

부동산임대차(노유자시설) 계약서

임대인과 임차인 쌍방은 아래 표시 부동산에 관하여 다음 계약 내용과 같이 임대차계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시

소재지	서울특별시 동대문구 장안동 309-6 외 5필지 101호							
토지	지목	대	면적	564㎡	대지권종류	소유권	대지권비율	
건물	구조	철근콘크리트구조		용도	노유자시설(아동관련시설)	면적	212.5㎡	
임대할부분	1층 101호						면적	212.5㎡

2. 계약내용

제1조 [목적] 위 부동산의 임대차에 한하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 임차보증금 및 차임을 아래와 같이 지급하기로 한다.

보증금	금 육천만원정	(₩60,000,000)
계약금	금 육천만원정	은 계약시에 지급하고 영수함. *영수자 (인)
잔금	금	은 년 월 일에 지급한다.
차임	금 삼백오십만원정	은 매월 30일(후불) 지급한다.

- 제2조 [종속기간] 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용할 수 있는 상태로 2024년07월01일 까지 임차인에게 인도하며, 임대차 기간은 인도일로부터 2029년06월30일(60개월) 까지로 한다.
- 제3조 [용도변경 및 전대 등] 임차인은 임대인의 동의없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대, 임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.
- 제4조 [계약의 해지] 임차인의 차임 연체액이 3기의 차임액에 달하거나, 제3조를 위반 하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지 할 수 있다.
- 제5조 [계약의 종료] 임대차 계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고, 연체 임대료 또는 손해배상금이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.
- 제6조 [계약의 해제] 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을때는 잔금)을 지급하기 전까지 임대인은 계약금의 배액을 상환 하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.
- 제7조 [채무불이행과 손해배상의 예정] 임대인 또는 임차인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행 한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제 할 수 있다. 이 경우 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.
- 제8조 [중개보수] 개업공인중개사는 임대인 또는 임차인의 본 계약 불이행에 대하여 책임을 지지 않는다. 또한 중개보수는 본 계약 체결에 따라 계약 당사자 쌍방이 각각 지급하며, 개업공인중개사의 고의나 과실 없이 본 계약이 무효, 취소 또는 해제 되어도 중개보수는 지급한다. 공동중개인 경우에 임대인과 임차인은 자신이 중개 의뢰한 개업공인중개사에게 각각 중개보수를 지급한다.
- 제9조 [중개대상물확인설명서교부 등] 개업공인중개사는 중개대상물확인설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 거래당사자 쌍방에게 교부한다. (교부일자 : 2024년 06월 27일)

- [특약사항]
- 상기 부동산으로 기재된 계약조항(제1조~9조까지)을 임대인과 임차인이 협의 인지하고, 현 시설 상태를 임차인은 확인하고, 현 권리상태에서 임대차계약을 한다.
 - 상기 계약금(보증금 금육천만원)은 2024년 7월 12일까지 지급하기로 하며, 상기 차임에 부가가치세 및 건물전체 관리 관련 일반관리비 포함됨.
 - 임차인이 직접 사용하는 전기료, 수도료, 도시가스는 임차인이 부담한다.
 - 임대인과 임차인의 합의에 근거하여 향후 5년간 월세 및 보증금을 임대인은 인상하지 않는다.
 - 임차인은 퇴거시 임차인이 설치한 시설들을 원상복구(회복)해야 한다.
 - 임차인의 내부규정에 근거하여 임차인이 수탁인(법인)을 지정하여 본 임차물건을 운영하는 것에 임대인은 동의 한다.
 - 월세를 3기에 달하도록 미납시 임대인은 임대차계약을 해지할 수 있다.
 - 기타사항은 민법 임대차보호법 및 부동산임대차 계약 규정에 따르기로 한다.
 - 대지권 비율: 장안동 309-9(59.258/143.858), 장안동 309-13(59.258/282)
 - 임차인의 전세권설정등기에 임대인은 동의하고 협조한다.
 - 사용자 부주의로 인한 하자는 임차인부담, 외부로부터 발생하는 하자(수도, 전기, 하수구)는 임대인 부담.

