**전대차 계약서**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 전대인(이름 또는 재)과 전차인(이름 또는 법)은 아래와 같이 전대차계약을 체결한다 | | | | |
| **[전대차 목적물의 표시]** | | | | |
| **소 재 지** | (도로명주소) | | | |
| **토 지** | 지목 |  | 면적 | ㎡ |
| **건 물** | 구조‧용도 |  | 면적 | ㎡ |
| **전차할부분** | 상세주소가 있는 경우 동‧층‧호 정확히 기재 | | 면적 | ㎡ |

**[계약내용]**

**제1조(전대차 동의)**

1. 전대인은 아래의 보증금의 잔금 지급일까지 임대인으로부터 본 전대차 계약에 관한 서면 동의를 받아와야 한다.
2. 전대인이 제1항을 이행하지 못하는 경우, 전차인은 본 전대차계약을 즉시 해제할 수 있고, 전대인은 본 전대차계약 보증금의 10%에 해당되는 금액을 위약금으로 지급해야 한다.
3. 전차인이 임대인의 요구에 의해 임대인에게 차임을 지급한 경우 전대인에 대한 차임지급의무는 면책되므로 전대인은 보증금에서 이를 공제할 수 없다.
4. 임대인이 임대차기간 만료, 전대인의 채무불이행에 의한 임대차계약 해지 등을 이유로 전대차목적물을 반환을 요구하여 전차인이 임대인에게 전대차 목적물을 반환한 경우, 전차인의 전대인에 대한 목적물 반환 의무는 면책되고, 전대인은 전차인에게 보증금을 즉시 반환해야 한다.

**제2조(보증금과 차임)** 전대인과 전차인은 보증금 및 차임을 아래와 같이 지불하기로 합의 한다.

|  |  |
| --- | --- |
| **보 증 금** | 금 원정( ₩) |
| **계 약 금** | 금 원정( ₩)은 계약시에 지불하고 영수함.  영수자 ( 인) |
| **잔 금** | 금 원정( ₩)은 년 월 일에 지불한다 |
| **차임(월세)** | 금 원정은 매월 일에 지불한다  (입금계좌: ) |

**제3조(전대차기간)**

1. 전대인은 전대차 목적물을 전대차 목적대로 사용‧수익할 수 있는 상태로 \_\_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_\_월\_\_\_\_\_\_일 까지 전차인에게 인도하고, 전대차기간은 인도일로부터 \_\_\_\_\_\_년\_\_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_\_일까지로 한다.
2. 전대인은 전대차기간의 개시일, 만료일, 기간이 임대차기간 이내에 있음을 보장하며, 전대차기간이 만료되지 않았음에도 불구하고 임대차기간 만료로 본 전대차계약이 종료될 경우, 전대인은 보증금을 즉시 반환해야 하고, 전차인이 입은 일체의 손해를 배상해야 한다.

**제4조(전대차 기간 개시 전 수리)** 전대인과 전차인은 전대차 목적물의 수리가 필요한 시설물 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다.

|  |  |
| --- | --- |
| 수리 필요 시설 | □ 없음  ■ 있음 (수리할 내용: 도배, 장판, 변기의 교체, 에어컨 및 보일러 수리) |
| 수리 완료 시기 | ■ 잔금지급 기일인*2022*년 *12*월 *1*일까지  □ 기타 ( ) |
| 약정한  수리 완료 시기까지  미수리한 경우 | ■ 수리비를 전차인이 전대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제  □ 기타( ) |

**제5조(전대차 목적물의 사용·관리·수선)** ① 전차인은 전대인의 동의 없이 전대차 목적물의 구조변경 및 전대나 전차권 양도를 할 수 없으며, 전대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.

② 전대인은 계약 존속 중 전대차 목적물을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하고, 전차인은 전대인이나 임대인의 전대차 목적물의 보존에 필요한 행위를 하는 때 이를 거절하지 못한다.

1. 전대인과 전차인은 계약 존속 중에 발생하는 전대차 목적물의 수리 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다. 다만, 합의되지 아니한 기타 수선비용에 관한 부담은 민법, 판례 기타 관습에 따른다.

|  |  |
| --- | --- |
| **전대인부담** |  |
| **전차인부담** |  |

1. 전차인이 전대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 때에는 전대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

**제6조(계약의 해제)** 전차인이 전대인에게 잔금을 지급하기 전까지, 전대인은 계약금의 배액을 상환하고, 전차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

**제7조(채무불이행과 손해배상**) 당사자 일방이 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있으며, 그로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. 다만, 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우의 계약해제는 최고를 요하지 아니한다.

**제8조(계약의 해지)**

1. 전차인은 본인의 과실 없이 전대차 목적물의 일부가 멸실 기타 사유로 인하여 전대차의 목적대로 사용할 수 없는 경우에는 계약을 해지할 수 있다.
2. 전대인은 전차인이 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나, 제4조 제1항을 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.
3. 전차인이 임대인으로부터 전대차 목적물의 반환을 요구 받거나 또는 차임 상당액의 지급을 요구 받은 경우, 전차인은 본 전대차계약을 즉시 해지할 수 있고, 전대인은 보증금을 즉시 반환해야 하며 전차인이 입은 일체의 손해를 배상해야 한다.
4. 전대인의 채무불이행으로 임대차계약이 해지되어 본 전대차계약이 종료될 경우, 전대인은 보증금을 즉시 반환해야 하고, 임차인이 입은 일체의 손해를 배상해야 한다.

**제9조(계약의 종료)** 전대차계약이 종료된 경우에 전차인은 전대차 목적물을 원래의 상태로 복구하여 전대인에게 반환하고, 이와 동시에 전대인은 보증금을 전차인에게 반환하여야 한다. 다만, 시설물의 노후화나 통상 생길 수 있는 파손 등은 전차인의 원상복구의무에 포함되지 아니한다.

**제10조(비용의 정산)** ① 전차인은 계약종료 시 공과금과 관리비를 정산하여야 한다.

② 전차인은 이미 납부한 관리비 중 장기수선충당금을 전대인에게 반환 청구할 수 있다. 다만, 관리사무소 등 관리주체가 장기수선충당금을 정산하는 경우에는 그 관리주체에게 청구할 수 있다.

**제11조(중개보수 등)** 중개보수는 거래 가액의 % 인 원(□ 부가가치세 포함 □ 불포함)으로 전대인과 전차인이 각각 부담한다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효‧취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

**제12조(중개대상물확인․설명서 교부)** 개업공인중개사는 중개대상물 확인․설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 년 월 일 전대인과 전차인에게 각각 교부한다.

**본 갱신계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명․날인 후 매 장마다 간인하여, 각각 1통씩 보관한다.**

\_\_\_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_\_일

****