

## 7. 주택건설관련 표준약관

자료제공 : 공정거래위원회 소비자 보호국

### I. 아파트분양 및 임대차에 관한 표준약관

#### 1. 아파트 표준공급계약서

재산의 표시

m<sup>2</sup>  
(평형)

아파트 동 호

구 분		면 적	
		m <sup>2</sup>	평
건 물	전용면적	m <sup>2</sup>	평
	주거공용면적	m <sup>2</sup>	평
	공급면적	m <sup>2</sup>	평
	세대별기타공용면적 (초과지하면적)	( m <sup>2</sup> )	( 평 )
	계약면적	m <sup>2</sup>	평
대 지	공유지분	m <sup>2</sup>	평

부대시설(공용) : 이 아파트에 따른 전기·도로·상수도시설 및 기타 부대시설  
 위 표시 재산을 공급함에 있어 매도인을 “갑”이라 칭하고 매수인을 “을”이라 칭하  
 며 다음과 같이 계약을 체결한다.

입주예정일 :    년    월(공정에 따라 다소 변경될 경우 추후 개별통보키로 함)

**제1조(공급대금 및 납부방법)**

“갑”은 위 표시재산을 아래 방법으로 공급하고 “을”은 해당금액을 “갑”에게 납부하여야  
 한다.

구분	대지 가격	건물 가격	부가 가치세	총공급 금액	계약금	중도금						잔금 (입주시)	계약자 선택날인
						1회 ( )	2회 ( )	3회 ( )	4회 ( )	5회 ( )	6회 ( )		
기본형													(인)
선택형 ( %)													(인)

**제2조(계약의 해제)**

(1) “갑”은 “을”이 다음 각 호에 해당하는 행위를 하였을 때에는 최고한 후 그 이행이 없  
 을 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

- ① 제1조에서 정한 중도금을 계속하여 3회 이상 납부하지 아니하여 14일 이상의 유예  
 기간을 정하여 2회 이상 최고하여도 납부하지 아니한 때
- ② 잔금을 약정일로부터 3월 이내에 납부하지 아니한 때
- ③ “을”이 일방적으로 해약을 원할 때
- ④ 당첨자, 계약자, 최초 입주자 명의가 동일인이 아닐 경우(단, 상속은 제외)
- ⑤ “갑”이 “을”에게 통보한 당해 주택의 입주 가능일 이후 6월(단, 수도권은 2년)까지  
 전매(매매·중여·임대 및 기타 권리의 변동)를 수반하는 일체의 행위 포함)를 금지  
 하며 이를 위반한 경우(본 조항은 국민주택에만 해당)
- ⑦ “을”이 청약저축 등 입주자 저축을 타인명의로 가입하였거나, 가입한 자의 청약저축  
 등 입주자 저축을 사실상 양도받아 계약을 체결한 때

- ⑧ 기타 주택공급에 관한 규칙에 위배되는 행위를 하였을 때
- (2) “을”은 “갑”의 귀책사유로 인해 입주 예정일로부터 3월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우 본 계약을 해제할 수 있다.
- (3) “을”은 주소변동이 있을 때에는 10일 이내에 “갑”에게 서면으로 통보하여야 한다. 이를 이행하지 아니할 경우 “갑”의 “을”에 대한 계약의 해제통고 등은 종전 주소지로 발송하며 발송후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 보며 이에 대한 “을”의 불이익은 “갑”이 책임지지 아니한다. 또한 계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.

