

공유재산 유상/무상 사용 · 수익허가서

재산의 표시

○ 주소:

○ 면적:

신청인

○ 성명(법인명):

○ 주소:

20 년 월 일자로 제출한 위 표시 재산의 유상/무상 사용·수익허가 신청에 대하여 다음의 조건(및 특약사항)을 붙여 그 사용·수익을 허가합니다.

20 . . .

서울시설공단 이사장 [인]

행정재산 사용·수익 허가조건

허가조건은 부서에 공통되는 사항이므로,
각 부서 개별 사정에 관한 사항은 특약사항에 기재하시기 바랍니다.

제1조(사용·수익 목적) ① 서울시설공단(이하 “공단”이라 한다)은 사용·수익허가를 받은 자(이하 “사용인”이라 한다)가 사용·수익의 허가를 받은 재산(이하 “허가재산”이라 한다)을 ○○○ 목적으로 사용·수익하는 것을 허가한다.

② 사용인은 제1항의 목적 및 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 본 허가조건에서 정한 바에 따라 허가재산을 사용·수익하여야 한다.

③ 사용인은 제2항에 따라 허가재산을 사용·수익함에 있어 공익성을 함께 고려하여야 한다.

④ 사용인은 허가재산을 수익 목적의 시설로 사용하는 경우, 시민이 해당 시설에서 소상 공인 간편결제시스템(제로페이)을 이용할 수 있도록 조치하여야 한다.

제2조(사용·수익의 허가를 받은 기간) ① 사용·수익의 허가를 받은 기간(이하 “사용허가기간”이라 한다)은 ○○○○년 ○○월 ○○일부터 ○○○○년 ○○월 ○○일까지로 한다.

② 사용허가기간의 갱신 또는 연장에 관한 사항은 「공유재산 및 물품 관리법」, 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 등 관련 법령에 따른다.

☺ 갱신 또는 연장 계획이 없는 경우에는 갱신 또는 연장 금지를 명확히 규정

제3조(사용료 산정) 최초연도 사용료는 최고입찰가(낙찰금액)인 금 원(부가세 포함)으로 부과하며, 2차연도 이후의 사용료는 「공유재산 및 물품 관리법」 제22조 등에 따라 매 연도별로 아래와 같이 산정하여 부과한다. 다만, 월할 계산에 있어 1개월 미만의 일수는 일할 계산한다.

$$(\text{입찰에 의해 결정된 첫해의 사용료}) \times (\text{공유재산법 시행령 제31조 제2항에 의해 산출된 해당 연도의 재산평정가액}) \div (\text{입찰당시의 재산평정가액})$$

제4조(사용료 납부) 사용인은 공단에서 발행하는 납입고지서에 따라 제3조에 따른 사용료를 납부기한 내인 사용 개시일 전에 한꺼번에 전액을 미리 납부하여야 하며, 사용인이 사

용료를 납부기한까지 납부하지 아니하는 경우 공단은 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제80조에 따라 연체료를 징수한다.

제5조(사용료 분할납부) ① 사용인은 제4조에도 불구하고 사용료 전액을 한꺼번에 내는 것이 곤란하다고 인정되는 경우에는 「공유재산 및 물품 관리법」 제22조 및 관련 조례 등에 따라 분할납부할 수 있다.

② 전항의 경우 사용인은 사용·수익허가 개시일 전까지 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제14조 제8항의 금액을 보증금으로 예치하거나 그 금액에 대하여 공단을 피보험자로 하는 이행보증보험을 체결하여야 한다.

③ 사용인은 제1항에 따라 사용료를 분할납부하는 경우에는 공단에서 발행하는 납입고지서에 따라 제3조에 따른 사용료와 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제14조 제7항에 따른 이자를 아래와 같이 분할납부하여야 하며, 사용인이 사용료를 납부기한까지 납부하지 아니하는 경우 공단은 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제80조에 따라 연체료를 징수한다.

회차	사용료(원)		납부기한
	분납금	이자	
1		납입고지서 발행일 현재 행정안전부 장관이 정하여 고시하는 이자율 적용	
2		위와 같음	
3		위와 같음	
4		위와 같음	

제6조(사용료 반환) 공단은 사용·수익허가를 취소한 경우 취소기일 이후의 잔여 미사용 사용허가기간분에 대한 과납금을 사용인에게 반환한다. 다만, 관리비 등의 체납액 또는 기타 손해가 있는 경우 이를 공제 후 반환한다.

☺ '기타 손해'의 의미: 각 부서의 사정에 맞게 구체적으로 기재
 * 예> 서울어린이대공원 : 성수기에 1년 매출 달성 후 비수기에 허가 취소를 요청하는 악용 사례를 방지하기 위해, "새로운 사용인의 사용·수익허가 개시일 이전까지에 해당하는 사용료를 함께 공제" ☞ 다만, 관리비 등의 체납액 또는 새로운 사용인의 사용·수익허가 개시일 이전까지 사용료 등 기타 손해가 있는 경우 이를 공제 후 반환한다.

제7조(보증금 및 이행보증보험증권의 반환) 공단은 사용인의 사용료 분할납부시 사용인이 사용료, 관리비 등을 완납하였을 경우에는 사용인의 반환신청에 따라 보증금과 그 이자

또는 이행보증보험증권을 반환한다. 다만, 사용료, 관리비 등 체납액 또는 기타 손해가 발생한 경우 해당 금액을 보증금 또는 이행보증보험금에서 공제한 후 반환하고, 부족액이 있을 경우 사용인은 부족액을 추가로 납부하여야 한다.