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명 또는 날인한다. 2024년 06월 27일

임대인	주 소	서울특별시 동대문구 천호대로93길 56, 101동 804호(장안동, 장한평월드메르디앙)				
	주민등록번호	541225-2630214	전화	010-9493-2068	성명	정영애 (인)
임차인	주 소	서울특별시 동대문구 천호대로 145(용두동)				
		204-83-00037	전화	02-2127-4242	성명	동대문구청 (인)
개업공인	주 소					
	법인등록번호	1115-	전화		성명	
개업공인	사무소소재지	서울특별시 동대문구 무학로27길 5, 101호(용두동)				
	사무소명칭	한국공인중개사사무소			대표자명	서명및날인 박상태 (인)
	전화번호	02-3291-8288	등록번호	가-92280000-공인2848	소속공인중개사	서명및날인

중개대상물 확인·설명서[III] (비주거용 건축물)

([] 업무용 [] 상업용 [] 공업용 [] 매매·교환 [√] 임대 [] 그 밖의 경우)

확인·설명 자료	확인·설명 근거자료 등	<input type="checkbox"/> 등기권리증 <input checked="" type="checkbox"/> 등기사항증명서 <input checked="" type="checkbox"/> 토지대장 <input checked="" type="checkbox"/> 건축물대장 <input type="checkbox"/> 지적도 <input type="checkbox"/> 임야도 <input checked="" type="checkbox"/> 토지이용계획확인서 <input checked="" type="checkbox"/> 그 밖의 자료(신분증)			
	대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항	거래당사자는 위 "확인·설명근거자료 등"에 대한 사항을 발급/열람, 검색을 통해 확인하였으며, 물건의 현장답사를 통해 육안으로 확인/인지한 후 개업공인중개사가 작성한 아래 8~10항에 대한 설명을 통해 각 항목 기재 사항을 확인하고 내용에 동의함.			

유의 사항

개업공인중개사의 확인·설명 의무	개업공인중개사는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장등본, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 합니다.
실제거래가격 신고	「부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조 및 같은 법 시행령 별표 1 제1호마목에 따른 실제 거래가격은 매수인이 매수한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제97조제1항 및 제7항과 같은 법 시행령 제163조제11항제2호에 따라 취득 당시의 실제거래가격액으로 보아 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

I. 개업공인중개사 기본 확인사항

대상물건의 ① 표시	토 지	소재지	서울특별시 동대문구 장안동 309-6 외 5필지 101호		
		면적(㎡)	564㎡	지 목	공부상 지목 대 실제이용 상태 대
	건축물	전용면적(㎡)	212.5㎡	대지지분(㎡)	계약서 특약에 기재
		준공년도 (증개축년도)	2006	용 도	건축물대장상 용도 노유자시설(아동관련시설) 실제 용도 아동관련시설
		구 조	철근콘크리트구조	방 향	동향 (기준: 출입구)
		내진설계 적용여부	적용	내진능력	없음
		건축물대장상 위반건축물 여부	<input type="checkbox"/> 위반 <input checked="" type="checkbox"/> 적법	위반내용	해당없음

② 권리관계	등기부 기재사항	소유권에 관한 사항		소유권 외의 권리사항		
		토 지	서울특별시 동대문구 한천로 248, 109동 1402호(휘경동, 주공아파트)	토 지	2016년 8월 30일-채권최고액4억2천만원 국민은행에 근저당설정.	
	건축물	상동	건축물	상동		
	임대 등록 여부	등록	<input type="checkbox"/> 장기일반민간임대주택 <input type="checkbox"/> 공공지원민간임대주택 <input type="checkbox"/> 그 밖의 유형()		임대계약기간 년 임대개시일	
		미등록	<input checked="" type="checkbox"/> 해당 사항 없음			
계약갱신 요구권 행사 여부	<input type="checkbox"/> 확인(확인서류 첨부) <input type="checkbox"/> 미확인 <input checked="" type="checkbox"/> 해당없음					

③ 토지이용 계획, 공법상이용 제한 및 거래규제에 관한 사항 (토지)	지역·지구	용도지역	생략(임대차)	건폐율상한	용적률상한	
		용도지구	생략(임대차)			
		용도구역	생략(임대차)	생략(임대차)	생략(임대차)	
	도시·군계획 시설	생략(임대차)	허가·신고 구역 여부	<input type="checkbox"/> 토지거래허가구역		
			투기지역여부	<input type="checkbox"/> 토지투기지역 <input type="checkbox"/> 주택투기지역 <input type="checkbox"/> 투기과열지구		
지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획	생략(임대차)	그 밖의 이용제한 및 거래규제사항		생략(임대차)		

