

□전세 ■월세 **부동산임대차계약서**

1. 부동산의 표시	
소재지	경상남도 거제시 사동면 지석리 1224-1, 덕진아이파크 101동 408호
소재지	구주소: 경상남도 거제시 사동면 지석리 1224-1, 덕진아이파크 101동 408호
면적	59.6616㎡
2. 계약내용	
제1조 (목적) 이 부동산의 임대차에 인하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 임차보증금 및 지를 아래의 같이 지를하기로 하며 수락서는 이 사실증빙을 함하기로 한다.	
보증금	금 3,000,000원 (삼백만원)
계약금	금 300,000원 (삼십만원)은 계약시에 지급하고 영수함.
중도금	금 2,700,000원 (이백칠십만원)은 계약시에 지급한다.
잔금	금 300,000원 (삼십만원)은 계약일 27일에 지급한다.
임대보증금	임대보증금: 신원 131-016-486201 (여금주: ㈜정기산업)
임대료	임대료: 없음 (여금주: ㈜정기산업)

- 제2조 (분속기간) 임대인은 이 부동산을 임대차 목적대로 사용, 수익할 수 있는 상태로 2021.02.27일까지 임차인에게 인도하며, 임대차 기간은 인도일로부터 2022.02.27일까지 (12개월)로 한다.
- 제3조 (중도금 및 임대료) 임차인은 임대인의 동의 없이 이 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대, 임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.
- 제4조 (계약의 해지) 임차인이 제3조항 위반하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지할 수 있다.
- 제5조 (계약의 종료) 임대차계약이 종료할 경우에 임차인은 이 부동산을 원상회복하여야 하며 임대인에게 반환한다. 이 경우 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고, 임대료 또는 손해배상금이 있을 때는 이를 제하고 그 잔액을 반환한다.
- 제6조 (계약의 해지) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 전금)을 지불하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.
- 제7조 (채무불이행과 손해배상) 임대인 또는 임차인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방을 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있고, 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에 대하여 청구할 수 있다.
- 제8조 (임차인의 의무와 금지사항) 임차인은 해당 세대를 평화롭게 사용하며 이 부동산을 임차하여 드브행위, 소란, 대원충들의 시국 등 타 임차인의 불만을 초래하는 행위를 하여서는 아니되며, 위반시 임대인은 계약의 해지 및 임차인의 퇴거를 요구할 수 있으며 임차인은 지체 없이 이를 이행하여야 한다.
- 제9조 (임상하락 및 손해배상 의무) 임차인은 이 부동산에 구비된 시설물을 임차 시 확인하여야 하며 임차인 또는 대리인, 지인, 기타 출입인 고의, 과실 또는 태만으로 인하여 시설물이 파손 되었을 때에는 그 손해를 배상하여야 한다.
- 제10조 (임대인의 자택주거 제한) 상기 제4조항의 제5조항의 경우 임차인이 이 부동산을 원상으로 회복하여 인도하지 않을 경우 그 사유 발생 7일 경과 후 임대인은 전기 수도, 가스 공급 중단, 통신은 열차(또는 비닐번호) 교체 등의 조치를 할 수 있으며, 그 사유 발생 14일 경과 시 주거 유지 의사가 없고, 개인 물품에 대한 소유권을 포기한 것으로 판단 될 경우 임차인 없이 개인물품의 임의 보관/처분 후 새로운 임차인을 임차시킬 수 있다. 이 경우 발생하는 모든 비용은 임차인이 부담하여야 하며 임대인은 상기 보증금에서 그 비용을 상계할 수 있다. 임차인의 2주 이상 연락 부절 및 방탈출 시에도 또한 같다. 이렇게 경과 및 조치된 모든 사항에 대해서 임차인은 민회사상 어떠한 의의도 제기하지 않을 것을 약속한다.
- 제11조 (계약 만기 전 임차인 변경) 본 계약의 만기 전 임차인이 계약해지를 원할 때에는 기 지급된 차임은 반환하지 않는다.
- 제12조 (임대인의 확인 발송일) 임대인은 본 계약에 의하여 임차인의 계약 준수 여부를 확인하기 위하여 공휴일 및 법정 공휴일을 제외하고 임차인이 아래 기재한 연락처로 사전 1일전에 통보함으로써 평일 주간에 이 부동산에 출입할 수 있음을 인정한다. 단, 그러한 확인 방문은 30분을 초과하지 않는다.
- 제13조 (계약) 별지 특약사항 참조
본 계약을 증명하기 위하여 당사자들은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 3통을 작성하며 당사자들이 각각 서명날인한 후 각 1통씩 보관한다.
※ 개업공인중개사가 임대차계약서를 작성하는 경우에는 계약서 4통을 작성하며 당사자들 및 개업공인중개사가 각각 서명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

