

# 임대차계약 일반조건

## 제1조 (목적)

본 임대차계약은 부산-김해경전철주식회사(이하 "갑"이라 한다)와 임차인 (이하 "을"이라 한다)간에 임대차계약을 체결하고 신의와 성실의 원칙에 의거 이를 이행하기 위한 조건의 정함을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** 이 조건에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “계약기간”이란 임대차계약 체결일로부터 임대기간 종료일까지의 기간을 말한다.
2. “영업준비기간”이란 영업을 위한 준비기간으로 계약 체결일로부터 영업개시일 전일까지의 기간을 말한다. 영업준비기간은 기본적으로 1개월 이내로 하고, 임대인의 동의하에 그 기간은 연장할 수 있다.
3. “임대기간”이란 영업개시일로부터 영업종료일까지의 기간을 말한다.
4. “임대시설물”이라 함은 임대차계약의 목적이 되는 임대인 소유의 점포를 비롯한 시설물과 임차인이 계약 체결 이후에 점포에 설치한 부대시설물 등 일체의 시설물을 말한다.
5. “종사원”이라 함은 임차인과 임차인에게 고용된 자 및 임차인의 업무를 보조하는 가족, 친지 등의 종사자를 말한다.
6. “지장물”이란 임대시설물 설치 및 운영을 위하여 기존 시설물의 철거 또는 이설이 필요한 시설물을 말한다.

## 제3조(계약기간)

- ① 계약기간은 임대차계약서에 기재된 기간으로서 영업준비기간과 임대기간으로 구성된다.
- ② 임대기간은 36개월로 한다. 다만, 임차인은 임대기간 만료 3개월 전까지 임대인에게 2년간의 계약연장을 요청할 수 있으며, 임대인은 계약연장시에 월 임대료를 인상할 수 있다.

- 제4조(계약의 변경)** ①임대인은 역사시설 개보수 및 연결통로공사 등 공무수행과 각종 편의시설 설치 등 업무수행에 필요한 경우 영업내용, 계약목적물의 장소이전, 면적의 변경, 용도 변경 및 시설물의 공사 등을 할 수 있다.
- ②제1항에 의하여 시설물을 철거 또는 이설하는 경우에는 시설물 설치나 이설비용은 사전에 임차인이 객관적인 잔존가액을 산정하여 제시하고 임대인의 동의를 얻어야 하며 잔존가액을 제시하지 않을 경우 임대인이 선정한 감정기관의 감정결과에 따라 감가상각 등을 감안하여 잔존가액을 상호 협의하여 처리한다.
- ③제1항에 따른 계약금액의 변경은 임대차 계약 특수조건 제3조(임대료)에 따라 조정하며, 계약의 변경으로 인하여 임대시설물의 운영이 불가능한 경우에는 임차인은 계약의 해지를 요구할 수 있다.
- ④제2항에 소요되는 공사비가 임대인이 임차인으로부터 잔여기간 동안 받게 될 임대료보다 많을 것으로 예상되는 경우 임대인은 임대차계약을 해지할 수 있으며, 이러한 경우 임대인은 임차인에게 제2항에 따라 산정된 해지 당시 시설물의 잔존가액 상당의 금전을 지급하여야 하며 임차인은 임대인에게 영업보상금 및 권리금 등 그 어떤 명목으로라도 계약의 해지에 따른 보상 또는 배상을 요구할 수 없다.
- ⑤임차인은 경영악화, 영업부진 등의 사유로 계약금액을 조정하는 계약의 변경을 임대인에게 요구할 수 없다. 다만, 천재지변 등 불가피한 경우로 상호 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

#### **제5조 ("을"의 준수사항)**

- ① "을"은 임차물에서 상행위를 함에 있어 상도의를 준수하고 관계법령의 면허 및 허가 등의 조건과 법령의 제한에 근거한 임대물 관리에 관한 "갑"의 요청사항이 있는 경우 "을"은 신의와 성실로서 준수하여야 한다.
- ② "을"은 소매점(편의점), 판매점(빵, 커피, 음료), 휴게음식점 등을 제외한 은행CD기, 화장품, 사무실, 기타 소매점에 한하여 영업행위를 하며, 임대목적물에 한해 항상 청결하게 유지되도록 관리토록 한다.

