

# 중도매인점포시설사용계약서

(공 사) 서울특별시 송파구 양재대로 932(가락동 600)

서울특별시농수산물공사 사장 김 경 호

법인등록번호 : 114821-0000144, 사업자등록번호 : 215 - 82 - 00627



(중도매인) 주 소 :

주민(법인)등록번호 :

상 호 : 성 명 ①

사업자등록번호 :

위 당사자 사이에 본 계약서 제1조에서 제15조까지 숙지한 후 아래와 같이 중도매인점포 시설사용계약을 체결한다.

20 년 월 일

(목적물의 표시)

서울특별시 서초구 양재대로 12길 36(양재동 223번지) 양재동 양곡도매시장 내

(계약내용)

사 용 계 약 기 간	1차 연도 : 20 . 1 . 1 ~ 20 . 12 . 31 2차 연도 : 20 . 1 . 1 ~ 20 . 12 . 31			
사 용 면 적	구 분	계 (㎡)	전 용 (㎡)	공 용 (㎡)
	점 포			
	사 무 실			
	가 설 물			
주1) 시설사용보증금	(1차연도)₩ _____ (2차연도)₩ _____			
주2) 월 시설사용료	(1차연도)₩ _____ (2차연도)₩ _____ 부가가치세 별도			
목 적 물 의 용 도	중도매인 점포 및 사무실			
취 급 품 목	허가번호			
	E-MAIL			

주1), 주2) : 매년 목적물에 대한 재산평가액(감정평가결과)을 반영하여 산정 부과한다.

## 제1조(시설물 사용)

- “공사”는 표시 목적물(이하 시설물이라 한다)을 계약내용에 따라 “중도매인”에게 사용케 하고 “중도매인”은 당해 시설물을 사용함에 있어 선량한 관리자로서의 주의 의무를 다하여 시설물을 사용 및 관리하여야 한다.
- “중도매인”은 시설물에 대하여 그 본래 이외의 용도로 사용할 수 없다. 다만, 특별한 사유가 있어 “공사”의 사전승인을 받은 경우에는 예외로 한다.

## 제2조(계약갱신 및 제외, 계약변경)

- 본 계약은 사용계약기간 만료 1개월 전까지 “공사”가 계약 갱신의사와 그 조건을 통보하고 “중도매인”이 이를 수락할 경우 갱신계약을 체결할 수 있다. 단 “중도매인”이 전단의 “공사”의 통보에도 불구하고 이에 응하지 않을 경우 사용계약기간 만료일에 종료된 것으로 한다.
- “공사”는 “중도매인”이 국제 등을 체납하거나, 갱신계약 체결 시 체납된 시설사용료가 있는 경우와 시설사용보증금에 제3자의 압류 및 추심·전부명령이 송달되어 있는 경우 갱신계약 대상에서 제외할 수 있다.
- 사용계약기간 중 2차 연도 재산 감정평가의 변동에 따른 시설사용계약보증금 및 시설사용료 증감사항에 대하여는 본 계약서에 별도 특약서를 추가 작성하거나 “공사”가 통지함으로써 시설사용계약 내용(시설사용계약보증금 및 시설사용료)이 변경된 것으로 본다.

## 제3조(시설사용계약보증금)

- “중도매인”은 시설사용계약 체결시 “공사”가 정하는 바에 따라 시설사용계약보증금 전액을 납부해야 하며 시설사용계약보증금에서 발생하는 이자는 “공사”에게 귀속한다.
- “공사”는 제1항의 시설사용계약보증금을 “중도매인”의 중도매업 허가가 취소되어 “중도매인”이 목적물의 전부를 “공사”에게 명도한 후 지체 없이 반환한다. 단, “중도매인”이 “공사”에게 납부 또는 부담하여야 할 시설사용료 체납금, 점포원상 복구비 등이 있을 경우 이를 공제하고 그 잔액만 반환한다.
- “공사”는 전조 제2항의 압류 등에 의하여 시설사용계약보증금을 민사집행법 제248조에 기하여 공탁할 경우 그 비용을 시설사용계약보증금에서 공제할 수 있다.

## 제4조(시설사용료 및 관리비)

- 시설사용료 및 관리비는 목적물에 대한 “중도매인”의 실제 사용여부와 상관없이 시설사용 계약기간 개시일로부터 기산한다.
- “중도매인”은 매월 시설사용료 및 관리비를 “공사”가 정한 방법 및 기한 내에 지정된 장소에 납부하여야 한다.
- 관리비는 전기료, 상하수도료, 난방비, 보험료, 수선유지비, 청소비, 기타 시설물 관리 운영상 필요한 제비용으로 하며, 관리비의 배분 및 조정은 “공사”가 한다. 다만, “중도매인”이 “공사”에게 관리비의 배분 및 조정 내역에 대한 설명을 요구하는 경우에는 “공사”는 구두 또는 서면으로 그 내역을 설명하여야 한다.
- 시설사용료란 중도매업 허가를 받은 자가 사용하는 시설물에 부과되는 사용료를 말한다.
- 제2항에 의거 “중도매인”이 “공사”에게 납부하여야 할 금액을 납부기한 내에 완납하지 아니한 때에는 체납금액에 대해 가산금을 1월 이내는 체납금의 3/100, 이후 매월 2/100씩 총 15/100까지 납부 하여야 한다.
- “중도매인”은 세금계산서 및 계산서상의 필수 기재사항(상호, 성명 또는 대표자 주소, 사업자등록번호 또는 주민등록번호, 업태, 종목 등)의 변경이 있을 때에는 즉시 사업자등록증 사본을 첨부하여 서면으로 “공사”에게 신고하여야 한다. 신고의 지연 또는 불이행으로 인한 세제상의 불이익에 대하여 “공사”에게 이의를 제기하지 못한다.
- 제1항 내지 제5항의 시설사용료 및 관리비에 대한 부가가치세는 “중도매인”이 부담한다.