### 제3조 (위약금)

- (1) 제2조제1항 제1호 내지 제3호에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 공급대금 총액의 10%는 위약금으로 “갑”에게 귀속된다.
- (2) 제2조제2항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 “갑”은 “을”에게 공급대금 총액의 10%를 위약금으로 지불한다.
- (3) 제1항과 제2항의 경우 “갑”은 “을”이 기납부한 대금(단, 제1항의 경우에는 위약금을 공제한다)에 대하여는 각각 그 받은 날로부터 반환일까지 연리( )%에 해당하는 이자를 부가하여 “을”에게 환불한다.
- (4) “을”이 주택건설촉진법 제38조의3 제1항 단서에 따른 다음 각호의 1에 해당하는 경우로서 증빙자료를 첨부하여 당해 주택의 사업계획승인권자인 시장 등의 동의를 얻어 계약해제를 요구한 때에는 “갑”은 위약금 납부를 면제하고 계약해제 할 수 있다.
  - ① 근무 또는 생업상의 사정으로 세대주가 포함된 세대구성원이 다른 행정구역으로 퇴거하고자 하는 경우
  - ② 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대주가 포함된 세대구성원이 이전하고자 하는 경우
  - ③ 세대주가 포함된 세대구성원이 해외로 이주하거나 또는 2년 이상 해외에 체류하고자 하는 경우
  - ④ 세대원의 질병치료·취학 또는 결혼으로 인하여 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
  - ⑤ ①~④에 준하는 경우로서 건설교통부령으로 정하는 경우

#### 제4조(할인료, 연체료 및 지체상금)

- (1) “갑”은 “을”이 중도금을 약정일 이전에 납부하는 경우에는 선납금액에 대하여 년( )%의 할인율을 적용하여 선납일수에 따라 산정된 금액을 할인한다. 단, 잔금에 대하여는 입주지정 최초일 기준으로 하여 할인하며 입주지정 최초일부터 종료일까지는 할인료 및 연체료 규정을 적용하지 아니한다.
- (2) “을”은 중도금 및 잔금의 납부를 지연하여 약정납부일이 경과하였을 때에는 그 경과일수에 대하여 한국주택은행 일반자금대출의 연체요율을 적용하여 산정된 연체료를 가산 납부하여야 한다.
- (3) “갑”은 본계약서 전문에서 정한 입주예정 기일에 입주를 시키지 못할 경우에는 기납부한 대금에 대하여 제2항에 의한 연체요율에 의거 “을”에게 지체상금을 지불하거나 잔여대금에서 공제한다.
- (4) 천재지변 또는 “갑”의 귀책사유가 아닌 행정명령 등의 불가항력적인 사유로 인하여 준공이 지연될 경우에는 “갑”은 이를 “을”에게 통보키로 하며 이 경우 제3항에서 정한 지체상금을 지급하지 아니하기로 한다.

#### 제5조(중도금 및 잔금납부)

- (1) 중도금 및 잔금의 납부장소는 “갑”이 지정·통보하는 은행으로 하며 “갑”은 중도금 납부일을 “을”에게 별도로 통보할 의무를 지지 않는다.
- (2) 개인별로 은행에 신청하여 용자받은 중도금은 제1조에 명시된 중도금 납부일자에 “갑”에게 입금(납부)되어야 하며 납부일의 경과시는 본계약서상의 연체요율에 의거 연체이자를 부담한다.

#### 제6조 (보증책임)

“갑”이 부도·파산 등으로 당해 사업을 계속하지 못하게 될 경우에는 분양보증 또는 연대보증을 한 자가 보증내용에 따라 이미 납부한 계약금 및 중도금의 환급이행 또는 당해 주택의 분양(사용검사를 포함한다) 이행의 책임을 진다.

#### 제7조(국민주택기금 대출이자의 부담)

국민주택 기금으로 대체되는 잔금에 대한 이자는 입주여부에 관계없이 입주 지정기간 만료일 익일로부터 은행용자금이 “을”에게 지급(대환)되는 날까지 은행대출금리에 의하여 “갑”에게 납부하여야 한다.(단, 국민주택에 한함)

제8조(소유권 이전)

- (1) “갑”은 본 건물의 준공일로부터 60일 이내에 소유권 보존등기를 하도록 한다.
- (2) “을”은 공급대금 및 기타 납부액을 완납하고 “갑”의 소유권 보존등기가 완료되는 날로부터 60일 이내에 “을”의 비용으로 소유권 이전 등기를 필하여야 하며 “을”이 이전 절차를 완료하지 않음으로써 발생하는 제피해 및 공과금은 “을”이 전액 부담하여야 한다.
- (3) “갑”의 귀책사유가 아닌 천재지변이나 행정명령, 기타 택지개발사업 미준공, 공부 미정리등의 부득이한 사정으로 소유권 이전절차가 지연될 경우 “을”은 이에 대하여 이의를 제기하지 못한다.
- (4) 본 계약상의 공유대지는 전용면적비율에 의거 배분하여 공유지분으로 이전되며 “갑”은 “을”에게 위치를 지정 또는 할양하지 아니하며 “을”은 공유지분의 분할청구를 할 수 없다.
- (5) 계약시 체결된 건물의 공급면적 및 대지의 공유지분을 공부정리 절차 등의 부득이한 경우에 한해 법령이 허용하는 오차 범위내에서 증감이 있을 수 있으나 증감이 있을 때에는 계약서와 등기부상의 면적차이에 대하여 분양당시 가격을 기준으로 계산하여 소유권 이전등기시까지 상호 정산하기로 한다.