제8조(보험료 또는 공제금의 납부) ① 공단이 허가재산에 대한 (화재)손해보험이나 공제에 가입한 경우, 사용인은 허가재산에 해당하는 보험료 또는 공제금에 해당하는 금액을 공단에 납부하여야 한다. 이 경우 보험료 또는 공제금은 관리비 등에 포함하여 고지할 수 있다.

② 전항에도 불구하고 공단의 명의로 허가재산에 대한 손해보험이나 공제에 가입하지 않은 경우, 사용인은 공단을 보험금 수령인으로 하여 허가재산 가액 이상의 손해보험 또는 공제에 가입하고 그 증서를 공단에게 제출하여야 한다.

제9조(연고권 배제 등) ① 사용인은 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 허가재산을 보존할 책임을 지며, 그 사용에 필요한 보수를 하여야 한다.

② 사용인은 사용허가기간 내의 허가재산에 대한 사용권 이외의 아무런 연고권도 주장할 수 없다.

제10조(허가재산에 대한 비용 부담) ① 사용인은 허가재산과 관련된 관리비 등 비용을 부담하여야 한다.

② 사용인은 사용허가기간 중 허가재산을 사용하지 아니하였을 경우에도 전항의 관리비 등을 부담하여야 한다. 다만 공단의 귀책사유로 허가재산을 사용할 수 없게 되는 경우에는 그러하지 아니하다.

☺ 관리비의 구체적인 항목 및 기준은 특약사항으로 기재하여야 함

제11조(통지의무) 사용인은 자본구성 또는 주소, 상호, 대표자 등 사용인에 대한 중대한 변경이 발생한 경우, 지체 없이 필요서류를 첨부하여 공단에게 서면으로 통지하여야 한다.

☺ 사용·수익허가시 원칙적으로 명의변경(개인 명의로 사용·수익허가 받았다가 동일인이 법인 설립한 경우 법인 명의로 변경 포함) 곤란하니 유의(공유재산업무편람 94쪽 참조)

제12조(비밀유지의무) 사용인은 사용·수익허가와 관련하여 취득한 공단의 비밀사항, 기타 관련 정보 일체를 이 사용·수익허가의 이행을 위한 목적 외에 다른 목적으로 이용할 수

없으며, 사전 승낙 없이 위 정보 등을 제3자에게 제공하거나 누설하여서는 아니 된다. 단, 이는 사용허가기간 종료 이후에도 유효하다.

제13조(행위제한) 사용인은 다음 각 호에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 사용 또는 수익목적을 변경하거나 위반하는 행위
2. 허가재산의 전대 또는 권리의 처분(양도, 담보설정 등), 공동운영
3. 공단의 사전승인 없이 허가재산의 원상을 변경하는 행위
4. 허가재산에 영구시설물을 설치하는 행위

☺ 각 호의 내용은 부서의 사정에 맞게 삭제, 수정, 추가하여 작성

제14조(사용·수익허가의 취소) ① 공단은 다음 각 호에 해당하는 경우 이 사용·수익허가를 취소할 수 있다.

1. 납부기한까지 사용료를 납부하지 아니하거나 분할납부의 경우 사용·수익허가 개시일까지 보증금 예치 또는 이행보증조치를 하지 아니한 경우
2. 사용인이 3회 이상 독촉장을 받고도 분할납부 사용료, 관리비 등을 지정된 기일까지 납부하지 않는 경우
3. 사용인의 귀책사유 있는 행위로 이 사업의 계속 시행이 불가능하다고 인정되는 경우
4. 사용인이 제11조(통지의무), 제12조(비밀유지의무), 제13조(행위제한)를 위반한 경우
5. 국가 또는 지방자치단체가 「공유재산 및 물품관리법」 제25조 제2항에 따른 사유로 허가재산을 필요로 한 경우
6. 사용인이 특약사항 등을 위반하여 시정조치를 하였으나 정당한 이유 없이 이에 불응하는 경우
7. 사용인이 거짓 진술, 거짓 증명서류의 제출, 그 밖의 부정한 방법으로 사용·수익 허가를 받은 사실이 발견된 경우
8. 제1호부터 제7호까지에 준하는 사유로 사용·수익허가를 유지하기 곤란한 경우

② 공단은 「공유재산 및 물품관리법」 제26조의 청문 절차에 준하여 사용·수익허가를 취소하기 전에 사용인에게 의견 진술의 기회를 제공하여야 한다.

③ 공단은 제1항의 사용·수익허가 취소로 인하여 사용인에게 발생한 손해 또는 손실을 배상·보상하지 않는다. 다만, 제1항 제5호의 사유로 사용·수익허가가 취소되어 손실이 발생한 경우에는 관련 법령에 따른다.

☺ 제1항 각 호의 내용은 부서의 사정에 맞게 삭제, 수정, 추가하여 작성

제15조(사용·수익허가의 취소 요청) ① 사용인은 사용허가기간 중 사용·수익허가의 취소를 원할 경우 2개월 전에 사용·수익허가 취소요청서를 공단에 제출하여야 한다. 이 경우 공단은 명도계획서를 요청할 수 있다.

② 사용인의 요청으로 인한 사용·수익허가 취소시에는 사용인에게 이로 인한 손해가 있는 경우에도 공단의 귀책사유 없는 손해에 대해서는 이를 배상하지 않는다.

제16조(원상회복 및 명도) ① 사용인은 사용·수익허가가 종료되는 경우 사용인의 비용으로 공단 직원의 입회하에 허가재산을 원상회복하여 공단에게 인도하여야 하며, 이 경우 허가재산이 원상태로 반환되었다는 공단의 확인을 받아야 한다.