④ 입지조건	도로와의 관계	(6m × 0m)도로에 접함 <input checked="" type="checkbox"/> 포장 <input type="checkbox"/> 비포장	접근성	<input checked="" type="checkbox"/> 용이함 <input type="checkbox"/> 불편함
	대중교통	버 스	(새서울병원)정류장, 소요시간: (<input checked="" type="checkbox"/> 도보, <input type="checkbox"/> 차량) 약 3분)	
		지하철	(장한평역)역, 소요시간: (<input type="checkbox"/> 도보, <input checked="" type="checkbox"/> 차량) 약 5분)	
주차장	<input type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 전용주차시설 <input checked="" type="checkbox"/> 공동주차시설 <input type="checkbox"/> 그 밖의 주차시설 ()			
⑤ 관리에 관한사항	경비실	<input checked="" type="checkbox"/> 있음 <input type="checkbox"/> 없음	관리주체	<input type="checkbox"/> 위탁관리 <input checked="" type="checkbox"/> 자체관리 <input type="checkbox"/> 그밖의유형
⑥ 거래예정금액 등	거래예정금액	₩60,000,000(₩3,500,000)		
	개별공시지가(㎡당)	해당없음	건물(주택)공시가격	해당없음
⑦ 취득시 부담할 조세의 종류 및 세율	취득세	해당없음%	농어촌특별세	해당없음%
	※ 재산세와 종합부동산세는 6월 1일 기준 대상물건 소유자가 납세의무를 부담			

II . 개업공인증개사 세부 확인사항

⑧실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항

없음




⑨ 내부·외부 시설물의 상태 (건축물)	수 도	파손여부	<input checked="" type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음 (위치:)		
		용 수 량	<input checked="" type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 부족함 (위치:)		
	전 기	공급상태	<input checked="" type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 교체필요(교체할 부분:)		
	가스(취사용)	공급방식	<input checked="" type="checkbox"/> 도시가스 <input type="checkbox"/> 그 밖의방식 ()		
	소 방	소 화 전	<input checked="" type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음 (위치:)		
		비 상 벨	<input checked="" type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음 (위치:)		
	난방공급 및 연료공급	공급방식	<input type="checkbox"/> 중앙공급 <input checked="" type="checkbox"/> 개별공급	시설작동	<input checked="" type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 수선필요() ※개별공급인 경우 사용연한 () <input type="checkbox"/> 확인불가
		종 류	<input checked="" type="checkbox"/> 도시가스 <input type="checkbox"/> 기름 <input type="checkbox"/> 프로판가스 <input type="checkbox"/> 연탄 <input type="checkbox"/> 그 밖의종류()		
	승강기	<input checked="" type="checkbox"/> 있음 (<input checked="" type="checkbox"/> 양호 <input type="checkbox"/> 불량) <input type="checkbox"/> 없음			
	배 수	<input checked="" type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 수선필요()			
그 밖의 시설물	없음				
⑩ 벽면 및 바닥면	벽 면	균 열	<input checked="" type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음(위치:)		
		누 수	<input checked="" type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음(위치:)		
	바닥면	<input type="checkbox"/> 깨끗함 <input checked="" type="checkbox"/> 보통임 <input type="checkbox"/> 수리 필요 (위치:)			

III . 중개보수 등에 관한 사항

⑪ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역	중개보수	500,000 원	<산출내역> 중개보수 : $(60,000,000\text{원} + (3,500,000\text{원} * 100)) * 0.00\%$ 실비 :
	실비	0 원	
	계	500,000 원	
	지급시기	협의를 금액, 계약시 지급	

「공인중개사법」 제25조제3항 및 제30조제5항에 따라 거래당사자는 개업공인중개사로부터 위 중개대상물에 관한 확인·설명 및 손해배상책임의 보장에 관한 설명을 듣고, 같은 법 시행령 제21조제3항에 따른 본 확인·설명서와 같은 법 시행령 제24조제2항에 따른 손해배상책임 보장 증명서류(사본 또는 전자문서)를 수령합니다.

2024년 06월 27일

매도인 (임대인)	주소	서울특별시 동대문구 천호대로93길 56, 101동 804호(장안동,장한평월드메르디앙)	성명	정영애  서명 또는 날인
	생년월일	1954-12-25	전화번호	010-9493-2068
매수인 (임차인)	주소	서울특별시 동대문구 천호대로 145(용두동)	성명	동대문구청  서명 또는 날인
	사업자등록번호 법인등록번호	204-83-00037 1115-	전화번호	02-2127-4242
개업공인 중개사	등록번호	가-92280000-공인2848	성명 (대표자)	박상래  서명 또는 날인
	사무소 명칭	한국공인중개사사무소	소속 공인중개사	서명 및 날인
	사무소 소재지	서울특별시 동대문구 무학로27길 5, ,101호(용두동)	전화번호	02-3291-8288
개업공인 중개사	등록번호		성명 (대표자)	서명 및 날인
	사무소 명칭		소속 공인중개사	서명 및 날인
	사무소 소재지		전화번호	