- ③ “을”은 소매점(편의점), 판매점(빵, 커피, 음료), 휴게음식점 등을 제외한 은행영업소, 은행CD기, 화장품, 사무실, 기타 소매점 外 타업종 운영 희망 시 사전에 “갑”과 협의하여야 한다.

#### 제6조 (“갑”의 지도감독 및 준수사항)

- ① “을”과 그 종업원은 본 계약에 의한 영업을 함에 있어 관련법령에 근거한 “갑” 또는 관공서의 지도감독에 따라야 한다.
- ② “갑”이 공공상 또는 업무상 필요하다고 인정할 때에는 “을”의 동의하에 임대장소의 이전, 시설물수량 및 동일 시설물의 추가설치 등 제반 영업내용 변경을 할 수 있다.
- ③ “갑”은 “을” 및 그 사용인이 목적물의 공용부분 및 제반시설(전기, 수도, 냉난방, 공조시설, 화장실 등)을 영업을 위해 사용할 수 있도록 허가한다.
- ④ “갑”은 “을”에게 본 계약을 이행할 적법한 권한이 있음을 보장하고 “을”의 요구 시 계약서 등을 통해 권리를 확인하여 준다.

#### 제7조(시설물의 설치 등)

- ① 임차인은 내부설비 등 임대시설물을 설치할 경우 계약체결일로부터 7일 이내에 설계도서 일체를 임대인에게 제출하고 사전승인을 받아 임차인의 책임으로 시공하며 이에 소요되는 비용은 임차인이 부담한다.
- ② 임차인은 지장물에 대하여 임대인과 사전 협의 또는 승인을 받은 후 임차인의 비용으로 처리하여야 하며, 지장물 중 임대인의 경전철 운영에 필요한 시설은 본래의 기능이 확보되도록 이설 또는 보완 조치를 하여야 한다.
- ③ 임대시설물 설치장소에 위치한 지장물 중 물품(조명등기구, 안내표지판 등)은 철거 후 임대인이 정하는 장소에 보관하거나 수거 처리하여야 한다.
- ④ 임차인은 임대인의 설계도서 승인일로부터 3일 이내에 임대인에게 착공계를 제출하고 임대인의 승인 조건에 따라 공사를 착공하여야 한다.
- ⑤ 임대시설물 설치위치, 설치수량, 임대면적에 대하여 조정이 필요한 경우 임대인과 임차인은 협의하여 조정할 수 있으며, 이 경우 임대료는 제5조에 따른다.
- ⑥ 임차인이 임대시설물을 설치할 때에는 관련법령 및 임대인의 관련규정, 각종

법규 또는 지침에서 정한 제반 설비의 시설기준 등에 맞도록 시공하여야 한다.

⑦ 임대시설물 설치 및 운영을 위한 관련기관의 인허가 및 행정절차가 필요한 경우에는 임차인의 책임과 비용 부담으로 정해진 시간 내에 이행하여야 한다.

⑧ 임차인이 임대시설물 설치공사를 시행할 때에는 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.

1. 시공 전 착공계 및 예정공정표 제출
2. 심야공사 시행 시 안전 조치 강구 후 시행
3. 공사현장의 각종 시설물 보호 및 이용시민의 이동 동선에 불편이 없도록 안전시설을 갖춘 후 시공
4. 임대시설물 설치로 인하여 경전철 운영시설이 훼손되지 않도록 주의의무를 다하여야 하며, 만약 훼손되었을 경우에는 즉시 임대인에게 통지하고 임대인의 지시에 따라 원상복구
5. 임대인은 임대시설물 설치와 관련 제반사항을 감독할 수 있으며 임차인은 임대인 직원의 야간작업 감독업무 지원수당을 부담하여야 함.

⑨ 임차인은 임대시설물 준공시 다음 사항을 이행하여야 한다.

1. 공사완료 후 즉시 임대인에게 준공보고서 제출
2. 임대인으로부터 준공승인을 받은 후 영업 개시
3. 임대인이 준공검사를 위한 현장확인 및 관련 자료 요구시 적극 협조
4. 임대인으로부터 시설보완을 요구받았을 경우 즉시 보완 후 준공절차 이행

⑩ 임차인이 설치한 모든 시설물은 계약종료시 원상회복을 원칙으로 하며, 임대인에 대하여 제반시설물 투자비용, 권리금, 유익비 등 상환을 비롯한 여하한 명목의 비용도 청구할 수 없다.