② 사용인은 사용허가기간 종료로 허가재산을 인도하는 경우, 사용허가기간 종료일로부터 3개월 전까지 허가재산 명도계획서를 공단에 제출하여야 한다. 다만, 다른 사유로 사용·수익허가가 종료되는 경우에는 공단과 합의한 날에 원상회복하여야 한다.

☺ 제1항의 "허가가 종료되는 경우"는 사용허가기간 만료, 제14조의 허가 취소, 제15조의 사용인의 취소 요청에 따른 취소 등 모든 허가 종료 원인을 포괄하는 의미임을 참조

제17조(변상금의 징수) 사용인은 사용·수익허가 없이 공유재산을 사용·수익하거나 점유(사용허가기간이 끝난 후 다시 사용·수익허가 없이 허가재산을 계속 사용·수익하거나 점유하는 경우를 포함)한 경우, 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제81조에 따른 변상금을 납부하여야 한다.

제18조(사용인의 손해배상 책임) ① 사용인은 허가조건의 이행을 태만히 하거나 또는 위반하여 공단에 손해를 가한 경우에는 허가조건 범위 안의 행위라 하더라도 그 배상의 책임을 져야 한다.

② 사용인은 허가조건 및 허가재산과 관련하여 사용인의 귀책사유로 발생하는 사건, 사고, 손실에 대하여 관련 법률에 따른 책임을 부담한다.

제19조(허가재산에 대한 지시·감독 등) 공단은 공공·공익 또는 재산관리상의 목적 달성을 위하여 필요한 경우 사용인에게 지시·감독할 수 있고, 사용인은 특별한 사정이 없는 한

이에 따라야 한다.

제20조(관계 규정의 준용) 본 허가조건에 정하지 아니한 사항은 「공유재산 및 물품관리법」, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 및 그 밖에 관련 법령에 따른다.

사용인인 _____은(는) 이 허가조건의 조항 및 특약사항, 각서상 책임과 의무 및 행위제한 사항(전대금지, 불법건축물 설치 금지) 등 주요 내용에 대한 설명을 듣고 (충분히 이해)하였으며, (전대행위나 불법건축물 등의 설치를 하지 않겠습니다). ※ 괄호 안은 자필로 옮겨 적으시오.

사용인 : ○○○○○○○○ 대표자 ○ ○ ○ (인)

0000. 00. 00.

“공 단” 서울시설공단 이 사 장 조 성 일 (인)

“사 용 인” 주민(법인)등록번호
주 소
전화번호
법 인 명
대 표 자 ○ ○ ○ (인)

※ 각 부서장은 이 서식의 각 조항에 어긋나지 않는 범위에서 필요한 조항을 특약 사항(서식)에 변경 또는 추가하여 사용할 수 있습니다.

특 약 사 항

각 부서 사정에 필요한 사항을 발췌 또는 추가하여 작성하시기 바랍니다.

본 특약사항은 서울시설공단(이하 “공단”이라 한다)과 사용·수익허가를 받은 자 ○○○(이하 “사용인”이라 한다) 사이에 체결되는 사용·수익허가의 이행에 관하여 허가조건과 함께 지켜야 할 특약사항을 규정함을 목적으로 한다.

제1조(관리비) 허가조건 제10조의 사용인이 납부하여야 하는 관리비는 다음 각 호와 같다.

구분	관리비 항목	산출기준
1. 직접비	전기	---
	가스	---
	상하수도	---
	제반 관리비 등	---
2. 공익비	청소·시설 등의 인건비	---
	복리후생비	---
	통로·계단 등 공용분의 수도광열비	---
	용역비	---
3. 기타 비용	기타 제반시설에 소요되는 수선유지비 등 각종 비용	---
	교통유발부담금 등	---

☺ 부서별 실정에 맞추어 관리비 항목 및 산출기준 명시

예> ■ 전기사용료 - 개별사용료 : kW당 단가 X 사용량

공동사용료 : (총비용/총면적) X 사용허가면적

■ 청소인건비 - 총비용 X 1/6(업무비율)

■ 화재보험료 - (사용인 부담 총보험료/총사용허가면적) X 사용허가면적

☺ 관리비 등 납부기한이 정해져 있는 경우, 이를 명확히 명시하는 것이 바람직

예> 사용인은 관리비 등을 공단이 산정한 방법에 따라 매달 25일까지 납부하여야 한다.

제2조(대여료 납부) ① 사용인은 공단이 설치한 허가재산의 고정성 장치·장식 및 유지 관리상 필요한 비품을 대여할 경우 공단이 사전에 서면으로 제시한 대여료 수준에 따라 일 정금액의 대여료를 지정 기일까지 납부하여야 한다.

② 공단은 전항의 비품 등의 자연마멸 또는 정기보수로 인한 비용을 부담한다. 다만, 사용인의 고의 또는 과실로 발생한 각종 보수비용은 사용인이 부담한다.

③ 사용인은 사용허가기간 중 허가재산을 사용하지 아니하였을 경우에도 제1항의 대여료를 부담하여야 한다. 다만 공단의 귀책사유로 허가재산을 사용할 수 없게 되는 경우에는 그러하지 아니하다.

☺ 비품 대여 등으로 대여료 또는 시설사용료가 추가 고지될 수 있는 부서에서는 비품 등 대여 전에 미리 서면으로 대여료 또는 시설사용료 수준을 필히 제시하기 바람.

