점포 내장용 시설과 진열대.안내간판.광고물 등의 시설에는 불연재료 또는 난연재료(정부에서 고시한 기준 합격품)를 사용하여야 한다.
2. 전기공사는 전기공사업 면허소지자가 시공하여야 하며, 점포 내.외부에 설치하는 전력선은 불연성 금속배관(가요전선관 포함)내에 규격전선을 사용하는 등 전기관련 제반규정에 적합하여야 한다.
3. 스프링클러 헤드설비 감열부는 천정면에서 노출되어야 하며, 헤드 주변에는 소화용수 방사에 지장을 주는 광고물.조명등 기구.진열대 등을 설치하여서는 아니되며 소방관련 제반 규정에 적합하여야 한다.
4. 기타 공단에서 시설물 안전사고 발생 가능성이 있다고 판단되어 개선 요구한 사항을 준수하여야 한다.