## 제8조 (시설물의 관리)

- ① "을"이 "을"의 비용으로 "을"의 영업을 위해 설치·구성한 시설물의 유지관리 및 보수의 비용은 "을"이 부담한다.
- ② "을"은 임대목적물의 내부설비 및 장식, 간판 등을 시공할 경우 시공 도서를 "갑"에게 제출, 사전승인을 받아 "을"의 책임과 부담으로 시공하여야 한다.
- ③ "을"은 임차목적물이 훼손된 경우 또는 경전철시설물을 훼손하였을 경우 그 행위가 "을"의 과실로 인한 때에는 "갑"과 협의하여 원상복구 하여야 한다.

- ④ “갑”이 시설한 기존시설물을 “을”이 변경하거나 추가 설치한 경우 계약 종료시 원상복구를 원칙으로 한다.
- ⑤ “갑”은 “을”의 시설공사가 원활할 수 있게 적극 협조한다.
- ⑥ 상가 관리 및 상품보관은 임차인의 책임으로 하며 임대인의 고의나 중대한 과실이 명백한 경우를 제외하고 도난, 화재, 기타의 원인에 의한 손실에 대하여 임대인에게 어떠한 보상도 청구할 수 없다.
- ⑦ 임차인은 비상상황 및 긴급한 사고에 대비하여 임대시설물의 예비열쇠 1개를 봉인하여 해당 역의 역무원에게 보관토록 하여야 하며, 임대인이 이를 사용한 경우에는 즉시 임차인에게 그 사실을 통보하여야 한다.

### 제9조 (전력공급)

- ① 전력공급은 “갑”의 관련절차에 따라 본 임대차계약기간 이내로 하며, 은행업무 및 소매점 업종 등 부속시설물의 운영이 원활할 수 있는 기본전력을 공급하기로 한다.
- ② 임대차계약이 종료되거나 “을”의 요청에 의하여 계약이 해지되면 전력공급 계약도 해지된다.
- ③ “을”은 전기료 납부를 위해 한국전력과 ‘변압기 설비공동이용고객협약서’등 관련서류를 작성하여야 하며 이에 따른 제반사항을 이행하여야 한다.
- ④ 임대인은 임대차 계약 종료시 청원전력 공급중단 예정일로부터 3일 이전에 임차인에게 통지하고 임차인은 계약해지 전 청원전력 중단요청을 하여야 한다.
- ⑤ 임차인은 임대차 계약이 종료되는 경우 지체없이 임대인에게 계약목적물을 명도하여야 하며, 그러하지 아니하는 경우에는 임대인은 단전 등의 조치를 할 수 있다.
- ⑥ 임차인은 임대인의 전기담당 부서의 전기설비 점검을 통하여 화재 등 안전 위험에 대한 보수지시를 받은 경우 반드시 보수하여야 하며, 이를 이행하지 아니하는 경우에는 임대인은 청원전력공급규정에 따라 단전 조치를 취할 수 있다.

## 제10조 (화재예방 등)

- ① “을”은 임대목적물에 대하여 화재소방을 위한 소화설비를 비치하여야 하며, “을”은 임대목적물 및 그 취급상품에 대하여 발생하는 도난, 화재, 기타의 손실로부터 “을”의 책임으로 보관 관리하여야 한다.
- ② “갑”은 화재 등 역사관리 상 긴급한 경우, “을”의 부재 시라도 영업시설물 내에 적절한 조치를 취할 수 있으며, 이 행위로 인한 피해발생에 대하여 “을”은 긴급한 사태의 발생이 “갑”의 과실로 인한 경우가 아니거나 “갑”의 긴급 조치가 불필요하게 과도하여 피해를 발생시킨 경우를 제외하고 “갑”에게 그 책임을 물을 수 없다.
- ③ 임차인은 임대시설물 내에서 소방관계 법령에 의거한 방화관리 및 소화 장비를 비치 점검(월 1회)을 하여야 하고, 관련 법령에 의한 전기안전 점검을 실시하여야 한다.
- ④ 임차인은 종업원에게 화재 및 안전방재 교육을 실시하여야 하며 임대인이 실시하는 교육훈련에 참여하여야 한다.
- ⑤ 임차인은 임대시설물의 화재로 인한 임대인의 시설물 손해를 담보하기 위하여 임대인을 피보험자로 하여 계약체결일로부터 계약기간 종료일 1개월 이후까지를 보험기간으로 하는 화재보험에 의무 가입하고 그 증서를 영업 개시전에 임대인에게 제출하여야 한다.

