표 준 임 대 차 계 약 서

(토지임대부 분양주택 토지임대차계약서)

(제	1쪽
----	----

아래 표시 토지	l를 임대차할 때 임대인 <u></u>	(이하 "갑"이	라 한다)과 임차인
(이하 "을"이라 한	한다)은 아래의 내용으로 임	대차계약을 체결하고	그 이를 증명하기 위하여 계
약서 2통을 작성히	·h여 "갑"과 "을"이 각각 기	명날인 또는 서명한	후 1통씩 보관한다.
1. 계약자			
가. 갑			
1) 성명(또는 :	회사명):	(서명 또는 인)	
2) 주소(주사무	¹ 소 소재지):		
(전화번호)			
3) 생년월일(시	·업자등록번호):		
나. 을			
1) 성명:		(서명 또는 인)	
2) 주소:			
(전화번호)			
3) 생년월일:			
2. 계약일:	년 월 일		
3. 임대토지의 표수	시		
가. 소재지:			
나. 대지사용권	의 비율: (대지면적	년 m²)	
4. 계약조건			
제1조(임대료・임	대보증금 및 임대차기간)	① "갑"은 임대토지	의 임대료, 임대보증금 및
임대차기간을 0	h래와 같이 정하여 "을"에 <i>7</i>	네 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 최상위인금융기관의 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 달성할수 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 임대 차계약이 해제되거나 해지된 경우 "갑"은 해제일 또는 해지일부터 6개월 이내에 "을"에 게 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.