<p>1. 계약자</p> <p>가. 임대인</p> <p>1) 성명(또는 회사명): 정기산업 주식회사</p> <p>2) 주소(주사무소 소재지): 서울특별시 강남구 테헤란로 419 20층 (전화번호) 031-782-9476</p> <p>3) 주민등록번호(사업자등록번호): 214-86-59647</p> <p>나. 임차인</p> <p>1) 성명: 이광성 (서명 또는 인)</p> <p>2) 주소: 경상남도 거제시 사동면 지석리 1224-1 (전화번호)</p> <p>3) 주민등록번호: 810800</p> <p>다. 수탁사</p> <p>1) 성명(또는 회사명): 우리자신선택 주식회사 (서명 또는 인)</p> <p>2) 주소: 서울특별시 강남구 테헤란로 419 20층 (상선동) (전화번호) (02) 6202-9346</p> <p>3) 법인등록번호: 110111-2003236</p> <p>라. 우선수익자 또는 '보증금관리사'</p> <p>1) 성명(또는 회사명): 구축신원개발조합 (서명 또는 인)</p> <p>2) 주소: 대전광역시 유성구 태극로 36 (관림동) (042) 935-8000</p> <p>3) 법인등록번호: 160141-0000992</p>	<p>2. 개업공인중개사</p> <p>1) 사무소명: 경남아너스공인중개사</p> <p>2) 대표자 성명: 김성진 (서명 또는 인)</p> <p>3) 주소(주사무소 소재지): 경남 거제시 사동면 두동로 30, 상가동 102호 (전화번호) 055-834-2010</p> <p>4) 허가번호: 제48310-2018-00039호</p>
--	---

3 계약일: 20 21 년 02 월 23 일

특약사항 제1조 (담보신탁 수탁자(수임자)의 헌책)

1. 임차인은 임대차목적물에 대하여 위탁자 임대인, 수탁자 우리자산신탁 주식회사 간에 담보신탁계약 (이하 신탁계약이라 함)이 체결되어 있음을 확인한다

2. 임대차보증금을 금원신방원장(금10,000,000원)을 초과할 수 없으며 초과할 경우 우리자산신탁 주식회사의 이 계약서에 대한 인정보장은 소급하여 무효로 한다.

3. 임차인은 임대차보증금 잔금 지급 후 임대차 목적물의 점유를 개시한다.

4. 우리자산신탁 주식회사는 신탁계약에 의하여 소유자의 지위를 가지는 자로서, 임대차 계약에 의한 임대인으로서의 일체의 의무 (임대보증금 반환책임, 담보책임 등 임대인의 의무 일체)는 임대인 정기산업 주식회사 에서 부담하며 우리자산신탁 주식회사는 면책하고 임차인은 이에 동의한다

5. 임대차목적물에 대한 신탁계약이 해지 또는 종료되는 경우 임대차 계약에 의한 우리자산신탁 주식회사의 권리 및 의무는 자동 으로 위탁자인 임대인에게 면책적으로 이전되며 이와 관련하여 임차인은 우리자산신탁 주식회사에게 일체의 어떠한 새기할 수 없다

6. 임대차보증금은 임대인 신철 매글루 정기산업, 원임대표는 매글루 정기산업으로 수령하며, 대금 원리금 상환용도 등으로 지출될 수 있다.

7. 임차인이 임대인에게 직접 임대차보증금 및 임대료(월임료)를 지급하는 등 임대차계약서에 기재된 정기산업 주식회사 명의 계좌 이외의 계좌로 임대차보증금 및 임대료(월임료)를 지급하는 것은 허용되지 않는다.

8. 우리자산신탁 주식회사가 소유권을 가지고 있는 기간 동안 전대차, 임차권 양수도 및 임대차보증금청구권 양수도는 우리자산신탁 주식회사의 동의를 받아야 한다.

9. 장기수선 중단금은 우리자산신탁 주식회사가 부담하지 아니하며, 임대인과 임차인간 협의하여 처리한다.

10. 본 조와 임대차계약의 다른 조항이 충돌할 경우, 본 조항 최우선 적용한다

특약사항 제2조

1. 현 시설물 상태에서의 임대차계약인.

2. 옵션사탕은 링크대,신발장,반관도어락,전자카,리모컨 등이며 파손 시 임신탁구하기로 한다.

3. 반리보증은 서속하지 않는다.

4. 관리비와 광고금은 별도로 임차인이 부담한다.

5. 계약인도 전 피싱 시 새로운 임차인이 입주하기 전까지 보증금은 반환하지 않으며, 잔여기간분의 월차임 및 관리비공과금은 임차인이 부담한다.

6. 기타사항은 주택임대차보호법 및 민법 임대차계약 일반 관례에 따르기로 한다

7. 우선수익자 구락신용협동조합의 허가(도장) 없을 시 계약은 파기된다.

8. 우선수익자 구락신용협동조합에게 어떠한 요구 및 요청을 할 수 없으며 어떠한 피해도 가지 않을 것

9. 우선수익자 구락신용협동 조합의 임대차계약 허가(도장)이 없을시 본 계약은 파기된다.

10. 임차인은 전입신고 및 확정일자를 받음으로 주택임대차보호법 제3조1항, 2항에 의거 보증금을 최우선변제 받을 수 있다.

11. 임차인은 현재 본 부동산이 공채(우리)자산신탁회사에 신탁중기 되어 있으며 실제 소유자인 정기산업(주)은 부인외생중임을 인지한 후의 계약임을 확인한다.

12. 임차인은 계약 만기 3개월 전에 임대인에게 계약 해지 의사를 통보하기로 한다. (피실신청서 작성요함)