

# 표준임대차계약서

(토지임대부 분양주택 토지임대차계약서)

(제1쪽)

아래 표시 토지를 임대차할 때 임대인\_\_\_\_\_ (이하 "갑"이라 한다)과 임차인\_\_\_\_\_ (이하 "을"이라 한다)은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 "갑"과 "을"이 각각 기명날인 또는 서명한 후 1통씩 보관한다.

## 1. 계약자

### 가. 갑

- 성명(또는 회사명): \_\_\_\_\_ (서명 또는 인)
- 주소(주사무소 소재지): \_\_\_\_\_  
(전화번호)
- 생년월일(사업자등록번호): \_\_\_\_\_

### 나. 을

- 성명: \_\_\_\_\_ (서명 또는 인)
- 주소: \_\_\_\_\_  
(전화번호)
- 생년월일: \_\_\_\_\_

## 2. 계약일:       년       월       일

## 3. 임대토지의 표시

### 가. 소재지:

나. 대지사용권의 비율:       (대지면적        $m^2$ )

## 4. 계약조건

제1조(임대료·임대보증금 및 임대차기간) ① "갑"은 임대토지의 임대료, 임대보증금 및 임대차기간을 아래와 같이 정하여 "을"에게 임대한다.

구 분	월 임대료	임대보증금
금 액		
임대차기간		

② "을"은 제1항에 따른 임대보증금을 이자 없이 "갑"에게 예치해야 한다.

③ "을"은 그 달의 임대료를 매달 말일까지 내야 하며, 이를 내지 아니할 경우에는 연체된 금액에 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 일반자금대출 최저 연체이율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제2조(임대료의 계산) ① 임대료는 월 단위로 계산한다. 다만, 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 않거나 월의 마지막 날에 끝나지 않는 경우에는 그 임대기간이 시작되거나 끝나는 월의 임대료는 날 수 대로 계산한다.

② 토지임대부 분양주택에 입주한 월의 임대료는 입주일부터 계산한다. 다만, 입주지정기간이 지나 입주하는 경우에는 입주지정기간이 끝난 날의 다음 날부터 계산한다.

제3조(임대료 등의 변경) "갑"과 "을"은 물가나 그 밖의 경제적 여건의 변동 등으로 인하여 처음의 조건으로 계약을 유지하기 곤란한 사유가 있을 때에는 임대보증금과 임대료(이하 "차임등"이라 한다)를 조정할 수 있다. 다만, 차임등의 조정을 할 때에는 「주택법」 및 같은 법 시행령에서 정하는 바를 위반해서는 안 되고, 차임등의 증액청구 시 그 증액률은 특별자치시·특별자치도·시·군 또는 자치구의 평균지가상승률을 고려하여 산정하되, 「주택임대차보호법 시행령」 제2조제1항에 따른 차임등의 증액청구 한도 비율을 초과하지 못한다.

제4조(임차권의 변경 통지 등) ① "을"이 토지임대부 분양주택을 양도(매매, 증여나 그 밖의 권리의 변동을 수반하는 모든 처분행위를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)하는 경우 "을"은 양도계약 체결일부터 14일 이내에 그 계약 사실을 "갑"에게 통지해야 하며, "을"로부터 토지임대부 분양주택을 양수한 자는 소유권이전등기를 마친 후 지체 없이 그 사실을 "갑"에게 통지해야 하고, 토지임대부 분양주택을 상속받은 자는 상속 개시가 있음을 안 날부터 3개월 이내에 그 상속 사실을 "갑"에게 통지해야 한다.

② "을"은 토지임대부 분양주택에 대한 임대계약을 체결한 경우 임대계약 체결일부터 14일 이내에 그 계약 사실을 "갑"에게 통지해야 한다.

③ 제1항과 제2항에 따른 통지는 서면으로 해야 한다.

④ 제1항에 따른 토지임대부 분양주택의 양수인 또는 상속인은 해당 임대차계약을 승계한다.

제5조(임대차계약의 해제 및 해지) ① "을"이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 "갑"은 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대차계약을 체결한 경우
2. 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
3. 토지임대부 분양주택과 관련한 「주택법」의 의무를 위반한 경우
4. 그 밖에 이 표준임대차계약서상의 의무를 이행하지 않은 경우

② 토지임대부 분양주택의 멸실 등의 사유로 토지임대부 분양주택의 소유 목적을 달성할 수 없는 경우 "갑"과 "을"은 이 계약을 해제하거나 해지할 수 있다. 다만, 「주택법」에 따라 "을"이 "갑"의 동의를 받아 토지임대부 분양주택을 재건축하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제6조(임대차계약의 해제 또는 해지 시 임대인의 매도청구권) ① 제5조제1항에 따라 임대차계약이 해제되거나 해지된 경우 "갑"은 해제일 또는 해지일부터 6개월 이내에 "을"에게 토지임대부 분양주택의 입주금과 그 입주금에 대하여 「은행법」에 따른 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 적용한 이자를 더한 금액에서 임대차계약의 해제 또는 해지 시점까지의 건물에 대한 감가상각비를 뺀 금액으로 토지임대부 분양주택을 매도할 것을 청구할 수 있다.

② 제1항에서 "건물에 대한 감가상각비"란 「법인세법 시행령」 제26조에 따라 계산한 금액을 말한다.

③ "을"은 "갑"으로부터 매도청구를 받은 날부터 1개월 이내에 해당 토지임대부 분양주택의 소유권이전 및 명도(明渡) 의무를 이행해야 하며 그 의무를 이행하기 전까지는 종전 임대차계약상의 차임등을 낼 의무가 있다.

제7조(임대보증금의 반환) ① "갑"은 "을"이 제4조제1항에 따라 임차권을 양도하거나, 제5조제1항에 따라 임대차계약이 해제 또는 해지된 경우에는 "을"이 예치한 임대보증금을 "을"이 "갑" 또는 제3자에게 토지임대부 분양주택의 소유권을 이전함과 동시에 "을"에게 반환한다.

② 제1항에 따라 임대보증금을 반환할 경우 "갑"은 "을"이 "갑"에게 내야 할 임대료 및 제9조에 따른 특약으로 정한 위약금·손해금 등 "을"의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액을 지급한다.

제8조(소송) 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 "갑"과 "을"이 합의하여 결정하는 법원으로 하며, "갑"과 "을" 간에 합의가 이루어지지 않은 경우에는 해당 토지임대부 분양주택이 위치한 토지의 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제9조(특약) "갑"과 "을"은 제1조부터 제8조까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항에 대해서는 따로 특약을 정할 수 있다.