**제11조(위생관리)** ①임차인은 임대시설물 내외부를 항상 정리정돈하고 청결하게 유지하도록 하여야 하며 보건위생에 관한 법령에 따라야 한다.

②임차인은 임차인 또는 그 종업원 등이 법정전염병 및 기타 질병의 감염으로 경전철 이용 승객에게 전염의 우려가 있을 경우에는 즉시 격리 등의 필요한 조치를 하도록 하여야 한다.

**제12조(영업의 업종)** ①임차인의 영업 업종은 임대인이 지정 또는 승인한 업종으로 한다.

- ②임대인이 입찰공고시 지정한 업종은 변경할 수 없다. 다만, 공공목적상 또는 임대인의 귀책사유로 업종변경이 불가피한 경우 지정업종을 변경할 수 있다.
- ③임차인이 계약기간 중 업종을 변경하고자 할 때에는 임대인의 승인을 받아야 한다. 다만, 임대인이 입찰공고시에 금지한 업종이나 다음 각 호의 업종으로는 변경할 수 없다.
  1. 이용자들의 안전상 위험요소가 있는 화공약품, 석유, 가스제품 등의 업종
  2. 공기오염, 소음, 매연, 악취 등을 유발하는 환경저해 업종
  3. 미관 및 풍속상 역구내 질서 및接客환경을 저해할 우려가 있는 업종
  4. 제작 및 가공과정상 다중이용 시설 등의 실내공기질관리법에 정한 기준을 저해할 우려가 있는 업종
  5. 상품 성질상 통로잠식, 적재 등으로 인하여 통행에 지장을 초래할 우려가 있는 업종
  6. 기타 임대인이 특히 필요하다고 인정하여 금지를 요하는 업종
- ④임차인이 임대인의 승인 없이 업종을 변경하였을 경우에는 임대인은 임대차계약을 해지할 수 있다.
- ⑤허가된 업종 이외에는 점포 내에서 전기, 가스류, 석유류, 연탄 등을 사용하여 음식을 조리할 수 없으며, 급배수 시설을 설치 및 사용할 수 없다.
- ⑥영업허가 등이 필요한 경우 임차인의 책임하에 영업허가 등을 득하여야 한다.

**제13조(영업시간)** ①영업시간은 경전철 운행시간 이내로 한다. 다만, 임대인과 협의를 거쳐 영업시간을 변경할 수 있다.

**제14조 (전기료, 수도료, 기타 세금 등)**

- ① "을"은 "을"이 사용한 전기량에 따라 전기료를 지정기일까지 납부하여야 한다.
- ② "을"은 본 계약과 관련하여 "을"이 부담하여야 하는 모든 세금, 공과금 및 수수료 등을 부담한다.
- ③ "을"은 임대차목적물을 설치하기 위하여 "갑"의 시설물을 통하여 전력을 사용하는 경우에는 전기료를 부담하여야 한다.
- ④ 임대인은 수도계량기 사용량에 따라 임차인에게 수도료를 부과한다.
- ⑤ 점포 영업으로 인하여 발생하는 오물 등은 임차인의 부담으로 처리한다.
- ⑥ 제1항부터 제6항은 임대인의 책임이 아닌 사유로 임차인이 계약기간 중 임

대차목적물을 운영하지 않을 경우에도 이를 준용한다.

### 제15조 (연체료)

"을"은 임대료 및 시설관리유지비를 정당한 사유 없이 납부기한까지 납부하지 아니한 경우 그 연체기간에 대하여 “갑”의 지정계좌로 연 18%의 연체이자율을 적용한 금액을 가산하여 납부하여야 한다.

단, 관련법령에 근거한 가산금 등에 부과되는 전기요금 등은 예외하기로 한다.

**제16조(전대 및 양도의 금지)** ①임차인은 임대인의 승인 없이 임대시설물을 전대하거나 임차권을 양도할 수 없으며, 이를 담보의 물건으로 제공하거나 타인에게 위탁하여 영업하게 할 수 없다.

②임차인은 제1항의 준수여부를 명확히 하기 위하여 다음 각 호의 서류를 지정된 기한까지 임대인에게 제출하여야 한다.

1. 계약체결 및 변동사항 발생시 상가 운영자(임차인) 및 종사자 신고서, 화재보험가입증서, 위탁운영 현황 등
2. 영업개시일로부터 1개월 이내까지 사업자등록증 사본 1부

③임대인은 제1항의 사실 여부를 수시로 확인할 수 있으며, 임차인은 임대인의 요구에 성실히 응하여야 한다.