제3조(허가재산의 변경) 공단은 공용, 공익적 목적 또는 허가재산의 유지·관리 등을 위해 필요한 경우 사용인과 사전 협의 후 허가재산 또는 허가재산 주변 시설물의 각종 공사를 할 수 있으며, 이 경우 사용인과 합의 후 허가조건의 사용·수익 허가의 내용을 변경할 수 있다.

제4조(시설물 유지관리 등) ① 사용인은 다음 각 호에 해당하는 경우에는 7일 전까지 도면 및 사업계획을 첨부한 승인신청서를 제출하여 공단의 사전승인을 받아야 하며, 그 비용은 사용인의 부담으로 한다. 이 경우 건물의 통일성을 기하기 위하여 공단이 지정한 책임자가 시공에 관한 관리감독을 할 수 있다.

1. 허가재산 내의 칸막이, 창호, 내장 등의 신설 또는 모양 변경
2. 전등·전원의 신설 및 이전, 전압의 변경, 전화기설 기타 설비의 신설, 증설, 이전 등 변경
3. 금고 기타 중량물의 고착
4. 공단이 설치한 시설 이외의 비품 등의 설치
5. 허가재산의 외곽(출입문, 외벽, 유리 등)에 간판, 광고물 등의 신설, 기타 표시 등 부착

② 사용인은 전항에 따른 공사 등을 하는 경우 본래 구조물을 변경·훼손할 수 없으며, 사용·수익허가가 종료되는 경우 사용인의 비용으로 원상회복하여 공단에 반환하여야 한다.

제5조(허가재산 내의 출입권한) ① 공단은 허가재산의 보존, 시설의 조작, 점검, 방화, 위생, 구호 등을 위하여 필요한 경우, 사용인의 양해 하에 허가재산에 출입할 수 있으며, 특별한 사유가 없는 한 사용인은 이에 협조하여야 한다. 다만, 시간적 여유가 없는 급박한 상황이 발생한 경우에는 공단은 사용인의 양해를 구하지 않더라도 허가재산에 출입하여 각종 조치를 취할 수 있다.

② 사용인은 전항의 조치로 인하여 손해가 발생하더라도 공단에 그 책임을 물을 수 없다. 다만, 그 손해가 공단의 고의 또는 중과실에 의한 경우에 한하여 그러하지 아니하다.

제6조(운영시간) ① 사용인은 허가재산에서의 영업시간 및 휴무일을 공단이 정하는 기준 또는 관련 법령에 따른다. 다만, 사용인의 사정으로 이를 변경하고자 할 경우에는 공단의 사전 승인을 받아야 한다.

② 사용인은 공단이 지정하는 시간에 한하여 허가재산에 출입할 수 있다. 다만, 특별한 사정으로 인하여 지정하는 시간 외에 출입하고자 할 경우에는 공단의 사전 승인을 받아야 한다.

제7조(업종 및 취급상품) ① 사용인은 공단이 정한 업종과 그에 따른 상품, 서비스에 한하여 상행위를 할 수 있다.

② 사용인은 관련 법령 및 상관례, 지침 등에 따라 위생관리, 상품의 교환·반품·환불, 서비스 제공 등을 하여야 한다.

제8조(행위제한) 사용인은 다음 각 호에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 공중에 대하여 불쾌감을 주거나 공용 시설물에 방해가 되는 간판, 광고물, 파라솔 등을 설치(공용면적에의 설치 포함)하거나 상품 등을 방치하는 행위(사용·수익허가 받은 범위를 넘은 점유 포함)
2. 폭발물 등 위험성이 있는 물질, 인체에 위해하거나 불쾌감을 주는 물질, 공중의 재산을 파손하거나 훼손할 우려가 있는 물품 등 공단이 그 사용을 금지한 물질 또는 물품 등을 반입 또는 보관하는 행위
3. 허가재산 내 임의로 주거시설의 설치행위 또는 기거·숙박행위를 하거나 허가조건상의 사용목적 이외로 사용하는 행위
4. 지정된 장소가 아닌 곳에서의 판매행위
5. 기타 사회통념에 비추어 목적물의 파손, 멸실 등과 같이 허가재산의 목적 또는 용도에 장애가 되거나 원상회복에 어려움이 있다고 인정되는 행위

제9조(책임과 의무) ① 사용인은 관계법령에 따라 영업에 필요한 제반 인·허가, 등록 또는 신고를 하고 영업을 하여야 하며, 그에 따른 일체의 책임을 부담한다.

② 사용인은 화기 및 전기·수도시설 등 제반 설치시설의 안전관리에 최선을 다하여야 한다.

③ 사용인은 허가재산과 그 주변 지역의 청결을 유지하여야 하며, 이를 위해 필요한 인력과 장비를 항상 확보하여야 한다.

④ 사용인은 독점규제 및 공정거래에 관한 법률, 소비자보호법, 세법, 노동관계법령 등 관련 법령을 준수하여야 하며, 이와 관련된 일체의 책임을 부담한다.

⑤ 사용인은 국가, 서울시 또는 공단이 관계법령 또는 필요에 따라 각종 재난관련 조치, 훈련, 점검 등을 하는 경우 이에 협력하여야 한다.

제10조(재판의 관할) 이 사용·수익허가와 관련한 소의 제기 시 관할 법원은 허가재산의 소재지 관할법원으로 한다.

제11조(제소전 화해) 사용인과 공단은 원활한 업무수행을 위해 상호 합의 하에 제소전 화해를 법원에 신청할 수 있으며, 이 경우 제소전 화해에 소요되는 비용은 각자 부담한다.

