

도장을 찍기 전에

임대차 계약서 확인 12가지

상가와 사무실 임대차 계약서는 대개 임대인이 준비합니다.
표준 서식처럼 보이지만 조항 하나하나가 협상의 결과입니다.

이 12가지는 실제 상업시설 임대차 계약서에서
돈이 갈리는 자리만 뽑은 것입니다.

이 문서 사용법

- ① 받은 계약서를 펴고 해당 조항을 찾아 표시합니다.
- ② 없는 항목이 곧 분쟁이 났을 때 기준이 없는 자리입니다.
- ③ 없는 항목은 특약사항에 넣어 달라고 요청하십시오.

PART 1

보증금을 돌려받는 조건

- ☐ **01 보증금을 언제까지 돌려준다고 적혀 있습니까**
'명도와 동시에'인지 '명도 후 O일 이내'인지. 이 한 마디로 몇 달이 걸립니다
 - ☐ **02 늦게 돌려줄 때 이자를 묻다고 적혀 있습니까**
자연이자율이 없으면, 늦게 줘도 임대인에게 아무 대가가 없습니다
 - ☐ **03 보증금에서 무엇을 빼고 줄 수 있다고 적혀 있습니까**
미린 임대료·관리비·손해배상. 범위가 넓게 적혀 있으면 공제 항목이 늘어납니다
-

PART 2

건물이 팔리면 벌어지는 일

- ☐ **04 건물이 팔리면 내 계약은 어떻게 된다고 적혀 있습니까**
새 주인이 임대인 자리를 이어받는다는 조항이 대개 들어 있습니다
- ☐ **05 옛 주인이 보증금 책임에서 빠진다고 적혀 있습니까**
여기에 서명하면, 새 주인이 못 돌려줘도 옛 주인에게 청구할 수 없습니다
- ☐ **06 내가 전대(재임대)할 수 있다고 적혀 있습니까**
'사전 서면동의'인지 '사전 통지'인지. 두 글자 차이로 가능·불가능이 갈립니다

매달 나가는 돈

☐ **07 관리비 단가와 계산 기준이 숫자로 적혀 있습니까**

'평당 얼마'와 '어느 면적 기준'이 함께 있어야 합니다

☐ **08 관리비에 무엇이 포함되는지 나열돼 있습니까**

'등 일체'로 끝나면 나중에 붙는 항목을 막을 수 없습니다

☐ **09 세금과 부담금을 누가 내는지 갈라 썼습니까**

재산세·종부세는 소유자, 사용 관련은 임차인이 일반적입니다. 교통유발부담금까지 확인하십시오

가장 많이 놓치는 한 줄

"관리비에 포함되는 항목은 ○○ 등 일체를 부담한다"

'등 일체'로 끝나는 문장은 항목을 열어 둡니다.

포함 항목을 나열하고 그 외는 협의한다고 바꿔 달라고 하십시오.

PART 4

나갈 때 생기는 일

- ☐ **10 몇 번 밀리면 바로 해지된다고 적혀 있습니까**
'3기 연체 시 사전통보 없이 즉시 해지'가 혼합니다. 통보 절차가 없다는 뜻입니다
- ☐ **11 최소 몇 년을 채워야 한다고 적혀 있습니까**
'최소 1년 + 해지 통지 후 1년 더'면 사실상 2년입니다
- ☐ **12 원상복구를 누가 하는지 경우를 나눠 봤습니까**
임대인 사정으로 연장이 안 된 경우까지 임차인이 뜯어내는 계약이 있습니다

도급 계약서를 받으셨다면

조항 번호를 훑으면서 "삭제"라고만 적힌 조를 세어 보십시오.

표준 서식에 있던 조항을 지운 자리입니다.

무엇이 지워졌는지가 그 계약의 협상 결과를 그대로 보여줍니다.

지워진 조항이 누구를 보호하던 것인지 물어보십시오.

표시해 보셨다면

빈칸을 세어 보십시오

0 ~ 1개	그대로 진행하셔도 되는 계약서입니다
2 ~ 4개	빈 항목을 특약사항에 넣어 달라고 요청하십시오
5개 이상	임대인이 준 서식 그대로입니다. 검토를 받으십시오

인스타그램

@sujibunseok

부동산 숫자 읽기 · 계약서와 계산기

다음에 필요하실 때

- 계약서가 궁금하면 → 댓글에 “계약”
- 사업성이 궁금하면 → 댓글에 “수지”
- 공사비가 궁금하면 → 댓글에 “견적”

본 자료는 계약서를 읽는 순서를 안내하는 개략 자료이며 법률 자문이 아닙니다.

특정 물건에 대한 투자 권유가 아니며, 실제 체결 전에는 변호사 등 전문가 검토가 필요합니다.

부동산 숫자 읽기 · @sujibunseok