④모든 상거래 행위는 임차인의 명의이어야 하고 임대인이 거래명세, 납세필증 등 영업실적과 관련한 증빙자료의 제출 또는 열람요구가 있을 때에는 임차인은 지체 없이 이에 응해야 하며, 정당한 사유 없이 임대인의 요구에 불응하거나 위조, 변조 또는 사실과 다른 자료를 제출하여서는 아니된다.

**제17조(영업시 준수사항)** ①임차인은 영업행위를 함에 있어 상도의를 준수하고 관계법령과 면허 및 허가의 조건, 임대인의 관련 규정, 상가운영과 관련한 임대인의 지시사항을 신의성실의 원칙에 의하여 준수하여야 한다.

② 영업시 임차인 및 그 종업원은 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.

1. 항상 단정한 몸가짐을 갖추어 예절과 규율을 준수하고 고객에게 친절하여야 하며, 품의손상 등을 초래하는 행위를 하여서는 아니 된다.

2. 고성방가, 호객, 강매 또는 고객에게 혐오감을 주는 행동을 하여서는 아니 된다.
3. 전기배선을 임의로 증설하거나 사용량을 조정하여서는 아니 된다.
4. 법령에 의거 판매 금지된 상품이나 관계법령을 위반하여 상품을 판매할 수 없다.
5. 판매물품 진열은 매장 내로 하여야 하며, 물품진열 또는 판매 등으로 통행인에게 불편을 주어서는 아니 된다.
6. 지정된 업종 이외에는 가스, 석유류 등 인화성물질을 취급하여서는 아니 된다.
7. 오수 또는 폐수를 방류하거나, 소음발생 및 환경을 저해하는 행위를 하여서는 아니 된다.
8. 청원전기를 계약상의 부하설비 이상으로 임의로 증설하여서는 아니된다.
9. 임대시설물 등에서 발생한 쓰레기는 임차인의 부담으로 처리한다.
10. 임대인의 승인 없이 교통카드 보충행위 등 도시철도 고유사업과 경쟁 관계에 있는 업종 또는 물품판매를 하여서는 아니 된다.
11. 청소년 기본법령에 규정된 청소년 유해업종 및 식품위생법령에 규정된 판매 금지 물품을 취급하여서는 아니 된다.
12. 냄새, 소음공해 등이 우려되거나 안전사고 위험이 있다고 임대인이 판단하는 물품을 판매하거나 진열하여서는 아니 된다.
13. 임차인은 전열기, 냉동기 등 화재 및 안전과 관련된 기기를 사용하고자 할 경우에는 임대인의 사전승인을 받아야 한다.
14. 임차인이 점포 외부에 임대차목적과 관련된 상호 및 간판 이외에 사진, 문자, 그림 및 광고물 등을 설치하고자 하는 경우에는 임대인의 승인을 받아야 한다.
15. 임대인이 공익 또는 경전철 운영에 필요하다고 인정하여 제반 영업활동의 제한 또는 변경을 요구할 때에는 임차인은 이에 적극 협조하여야 한다.
16. 기타 임대인이 도시철도 역구내에서 판매하거나 취급함이 불합리하다고 판단되는 업종 또는 물품을 취급하여서는 아니 된다.

## 제18조 (채권양도)

"을"은 "갑"의 사전 서면동의 없이 본 계약과 본 계약에 따른 권리를 양도할 수 없다.

## 제19조 (손해배상)

"을"의 귀책사유로 "갑" 또는 제3자가 재산상 손해를 입었거나 민원이 야기되었을 때에는 이를 변상하기로 한다.

## 제20조 (해지)

① "을"이 다음 각호의 1에 해당될 경우 "갑"은 이행최고 후 이 계약을 해지할 수 있다.

1. "을"이 임대료, 전기료 등 3개월분 이상 연체하였을 때
2. "을"이 제3자와의 채권 채무관계로 제소되어 상품이 압류 당하는 등 지속적인 영업이 불가능 하였을 때
3. "을"이 임대차목적물을 제 10조 이외의 사유로 영업시설물을 전대, 양도 하였거나 담보설정을 하였을 때
4. 영업행위 과정에서 민·형사상 문제로 인하여 영업이 불가할 경우
5. "을"이 정당한 이유 없이 관계법령 또는 계약의 중요한 사항을 위반하여 서면경고를 3회 이상 받았음에도 시정하지 않는 경우
6. "을"이 정당한 이유 없이 연속 3일 이상 영업을 하지 않을 경우

② "갑"이 다음 각호의 1에 해당될 경우 "을"은 이행최고 후 이 계약을 해지할 수 있다.