본인은 상기 특약사항의 내용을 (충분히 숙지)하였으며, (무단전대 행위나 불법건축물 등의 설치를 하지 않고, 사용·수익허가 종료시 원상회복하여 명도하겠음). (자필서명)

0000. 00. 00.

“공 단” 서울시설공단 이 사 장 조 성 일 (인)

“사 용 인” 주민(법인)등록번호
주 소
전화번호
법 인 명
대 표 자 ○ ○ ○ (인)

※ 각 부서장은 이 서식의 각 조항에 어긋나지 않는 범위에서 필요한 조항을 변경 또는 추가하여 사용할 수 있습니다.

(만약, 부서 판단 하에 관리비 등 보증을 위한 이행보증보험증권을 징구하는 문구를 추가하려는 경우, 합리적인 범위의 담보금액을 설정하시고 미납금액 공제 후 잔여 금액은 반드시 반환해야 함을 유의하시기 바랍니다.)

공유재산 대부계약서

대부계약서의 규정은 부서에 공통되는 사항이므로,
각 부서 개별 사정에 관한 사항은 특약사항에 기재하시기 바랍니다.

□ 재산의 표시

- 주소:
- 면적:

위 재산에 대하여 대부자 서울시설공단(이하 “대부자”라 한다)와 대부를 받은 자 ○○○(이하 “임차자”라 한다)는 다음과 같이 대부계약을 체결한다.

제1조(사용목적) ① 임차자는 대부를 받은 재산(이하 “대부재산”이라 한다)을 ○○○ 목적으로 사용한다.

② 임차자는 대부재산을 수익 목적의 시설로 사용하는 경우, 시민이 해당 시설에서 소상 공인 간편결제시스템(제로페이)을 이용할 수 있도록 조치하여야 한다.

제2조(대부기간) ① 대부기간은 ○○○○년 ○○월 ○○일부터 ○○○○년 ○○월 ○○일 까지로 한다.

② 대부기간의 갱신 또는 연장에 관한 사항은 「공유재산 및 물품 관리법」, 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 등 관련 법령에 따른다.

☺ 갱신 또는 연장 계획이 없는 경우에는 갱신 또는 연장 금지를 명확히 규정

제3조(대부료 산정) 최초연도 대부료는 최고입찰가(낙찰금액)인 금 원(부가세 포함)으로 부과하며, 2차연도 이후의 대부료는 「공유재산 및 물품 관리법」 제32조 등에 따라 매 연도별로 아래와 같이 산정하여 부과한다. 다만, 월할 계산에 있어 1개월 미만의 일수는 일할 계산한다.

$$(\text{입찰에 의해 결정된 첫해의 대부료}) \times (\text{공유재산법 시행령 제31조 제2항에 의해 산출된 해당 연도의 재산평정가액}) \div (\text{입찰당시의 재산평정가액})$$

제4조(대부료 납부) 임차자는 대부자가 발행하는 납입고지서에 따라 제3조에 따른 대부료를 납부기한 내인 대부 개시일 전에 한꺼번에 전액을 미리 납부하여야 하며, 임차자가 대부료를 납부기한까지 납부하지 아니하는 경우 대부자는 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제80조에 따라 연체료를 징수한다.

제5조(대부료 분할납부) ① 임차자는 제4조에도 불구하고 대부료 전액을 한꺼번에 내는 것이 곤란하다고 인정되는 경우에는 「공유재산 및 물품 관리법」 제32조 및 관련 조례 등에 따라 분할납부할 수 있다.

② 전항의 경우 임차자는 대부 개시일 전까지 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제32조 제4항의 금액을 보증금으로 예치하거나 그 금액에 대하여 대부자를 피보험자로 하는 이행보증보험을 체결하여야 한다.

③ 임차자는 제1항에 따라 대부료를 분할납부하는 경우에는 대부자가 발행하는 납입고지서에 따라 제3조에 따른 대부료와 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제32조 제2항에 따른 이자를 아래와 같이 분할납부하여야 하며, 임차자가 대부료를 납부기한까지 납부하지 아니하는 경우 대부자는 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제80조에 따라 연체료를 징수한다.

회차	대부료(원)		납부기한
	분납금	이자	
1		납입고지서 발행일 현재 행정안전부 장관이 정하여 고시하는 이자율 적용	
2		위와 같음	
3		위와 같음	
4		위와 같음	

제6조(대부료 반환) 대부자는 대부계약을 해지하는 경우 해지일 이후의 잔여 미사용 대부기간분에 대한 과납금을 임차자에게 반환한다. 다만, 관리비 등의 체납액 또는 기타 손해가 있는 경우 이를 공제 후 반환한다.

☺ '기타 손해'의 의미: 각 부서의 사정에 맞게 구체적으로 기재

제7조(보증금 및 이행보증보험증권의 반환) 대부자는 임차자의 대부료 분할납부시 임차자가 대부료, 관리비 등을 완납하였을 경우에는 임차자의 반환신청에 따라 보증금과 그 이자 또는 이행보증보험증권을 반환한다. 다만, 대부료, 관리비 등 체납액 또는 기타 손해가

발생한 경우 해당 금액을 보증금 또는 이행보증보험금에서 공제한 후 반환하고, 부족액이 있을 경우 임차자는 부족액을 추가로 납부하여야 한다.

제8조(보험료 또는 공제금의 납부) ① 대부자가 대부재산에 대한 (화재)손해보험이나 공제에 가입한 경우, 임차자는 대부재산에 해당하는 보험료 또는 공제금에 해당하는 금액을 대부자에게 납부하여야 한다. 이 경우 보험료 또는 공제금은 관리비 등에 포함하여 고지할 수 있다.