## 제5조(시설사용계약보증금 및 시설사용료 등의 증감 청구)

시설사용계약기간 중 “공사”에서 정한 제3조의 시설사용계약보증금 또는 제4조의 시설사용료에 변동이 있는 경우 공사는 이를 반영하여 해당시설의 시설사용계약보증금 또는 시설사용료를 증감할 수 있다. 다만, 전항의 증감 청구는 그 증감이 있는 후 1년 이내에는 할 수 없다.

## 제6조(전대 등의 금지)

- ① “중도매인”은 중도매업 허가권 및 사용시설의 전부 또는 일부를 타인에게 전대, 양도 또는 위탁 사용하게 할 수 없다.
- ② “중도매인”은 납부한 시설사용계약보증금에 대하여 담보 설정 등 타인의 권리 목적물로 사용하게 할 수 없다.
- ③ “중도매인”은 본 계약이 기간 만료나 중도매업 허가취소 및 폐업 등 어떠한 경우에도 시설사용 계약 보증금 이외의 권리금이나 영업권을 주장할 수 없다.

## 제7조(사용자 준수 의무) “중도매인”은 다음 각호의 사항을 준수하여야 한다.

1. “중도매인”은 중도매인 허가가 취소되었을 경우 “공사”가 정한 기일 내에 당해 시설물을 원상으로 회복 조치하고 사용할 시설물로부터 퇴거하여야 한다.
2. “공사”는 필요한 경우 “중도매인”의 관계 장부나 서류 등 필요한 자료의 제출 열람을 요구할 수 있으며, “중도매인”은 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.
3. “중도매인”은 “공사”가 정하는 제 행사 및 교육훈련에 참여하여야 한다.
4. “중도매인”은 시장운영과 영업 행위에 관계되는 제반법령, 서울특별시장이 정한 조례, 규칙 및 “공사”가 정하는 제규정 및 지시사항을 준수하여야 한다.
5. “중도매인”은 안전사고 및 재해의 예방을 위하여 종사자 교육 등 제반 조치를 취하여야 하며 계약된 시설물 구역 내에서 발생하는 제반 사고에 대하여 책임을 진다.
6. 시설물 구역 내에서의 비허가 잡상인 영업행위, 승인장소 이외에서의 물품적치, 가공, 선별, 소매 행위를 금지하여야 한다.
7. “중도매인”은 점포내외의 안전과 깨끗한 환경 위생 질서가 유지되도록 점포내외를 항상 청결하게 유지하여야 한다.
8. “중도매인”은 종업원을 채용 또는 해임할 때에는 즉시 “공사”에게 신고하여야 한다.
9. “중도매인”은 불친절, 리콜 거부, 원산지 및 중량 속임, 호객행위 등 시장 이미지를 저해하는 행위를 하여서는 아니된다.

## 제8조(사용자의 금지사항) “중도매인”은 다음 각호의 행위를 일절 하지 못한다.

1. “공사”의 사전 승인없이 냉·난방기를 임의로 설치하여 실내에서 유류, 연탄, 가스 등을 사용하거나 전열기를 사용하는 행위
2. 사용할 시설에 폭발물, 위험성 있는 물품, 인체에 유해하거나 불쾌감을 주는 물품을 반입하는 행위
3. 시설물을 주거의 목적으로 사용하거나 “공사”가 정한 장소가 아닌 곳에서 임의로 취사를 하는 행위
4. “공사”의 사전 승인없이 업종을 변경하거나 관계규정에 저촉되는 물품의 제조 또는 판매행위
5. 미풍양속에 유해하거나 공중에 대하여 불쾌감을 주는 행위

## 제9조(시설물내의 출입권한)

1. “공사” 또는 “공사”가 인정하는 관계자는 시설물의 안전점검, 위생, 방화, 방범 등 제반관리에 위하여 “중도매인”이 사용하는 시설에 출입할 수 있다.
2. “공사” 또는 “공사”가 인정하는 관계자는 재해 등 긴급한 사정이 발생하였을 때에는 사전에 “중도매인”의 양해를 구하지 않더라도 시설물 내에 출입하여 필요한 긴급조치를 할 수 있다.

