이 계약서는 「상가건물 임대차보호법」을 기준으로 만들었습니다. **작성시【작성요령】(별지)을 꼭 확인하시기 바랍니다.**

**상가건물 임대차 권리금계약서**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 임차인(이름 또는 법인명 기재)과 신규임차인이 되려는 자(이름 또는 법인명 기재)는 아래와 같이 권리금 계약을 체결한다. | | | | |
| ※ 임차인은 권리금을 지급받는 사람을, 신규임차인이 되려는 자(이하 「신규임차인」이라한다)는 권리금을 지급하는 사람을 의미한다. | | | | |
| **[임대차목적물인 상가건물의 표시]** | | | | |
| **소 재 지** |  | | **상 호** |  |
| **임대면적** |  | | **전용면적** |  |
| **업 종** |  | | **허가(등록)번호** |  |
|  | | | | |
| **[임차인의 임대차계약 현황]** | | | | |
| **임 대 차**  **관 계** | **임차보증금** |  | **월 차 임** |  |
| **관 리 비** |  | **부가가치세** | 별도( ), 포함( ) |
| **계약기간** | 년 월 일부터 년 월 일까지( 월) | | |

**[계약내용]**

**제1조(권리금의 지급)** 신규임차인은 임차인에게 다음과 같이 권리금을 지급한다.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **총 권리금** | 금 원정(￦ ) | |
| **계 약 금** | 금 원정은 계약시에 지급하고 영수함. 영수자( (인)) | |
| **중 도 금** | 금 | 년 월 일에 지급한다. |
| **잔 금** | 금 | 년 월 일에 지급한다. |
| ※ 잔금지급일까지 임대인과 신규임차인 사이에 임대차계약이 체결되지 않는 경우 임대차계약체결일을 잔금지급일로 본다. | |

**제2조(임차인의 의무)** ① 임차인은 신규임차인을 임대인에게 주선하여야 하며, 임대인과 신규임차인 간에 임대차계약이 체결될 수 있도록 협력하여야 한다.

② 임차인은 신규임차인이 정상적인 영업을 개시할 수 있도록 전화가입권의 이전, 사업등록의 폐지 등에 협력하여야 한다.

③ 임차인은 신규임차인이 잔금을 지급할 때까지 권리금의 대가로 아래 유형ㆍ무형의 재산적 가치를 이전한다.

|  |  |
| --- | --- |
| **유형의 재산적 가치** | 영업시설·비품 등 |
| **무형의 재산적 가치** | 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 |

※ 필요한 경우 이전 대상 목록을 별지로 첨부할 수 있다.

④ 임차인은 신규임차인에게 제3항의 재산적 가치를 이전할 때까지 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하여 제3항의 재산적 가치를 유지ㆍ관리하여야 한다.

⑤ 임차인은 본 계약체결 후 신규임차인이 잔금을 지급할 때까지 임차목적물상 권리관계, 보증금, 월차임 등 임대차계약 내용이 변경된 경우 또는 영업정지 및 취소, 임차목적물에 대한 철거명령 등 영업을 지속할 수 없는 사유가 발생한 경우 이를 즉시 신규임차인에게 고지하여야 한다.

**제3조(임대차계약과의 관계)** 임대인의 계약거절, 무리한 임대조건 변경, 목적물의 훼손 등 임차인과 신규임차인의 책임 없는 사유로 임대차계약이 체결되지 못하는 경우 본 계약은 무효로 하며, 임차인은 지급받은 계약금 등을 신규임차인에게 즉시 반환하여야 한다.

**제4조(계약의 해제 및 손해배상)** ① 신규임차인이 중도금(중도금 약정이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지 임차인은 계약금의 2배를 배상하고, 신규임차인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

② 임차인 또는 신규임차인이 본 계약상의 내용을 이행하지 않는 경우 그 상대방은 계약상의 채무를 이행하지 않은 자에 대해서 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다.

③ 본 계약체결 이후 임차인의 영업기간 중 발생한 사유로 인한 영업정지 및 취소, 임차목적물에 대한 철거명령 등으로 인하여 신규임차인이 영업을 개시하지 못하거나 영업을 지속할 수 없는 중대한 하자가 발생한 경우에는 신규임차인은 계약을 해제하거나 임차인에게 손해배상을 청구할 수 있다. 계약을 해제하는 경우에도 손해배상을 청구할 수 있다.

④ 계약의 해제 및 손해배상에 관하여는 이 계약서에 정함이 없는 경우 「민법」의 규정에 따른다.

**[특약사항]**

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명 또는 날인한다.

**년 월 일**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **임 차 인** | **주 소** |  | | | | | **(인)** |
| **성 명** |  | **주민등록번호** |  | **전화** |  |
| **대 리 인** | **주 소** |  | | | | |
| **성 명** |  | **주민등록번호** |  | **전화** |  |
| **신규임차인** | **주 소** |  | | | | | **(인)** |
| **성 명** |  | **주민등록번호** |  | **전화** |  |
| **대 리 인** | **주 소** |  | | | | |
| **성 명** |  | **주민등록번호** |  | **전화** |  |

별지)

작 성 요 령

1. 이 계약서는 권리금 계약에 필요한 기본적인 사항만을 제시하였습니다. 따라서 권리금 계약을 체결하려는 당사자는 이 표준계약서와 **다른 내용을 약정할 수 있습니다.**

2. 이 계약서의 일부 내용은 현행 「상가건물임대차보호법」을 기준으로 한 것이므로 계약당사자는 법령이 개정되는 경우에는 개정내용에 부합되도록 기존의 계약을 수정 또는 변경할 수 있습니다. 개정법령에 **강행규정이 추가되는 경우**에는 반드시 그 개정규정에 따라 계약내용을 수정하여야 하며, 수정계약서가 작성되지 않더라도 **강행규정에 반하는 계약내용은 무효로 될 수 있습니다.**

3. 임차인이 신규임차인에게 이전해야 할 대상은 **개별적으로 상세하게 기재**합니다. 기재되지 않은 시설물 등은 이 계약서에 의한 이전 대상에 포함되지 않습니다.

4. 계약내용 제3조 **“무리한 임대조건 변경”** 등의 사항에 대해 구체적으로특약을 하면, 추후 임대차 계약조건에 관한 분쟁을 예방할 수 있습니다.

(예: 보증금 및 월차임 oo% 인상 등)

5. 신규임차인이 임차인이 영위하던 **영업을 양수**하거나, 임차인이 사용하던 **상호를 계속사용**하는 경우, **상법 제41조(영업양도인의 경업금지)**, **상법 제42조(상호를 속용하는 양수인의 책임)** 등 상법 규정을 참고하여 특약을 하면, 임차인과 신규임차인간 분쟁을 예방할 수 있습니다.

(예: 임차인은 oo동에서 음식점 영업을 하지 않는다, 신규임차인은 임차인의 영업상의 채무를 인수하지 않는다 등)