1. "갑"이 정당한 사유 없이 "을"의 시설물 운영을 거부하거나 또는 고의적으로 영업을 방해하는 경우
2. "갑"이 "을"의 사전 동의 없이 해당 영업장의 구조를 일방적으로 변경한 경우

③ 제1항에 의거 계약 해지 시 "갑"은 "을"이 입은 손해에 대하여 배상하지 아니함은 물론 민·형사상의 책임을 지지 아니하며, "갑"에게 손해가 발생

한 경우 “을”은 손해를 배상하여야 한다.

- ④ 천재지변, 전쟁, 지진 등의 불가항력으로 인하여 경전철 운영이 불가능한 경우 등의 불가항력으로 인하여 “을”의 기물파괴 및 재산 손해가 발생한 경우 “갑”은 책임을 지지 아니한다. 단, “갑”이 이 경우 국가, 관공서, 기타 보험사 등으로부터 보상을 받는 경우 “을”의 손실을 함께 청구해야 하며 이를 지급받은 경우 “을”에게 지급해야 한다.
- ⑤ 경전철운영권자의 변경 및 임대인이 변경되는 경우 본 임대차 계약을 매수인에게 승계하여 임차인 “을”의 지위를 보장하여야 한다.
- ⑥ 본 조 규정에도 불구하고 관계법령 또는 “갑”의 권리의 하자로 인하여 공항역 내에 본 임대차계약을 유지할 수 없다고 확정되는 경우와 공항역 내 기존 설치된 광고시설물의 철거 불가로 인하여 본 임대차계약을 유지할 수 없는 경우에는 “갑”은 본 계약을 해지할 수 있으며, 이에 따른 손해배상은 상호 청구할 수 없으며, 원상회복에 소요되는 비용은 “을”이 부담한다.

#### 제21조 (임대차목적물의 반환)

- ① 임대차계약이 종료된 때에는 계약 당시 임대인의 계약목적물을 제외한 임차인이 부가한 시설물 등을 철거하고 원상복구 후 명도하여야 한다. 다만, 임차인과 임대인이 상호 협의한 부가 시설물 등에 대하여는 임차인이 임대인에게 무상기증 할 수 있다.
- ② 계약기간의 만료, 계약해지, 기타 사유로 임대차 계약이 소멸된 때에는 “을”은 기본시설을 제외한 임차인이 부가한 시설물에 대해서는 계약 만료일 또는 기타 사유로 임대차 계약이 소멸된 경우에는 10일 이내에 원상으로 복구한 후 임대차목적물을 반환해야 한다.
- ③ “을”이 임대차목적물내에 있는 “을”의 소유물을 계약이 소멸된 후에도 반출하지 아니할 때에는 “갑”은 이의 반출, 보관 등 적절한 조치를 취할 수 있으며 그 비용은 “을”이 부담한다.
- ④ 계약이 소멸된 후 “을”이 임대차목적물을 반환하지 않을 경우에는 그 후 반환일에 이르기까지 임대료 상당액의 손해금과 기타의 손해를 “갑”에게 배상하여야 한다.

- ⑤ “을”은 임대차목적물 반환 시 임대차목적물과 영업시설물에 대한 어떠한 명목의 권리나 권리금을 “갑”에게 주장 할 수 없다.

## 제22조 (연고권 배제)

“을”은 본 임대차계약 및 영업과 관련하여 임차권이외의 권리를 주장할 수 없다.

## 제23조 (계약의 변경)

본 계약의 내용을 변경하고자 할 때에는 “갑” 과 “을”의 쌍방 합의에 의하여 변경할 수 있다.

## 제24조 (분쟁의 해결)

- ① 계약의 수행 중 계약당사자간에 발생하는 분쟁은 합의에 의하여 해결한다.
- ② 제1항의 규정에 의한 협의가 이루어지지 아니할 때에는 법원의 판결에 의한다.
- ③ 전항의 경우 재판 관할법원은 부산지방법원을 1심 재판관할로 한다.