## 제10조(사용장소 등 변경)

1. “공사”는 계약기간 중 시장 질서유지 및 공동 이익 증대를 위하여 필요한 경우에는 “중도매인”의 시설 사용면적, 사용장소 등을 협의하여 변경 또는 이전할 수 있다.
2. “공사”는 “중도매인”에게 제공하는 시설을 “중도매인”의 거래실적이나 관리비 납부 또는 제반 법규(규정포함) 준수 등의 실적 및 중도매인 평가 결과를 감안하여 “중도매인”의 영업장(점포)을 재조정, 변경, 이전, 축소함에 “중도매인”에게 소명의 기회를 주고 “중도매인”은 정당한 이유가 없는 한 이의를 제기할 수 없다.
3. “공사”는 “중도매인”의 시설물내 일지라도 필요시에는 별도의 계약 변경없이 도매시장 관리운영상 필요한 시설을 증설 또는 변경할 수 있다.

4. 1호, 3호에 의하여 “중도매인”의 손실이 발생하였을 때에는 “중도매인”은 “공사”에게 보상을 요구할 수 있다.
5. “중도매인”이 본 계약서상의 목적물 이외의 장소를 사용하고자 할 경우 “공사”의 승인을 득하여야 하며, 이 경우 “공사”는 사용료(점용료)를 부과 고지할 수 있다.

## 제11조(화재, 도난 등에 대한 책임 및 손해보험 가입)

1. “중도매인”은 사용하는 시설물, 비품, 및 상품을 책임 하에 관리 보관하고, 도난, 화재, 기타 사유로 인하여 발생하는 일체의 손해에 대하여 “공사”는 책임을 지지 아니한다. 다만 “공사”의 고의 또는 중과실로 인한 경우에는 그러하지 아니하다.
2. “중도매인”은 불의의 사고에 대비하여 화재보호 및 기타 손해보험에 가입하여야 한다. 다만, “공사”가 시설물관리상 필요하다고 인정하여 위 보험에 일괄 가입하였을 경우에는 “중도매인”은 사용할 시설물에 해당하는 보험료를 “공사”에게 납부하여야 한다.

## 제12조(시설사용의 제한 및 해지)

“공사”는 다음 각호의 사유가 있을 때에는 임의로 “중도매인”이 사용 중인 시설물 전체 또는 일부에 대하여 사용을 제한(단전, 단수, 폐문)하거나 계약을 해지할 수 있다.

1. 제6조의 약정을 위반하여 사용시설의 전부 또는 일부를 타인에게 전대, 양도, 또는 위탁하여 사용하게 하였을 때
2. 제7조에 위반하거나 본 계약서 또는 제규정상의 의무 및 중대한 지시사항을 불이행하거나 위반하였을 때
3. 시장 개진축(시설현대화 사업) 또는 시장 관리상 필요로 시설물을 철거하거나 타 용도로 전환하고자 할 때
4. 중도매업 허가가 취소되거나 폐업하였을 때
5. 관리비 및 사용료를 3회 이상 체납하였을 때
6. 공사의 승인을 받지 않고 임의로 시설물을 설치, 변경한 때
7. 중도매인의 과실로 화재를 유발시켜 목적물을 멸실 또는 손상한 때

## 제13조(시설물 원상복구 및 반환)

- ① “중도매인”이 사용하는 시설물을 고의 또는 과실로 손괴하였을 때에는 “공사”는 그 시설물의 보수를 명하거나 보수비용의 변상을 명할 수 있다.
- ② “중도매인”은 사용하는 시설물의 계약종료일 또는 중도매업 허가가 취소된 날로부터 7일 이내에 원상으로 복구하여 반환하여야 한다. 다만, “공사”와 “중도매인”이 별도로 합의하였을 경우에는 이에 따른다.
- ③ 계약기간 만료 또는 허가취소 기타 사유로 시장시설의 사용자격이 소멸된 때에는 “중도매인”은 계약보증금 이외의 사용계약 시설물 및 공작물, 설비 등에 지출한 비용과 관련되는 필요비, 유익비, 철거비 등의 청구에 관하여는 당사자간 합의하는 바에 의한다.
- ④ “중도매인”이 제2항의 약정을 위반하였을 때에는 시설물 반환 또는 원상복구 될 때까지의 기간에 발생하는 사용료 및 관리비 제반비용은 “중도매인”이 부담하여야 한다. 또한 “공사”는 시설물내의 물건을 일정장소로 이동시킬 수 있으며 이 때 발생하는 운반비, 보관비 등 제반비용은 “중도매인”이 부담하여야 한다.

## 제14조(변경사항의 신고)

“중도매인”은 본 계약기간 중 주소 변경 등 기타 계약사항이 변경된 경우에는 지체없이 “공사”에게 서면으로 신고하여야 하며 미신고로 인하여 발생하는 불이익에 대하여 “중도매인”은 이의를 제기할 수 없다.

## 제15조(계약의 해석)

본 계약서와 “공사”의 규정에 정하지 아니한 사항 또는 해석상의 이의가 있을 때에는 민법 등 관계 법령이 정한 바에 따른다.

본 계약을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 이에 서명날인하고, “공사”와 “중도매인”이 각 1통씩 보관한다. 끝