② 전항에도 불구하고 대부자의 명의로 대부재산에 대한 손해보험이나 공제에 가입하지 않은 경우, 임차자는 대부자를 보험금 수령인으로 하여 대부재산 가액 이상의 손해보험 또는 공제에 가입하고 그 증서를 대부자에게 제출하여야 한다.

제9조(연고권 배제 등) ① 임차자는 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 대부재산을 보존할 책임을 지며, 그 사용에 필요한 보수를 하여야 한다.

② 임차자는 대부기간 내의 대부재산에 대한 사용권 이외의 아무런 연고권도 주장할 수 없다.

제10조(대부재산에 대한 비용 부담) ① 임차자는 대부재산과 관련된 관리비 등 비용을 부담하여야 한다.

② 임차자는 대부기간 중 대부재산을 사용하지 아니하였을 경우에도 전항의 관리비 등을 부담하여야 한다. 다만 공단의 귀책사유로 대부재산을 사용할 수 없게 되는 경우에는 그러하지 아니하다.

☺ 관리비의 구체적인 항목 및 기준은 특약사항으로 기재하여야 함

제11조(통지의무) 임차자는 자본구성 또는 주소, 상호, 대표자 등 임차자에 대한 중대한 변경이 발생한 경우, 지체 없이 필요서류를 첨부하여 대부자에게 서면으로 통지하여야 한다.

☺ 대부계약시 원칙적으로 명의변경(개인 명의로 대부계약을 체결하였다가 동일인이 법인을 설립한 경우 법인 명의로 변경 포함) 곤란하니 유의('공유재산 업무편람' 94쪽 참조)

제12조(비밀유지의무) 임차자는 대부계약과 관련하여 취득한 대부자의 비밀사항, 기타 관련 정보 일체를 이 대부계약의 이행을 위한 목적 외에 다른 목적으로 이용할 수 없으며,

사전 승낙 없이 위 정보 등을 제3자에게 제공하거나 누설하여서는 아니 된다. 단, 이는 대부기간 종료 이후에도 유효하다.

제13조(행위제한) 임차자는 다음 각 호에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 대부목적을 변경하거나 위반하는 행위
2. 대부재산의 전대 또는 권리의 처분(양도, 담보설정 등), 공동운영
3. 대부자의 사전승인 없이 대부재산의 원상을 변경하는 행위
4. 대부재산에 영구시설물을 설치하는 행위

☺ 각 호의 내용은 부서의 사정에 맞게 삭제, 수정, 추가하여 작성

제14조(대부계약의 해지) ① 대부자는 다음 각 호에 해당하는 경우 이 대부계약을 해지할 수 있다.

1. 임차자가 납부기한까지 대부료를 납부하지 아니하거나 분할납부의 경우 대부 개시일까지 보증금 예치 또는 이행보증조치를 하지 아니한 경우
2. 임차자가 3회 이상 독촉장을 받고도 분할납부 대부료, 관리비 등을 지정된 기일까지 납부하지 않는 경우
3. 임차자의 귀책사유 있는 행위로 이 사업의 계속 시행이 불가능하다고 인정되는 경우
4. 임차자가 제11조(통지의무), 제12조(비밀유지의무), 제13조(행위제한)를 위반한 경우
5. 국가 또는 지방자치단체가 「공유재산 및 물품관리법」 제35조 제1항 제1호에 따른 사유로 대부재산을 필요로 한 경우
6. 임차자가 특약사항 등을 위반하여 시정조치를 하였으나 정당한 이유 없이 이에 불응하는 경우
7. 임차자가 거짓 진술, 거짓 증명서류의 제출, 그 밖의 부정한 방법으로 계약을 체결한 사실이 발견된 경우
8. 제1호부터 제7호까지에 준하는 사유로 대부계약을 유지하기 곤란한 경우

② 대부자는 전항의 대부계약 해지로 인하여 임차자에게 발생한 손해 또는 손실을 배상·보상하지 않는다. 다만, 전항 제5호의 사유로 대부계약이 해지되어 손실이 발생한 경우에는 관련 법령에 따른다.

☺ 제1항 각 호의 내용은 부서의 사정에 맞게 삭제, 수정, 추가하여 작성

제15조(대부계약의 해지 요청) ① 임차자는 대부기간 중 대부계약의 해지를 원할 경우 2개월 전에 대부계약 해지요청서를 대부자에게 제출하여야 한다. 이 경우 대부자는 명도계획서를 요청할 수 있다.

② 임차자의 요청으로 인한 대부계약 해지시에는 임차자에게 이로 인한 손해가 있는 경우에도 대부자의 귀책사유 없는 손해에 대해서는 이를 배상하지 않는다.

제16조(원상회복 및 명도) ① 임차자는 대부계약이 종료되는 경우 임차자의 비용으로 대부자 직원의 입회하에 대부재산을 원상회복하여 대부자에게 인도하여야 하며, 이 경우 대부재산이 원상태로 반환되었다는 대부자의 확인을 받아야 한다.

② 임차자가 대부기간 종료로 대부재산을 인도하는 경우, 대부기간 종료일로부터 3개월 전까지 대부재산 명도계획서를 대부자에게 제출하여야 한다. 다만, 다른 사유로 대부계약이 종료되는 경우에는 대부자와 합의한 날에 원상회복하여야 한다.

☺ 제1항의 “대부계약이 종료되는 경우” 는 대부기간 만료, 제14조의 대부계약의 해지, 제15조의 임차자의 해지 요청에 따른 해지 등 모든 대부계약 종료 원인을 포괄하는 의미임을 참조

제17조(변상금의 징수) 임차자는 대부계약 없이 대부재산을 사용하거나 점유(대부기간이 끝난 후 다시 대부계약 없이 대부재산을 계속 사용하거나 점유하는 경우를 포함)한 경우, 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제81조에 따른 변상금을 납부하여야 한다.