제25조(통지) ①임대인과 임차인의 신청, 요청, 회신, 승인, 협의 등(이하 “통지 등”이라 한다)은 문서로 한다.

②임대인과 임차인의 통지 등의 장소는 계약서에 기재된 주소로 하며, 주소가 변경되는 경우에는 이를 상대방에게 지체없이 통지하여야 한다.

③임대인 및 임차인의 통지 등의 효력은 계약문서에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 도달한 날부터 발생한다. 이 경우 도달일이 공휴일인 경우에는 그 익일부터 효력이 발생한다.

## 제26조 (해석)

이 계약서에 약정한 조문의 해석과 이 계약서에 약정하지 아니한 사항에 대하여 이의가 있을 때에는 “갑”과 “을”이 협의하여 정한다.

끝.

# 임대차계약 특수조건

## 제1조 (업종 및 설치위치)

- ① "을"의 영업업종은 소매점(편의점), 판매점(빵, 커피, 음료), 휴게음식점을 제외한 은행업/은행 CD기, 화장품, 사무실, 기타 소매점으로 한다.
- ② "갑"과 "을"은 필요 시 상호 협의하여 임대차목적물 추가 또는 장소이동을 할 수 있으며, 장소이동 소요되는 비용은 요청하는 측이 부담한다.

## 제2조 (임대차목적물)

- ① 임대차목적물은 아래와 같다.(첨부 도면 및 사진 참조)
  1. 공실(1개소) - 35.30m<sup>2</sup>

## 제3조 (임대료)

- ① 월 임대료는 "갑"의 청구에 따라 지정은행에 납부하여야 한다.
- ② 임대료는 영업 개시일로부터 기산하며 매월 25일, "갑"이 지정한 계좌로 납부하여야 한다. 단, 영업준비시간은 임대료 산정기간에서 제외한다.
- ③ 다음 각 호의 경우 해당 월의 일수를 기준으로 임대료를 일할 계산한다.
  1. 월 미만의 임대료 및 계약기간 중 임대료의 증감이 발생할 경우
  2. 임대인의 사정에 의하여 임대차개시일이 지연되거나 영업을 중지될 경우
  3. 계약목적물에 관한 임대차개시일 이전에 영업하는 경우
- ④ 임차인은 임대기간 중 임대차목적물을 운영하지 않을 경우에도 임대료를 납부하여야 한다. 다만, 임대인의 귀책사유일 경우에는 그러하지 아니한다.
- ⑤ 계약금액 변경 시 월 임대료의 산정은 다음과 같이 한다.  
변경 후 월 임대료 = 변경전 월 임대료 ± (변경금액/잔여임대차기간(월))
- ⑥ 명도 사유가 발생하였음에도 계약목적물을 임대인에게 명도하지 아니하고 점유하는 경우에는 점유 기간 동안에 발생하는 임대료 등을 기존 계약금액에 의거 일할계산한 금액을 임대인에게 납부하여야 한다.
- ⑦ 계약기간 중 "갑"의 귀책 사유 및 불가항력으로 인하여 "을"이 영업의 전부 또는 일부를 개시하지 못하거나 중단하여야 하는 경우, 그 기간 동안의 임대료에 대하여 전부 또는 일부를 면제하거나, 해당되는 기간만큼 계약기간을 연장할 수 있다.
- ⑧ 계약기간 중 "갑"의 과실 내지 불가항력으로 인해 경전철 운송 영업을 중단된

경우 중단 기간(1일 영업기간 이내의 일시적 중단은 제외) 동안의 역사 내 “을”의 매장운영 여부를 “을”이 결정할 수 있다.

- ⑨ “갑”과 “을”은 계약 체결 후 1년 마다 소비자물가지수 변동분을 반영하여 임대료를 조정하고 변경 임대차계약을 체결한다.  
소비자물가지수 변동분이라 함은 통계청에서 발표한 임대기간 개시일 전월의 소비자물가지수와 임대기간 개시일로부터 1년 후 동월의 소비자물가지수간의 변동분을 말한다.