제18조(임차자의 손해배상 책임) ① 임차자는 대부계약의 이행을 태만히 하거나 또는 위반하여 대부자에 손해를 가한 경우에는 대부계약 범위 안의 행위라 하더라도 그 배상의 책임을 져야 한다.

② 임차자는 대부계약 및 대부재산과 관련하여 임차자의 귀책사유로 발생하는 사건, 사고, 손실에 대하여 관련 법률에 따른 책임을 부담한다.

제19조(관계 규정의 준용 등) ① 이 대부계약의 조항에 관하여 이의가 있거나 이 대부계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대부자와 임차자가 합의하여 정한다.

② 제1항에도 불구하고 합의되지 않은 사항은 「공유재산 및 물품관리법」, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 및 그 밖에 관련 법령에 따른다.

임차자인 _____은(는) 이 대부계약서의 조항 및 특약사항, 각서상 책임과 의무 및 행위제한 사항(전대금지, 불법건축물 설치 금지) 등 주요 내용에 대한 설명을 듣고 (충분히 이해)하였으며, (전대행위나 불법건축물 등의 설치를 하지 않겠습니다). ※ 괄호 안은 자필로 옮겨 적으시오.

임 차 자 : ○○○○○○○○ 대표자 ○ ○ ○ (인)

0000. 00. 00.

“대 부 자” 서울시설공단 이 사 장 조 성 일 (인)

“임 차 자” 주민(법인)등록번호
주 소
전화번호
법 인 명
대 표 자 ○ ○ ○ (인)

※ 각 부서장은 이 서식의 각 조항에 어긋나지 않는 범위에서 필요한 조항을 특약 사항(서식)에 변경 또는 추가하여 사용할 수 있습니다.

특 약 사 항

각 부서 사정에 필요한 사항을 발췌 또는 추가하여 작성하시기 바랍니다.

본 특약사항은 서울시설공단(이하 “대부자”이라 한다)과 대부계약을 체결한 자 ○○○(이하 “임차자”라 한다) 사이에 대부계약의 이행에 관하여 대부계약서와 함께 지켜야 할 특약사항을 규정함을 목적으로 한다.

제1조(관리비) 대부계약서 제10조의 임차자가 납부하여야 하는 관리비는 다음 각 호와 같다.

구분	관리비 항목	산출기준
1. 직접비	전기	---
	가스	---
	상하수도	---
	제반 관리비 등	---
2. 공익비	청소·시설 등의 인건비	---
	복리후생비	---
	통로·계단 등 공용분의 수도광열비	---
	용역비	---
3. 기타 비용	기타 제반시설에 소요되는 수선유지비 등 각종 비용	---
	교통유발부담금 등	---

☺ 부서별 실정에 맞추어 관리비 항목 및 산출기준 명시

예> ■ 전기사용료 - 개별사용료 : kW당 단가 X 사용량

공동사용료 : (총비용/총면적) X 대부면적

■ 청소인건비 - 총비용 X 1/6(업무비율)

■ 화재보험료 - (임차자 부담 총보험료/총대부면적) X 대부면적

☺ 관리비 등 납부기한이 정해져 있는 경우, 이를 명확히 명시하는 것이 바람직

예> 임차자는 관리비 등을 대부자가 산정한 방법에 따라 매달 25일까지 납부하여야 한다.

제2조(대여료 납부) ① 임차자는 대부자가 설치한 대부재산의 고정성 장치·장식 및 유지관리상 필요한 비품을 대여할 경우 대부자가 사전에 서면으로 제시한 대여료 수준에 따라 일정금액의 대여료를 지정 기일까지 납부하여야 한다.

② 대부자는 전항의 비품 등의 자연마멸 또는 정기보수로 인한 비용을 부담한다. 다만, 임차자의 고의 또는 과실로 발생한 각종 보수비용은 임차자가 부담한다.

③ 임차자는 대부기간 중 대부재산을 사용하지 아니하였을 경우에도 제1항의 대여료를 부담하여야 한다. 다만 대부자의 귀책사유로 대부재산을 사용할 수 없게 되는 경우에는 그러하지 아니하다.

☺ 비품 대여 등으로 대여료 또는 시설사용료가 추가 고지될 수 있는 부서에서는 비품 등 대여 전에 미리 서면으로 대여료 또는 시설사용료 수준을 필히 제시하기 바람.

제3조(대부재산의 변경) 대부자는 공용, 공익적 목적 또는 대부재산의 유지·관리 등을 위해 필요한 경우 임차자와 사전 협의 후 대부재산 또는 대부재산 주변 시설물의 각종 공사 등을 할 수 있으며, 이 경우 임차자와 합의 후 대부계약서의 내용을 변경할 수 있다.

제4조(시설물 유지관리 등) ① 임차자는 다음 각 호에 해당하는 경우에는 7일 전까지 도면 및 사업계획을 첨부한 승인신청서를 제출하여 대부자의 사전승인을 받아야 하며, 그 비용은 임차자의 부담으로 한다. 이 경우 건물의 통일성을 기하기 위하여 대부자가 지정한 책임자가 시공에 관한 관리감독을 할 수 있다.