#### 제4조 (계약보증금)

- ① “을”은 본 계약이행을 보증하기 위하여 계약체결시 계약금액에 부가가치세를 더한 금액의 100분의 15 이상의 계약보증금을 현금 또는 보증보험증권 등으로 납부하여야 한다.
- ② 제1항의 계약보증금을 보증보험증권 등으로 납부할 경우에는 “갑”을 피보험자로 하고, 피보험자가 계약보증금을 귀속시켜야 할 사유가 발생하였을 때에는 보통약관의 면책에 관한 규정 및 보증채무의 이행청구시기에 불구하고 즉시 지급한다는 보험금지급 특별약관조항이 명시되어야 하며, 보증기간은 계약개시일로부터 계약종료일 이후 1개월까지로 하여야 한다.
- ③ 다음 각 호의 사유가 발생할 경우 계약보증금은 전액 “갑”에게 귀속된다.
1. “을”의 귀책사유로 인하여 계약이 해지되거나 중도해지할 경우
  2. 계약기간 만료, 중도해지, 기타 임대차 계약 소멸에도 불구하고 “갑”에게 임대시설물 원상복구 또는 명도를 지연할 경우
- ④ 계약 만료시 계약 제반사항을 성실히 이행하였을 경우 “갑”은 “을”에게 계약보증금을 즉시 반환하며, 현금납부시 계약보증금에 대한 이자는 전액 “갑”에게 귀속된다.
- ⑤ 계약금액의 변경이 발생하는 경우 “변경된 계약금액”을 기준으로 산정한 계약보증금을 변경계약 체결 시에 추가로 납부 또는 반환하여야 한다. 단, 변경금액이 경미한 경우에는 상호 협의에 따라 보증금 납부 또는 반환의무를 면제할 수 있다.

#### 제5조 (임대료 등 지급보증금)

- ① 임대료 등 지급보증금은 “을”이 “갑”에게 납부할 임대료 및 관리비 등에 대한 지급보증을 위한 보증금으로 계약체결 전까지 계약금액에 부가가치세를 더한 금액의 100분의 25 이상의 지급보증금을 현금 또는 보증보험증권 등으로 납부하여야 하며, 지급보증금에 대한 이자는 전액 “갑”에게 귀속된다.

- ② 제1항의 지급보증금을 보증보험증권 등으로 납부할 경우에는 “갑”을 피보험자로 하고, 피보험자가 지급보증금을 귀속시켜야 할 사유가 발생하였을 때에는 보통약관의 면책에 관한 규정 및 보증채무의 이행청구시기에 불구하고 즉시 지급한다는 보험금지급 특별약관조항이 명시되어야 하며, 보증기간은 계약개시일로부터 계약종료일 이후까지로 하여야 한다.
- ③ 계약 중이거나 계약종료 후 “을”의 귀책사유로 다음 각 호의 사유 발생시 “갑”은 제1항의 임대료 등 지급보증금으로 다음 각 호의 채권을 충당할 수 있으며, 잔여금은 반환한다. 만약, 임대료 등 지급보증금으로 채권을 충당한 후 부족금액이 있을 경우 “갑”은 “을”에게 그 부족금액을 별도로 청구할 수 있다.
  - 1. 임대료, 관리비, 연체료 등에 대한 체납금액
  - 2. 계약해지 또는 계약기간 종료 후 “을”이 임대시설물 명도지연으로 발생한 무단점유에 대한 점용료 및 각종 제세공과금과 소송비용
  - 3. 임대시설물 철거 및 회수처리 등 원상복구에 소요되는 제반비용 등에 대한 대집행 비용
  - 4. 기타 손해배상금 등
- ④ 계약금액의 변경이 발생하는 경우 “변경된 계약금액”을 기준으로 산정한 임대료 등 지급보증금을 변경계약 체결시에 추가로 납부 또는 반환하여야 한다. 단, 변경금액이 경미한 경우에는 상호 협의에 따라 보증금 납부 또는 반환의무를 면제할 수 있다.

#### 제6조 (원상회복의무)

임대차계약이 종료되거나 계약이 해지되는 경우에는 “을”은 그 목적물을 원상에 회복하여야 한다.

#### 제7조 (기타)

- ① “갑”은 위 조항에서 별도로 명시되지 않은 사항에 대해 필요한 경우 관련 법규 및 당사자 간의 협의를 통해 정한다
- ② 본 계약에서 일반조건과 특수조건 간 계약내용에 대해 해석의 차이가 발생할 때에는 본 특수조건의 내용을 적용한다.
- ③ “을”의 임대차목적물 설치로 인하여 변경되어야 할 기능실의 구조변경 등에 대한 비용은 “을”이 부담한다.

첨 부 : 공항역 대합실 임대공간 도면 1부. 끝.