1. 대부재산 내의 칸막이, 창호, 내장 등의 신설 또는 모양 변경
 2. 전등·전원의 신설 및 이전, 전압의 변경, 전화기설 기타 설비의 신설, 증설, 이전 등 변경
 3. 금고 기타 중량물의 고착
 4. 대부자가 설치한 시설 이외의 비품 등의 설치
 5. 대부재산의 외곽(출입문, 외벽, 유리 등)에 간판, 광고물 등의 시설, 기타 표시 등 부착
- ② 임차자는 전항에 따른 공사 등을 하는 경우 본래 구조물을 변경·훼손할 수 없으며, 대부계약이 종료되는 경우 임차자의 비용으로 원상회복하여 대부자에 반환하여야 한다.

제5조(대부재산 내의 출입권한) ① 대부자는 대부재산의 보존, 시설의 조작, 점검, 방화, 위생, 구호 등을 위하여 필요한 경우, 임차자의 양해 하에 대부재산에 출입할 수 있으며, 특별한 사유가 없는 한 임차자는 이에 협조하여야 한다. 다만, 시간적 여유가 없는 급박한 상황이 발생한 경우에는 대부자는 임차자의 양해를 구하지 않더라도 대부재산에 출입하여 각종 조치를 취할 수 있다.

② 임차자는 전항의 조치로 인하여 손해가 발생하더라도 대부자에 그 책임을 물을 수 없다. 다만, 그 손해가 대부자의 고의 또는 중과실에 의한 경우에 한하여 그러하지 아니하다.

제6조(운영시간) ① 임차자는 대부재산에서의 영업시간 및 휴무일을 대부자가 정하는 기준 또는 관련 법령에 따른다. 다만, 임차자의 사정으로 이를 변경하고자 할 경우에는 대부자의 사전 승인을 받아야 한다.

② 임차자는 대부자가 지정하는 시간에 한하여 대부재산에 출입할 수 있다. 다만, 특별한 사정으로 인하여 지정하는 시간 외에 출입하고자 할 경우에는 대부자의 사전 승인을 받아야 한다.

제7조(업종 및 취급상품) ① 임차자는 대부자가 정한 업종과 그에 따른 상품, 서비스에 한하여 상행위를 할 수 있다.

② 임차자는 관련 법령 및 상관례, 지침 등에 따라 위생관리, 상품의 교환·반품·환불, 서비스 제공 등을 하여야 한다.

제8조(행위제한) 임차자는 다음 각 호에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 공중에 대하여 불쾌감을 주거나 공용 시설물에 방해가 되는 간판, 광고물, 파라솔 등을 설치(공용면적에의 설치 포함)하거나 상품 등을 방치하는 행위(대부계약 체결 범위를 넘은 점유 포함)
2. 폭발물 등 위험성이 있는 물질, 인체에 위해하거나 불쾌감을 주는 물질, 공중의 재산을 파손하거나 훼손할 우려가 있는 물품 등 대부자가 그 사용을 금지한 물질 또는 물품 등을 반입 또는 보관하는 행위
3. 대부재산 내 임의로 주거시설의 설치행위 또는 기거·숙박행위를 하거나 대부계약서상의 사용목적 이외로 사용하는 행위
4. 지정된 장소가 아닌 곳에서의 판매행위
5. 기타 사회통념에 비추어 목적물의 파손, 멸실 등과 같이 대부재산의 목적 또는 용도에 장애가 되거나 원상회복에 어려움이 있다고 인정되는 행위

제9조(책임과 의무) ① 임차자는 관계법령에 따라 영업에 필요한 제반 인·허가, 등록 또는 신고를 하고 영업을 하여야 하며, 그에 따른 일체의 책임을 부담한다.

② 임차자는 화기 및 전기·수도시설 등 제반 설치시설의 안전관리에 최선을 다하여야 한다.

③ 임차자는 대부재산과 그 주변 지역의 청결을 유지하여야 하며, 이를 위해 필요한 인력과 장비를 항상 확보하여야 한다.

④ 임차자는 독점규제 및 공정거래에 관한 법률, 소비자보호법, 세법, 노동관계법령 등 관련 법령을 준수하여야 하며, 이와 관련된 일체의 책임을 부담한다.

⑤ 임차자는 국가, 서울시 또는 대부자가 관계법령 또는 필요에 따라 각종 재난관련 조치, 훈련, 점검 등을 하는 경우 이에 협력하여야 한다.

제10조(재판의 관할) 대부계약과 관련한 소의 제기 시 관할 법원은 대부재산의 소재지 관할법원으로 한다.

제11조(제소전 화해) 임차자와 대부자는 원활한 업무수행을 위해 상호 합의 하에 제소전 화해를 법원에 신청할 수 있으며, 이 경우 제소전 화해에 소요되는 비용은 각자 부담한다.

본인은 상기 특약사항의 내용을 (충분히 숙지)하였으며, (무단전대 행위나 불법건축물 등의 설치를 하지 않고, 대부계약 종료시 원상회복하여 명도하겠음). (자필서명)

0000. 00. 00.

“대 부 자” 서울시설공단 이 사 장 조 성 일 (인)

“임 차 자” 주민(법인)등록번호
 주 소
 전화번호
 법 인 명
 대 표 자 ○ ○ ○ (인)

※ 각 부서장은 이 서식의 각 조항에 어긋나지 않는 범위에서 필요한 조항을 변경 또는 추가하여 사용할 수 있습니다.

(만약, 부서 판단 하에 관리비 등 보증을 위한 이행보증보험증권을 징구하는 문구를 추가하려는 경우, 합리적인 범위의 담보금액을 설정하시고 미납금액 공제 후 잔여 금액은 반드시 반환해야 함을 유의하시기 바랍니다.)