제9조(지번의 변경) 목적물의 지번은 필지분할 또는 합필에 의하여 변경될 수 있다.

제10조(제세공과금의 부담)

- (1) 입주지정일 이후 발생하는 제세공과금에 대하여는 입주 및 잔금완납이나 소유권이전 유무에 관계없이 “을”이 부담한다. 단, “을”의 불이행으로 인해 “갑”이 입은 손해는 “을”이 배상한다.
- (2) 분양가 산정 당시에 확정되지 않은 관계로 본 아파트 분양가에 합산되어지지 아니한 종합토지세는 관할 지방자치 단체에서 부과하는 실과세금액을 정산하여 입주시 “을”이 “갑”에게 납부하여야 한다. 단, 공영개발택지에 한하며, 분리과세를 기준으로 한다.

제11조(공유물 및 부대시설의 공동사용)

“을”은 공유시설물(기계실, 전기실, 관리사무소 지하주차장 등) 및 부대복리시설(공중변소, 노인정, 어린이놀이터 등)을 공동으로 이용하여야 한다.

### 제13조(관리)

건물 준공후의 관리는 주택건설 촉진법 및 공동주택관리령에서 정하는 바에 따라 시행한다.

### 제13조(특별수선충당금의 적립)

“갑” 또는 주택건설 촉진법에 의하여 선정된 주택관리 주체는 공동주택의 주요시설의 교체 및 하자보수를 위하여 주택건설촉진법 및 공동주택관리령의 규정에 의한 특별수선충당금을 “을”로부터 징수, 적립하여 필요시 사용토록 한다.

### 제14조(하자보수)

- (1) “갑”은 당해 건물의 시공상 하자에 대하여는 공동주택관리령의 규정에 의하여 보수 책임을 진다.
- (2) “을”의 관리부실로 인하여 발생하는 당해 건물의 제반 훼손 부분은 “을”이 보수 유지한다.

### 제15조(화재보험)

화재로 인한 재해보상과 보험가입에 법률에 의하여 “을”은 본 아파트를 인도받음과 동시에 집약관리를 위해 동법에서 지정하는 보험회사와 화재보험계약을 “을”의 부담으로 체결하여야 한다. 또한 화재보험에 가입하지 않음으로써 화재 기타 이와 유사한 재해 등으로 발생하는 제반피해는 “을”이 책임진다.

### 제16조(입주절차)

- (1) “을”은 공급대금 및 연체료를 기일내에 완납하고 “갑”이 요구한 제반서류를 제출한 후 입주일이 명시된 입주증을 발급받아 입주하여야 한다.
- (2) “을”은 입주시 관리예치금을 납부한다.
- (3) “을”은 “갑”이 지정하는 입주 지정기간 만료일 익일부터 입주여부에 관계없이 관리비를 부담해야 한다. 단, 입주지정기간 만료일 이전에 입주시는 실입주일로부터 관리비를 부담해야 한다.
- (4) 본 아파트의 입주일은 공사 진행결과에 따라 단축될 수 있으며, 이 경우 미도래된 중도금과 잔금은 실입주일 이전에 납부해야 한다.(단, 이 경우 선납할인은 적용하지 아니한다.)

제17조(기타사항)

- (1) 견본주택(모델하우스) 내에 시공된 제품은 다른 제품으로 변경될 수 없다. 단, “갑”의 귀책사유가 아닌 자재의 품질, 품귀 등 부득이한 경우에 한하여 동질, 동가이상의 다른 제품으로 변경 시공될 수 있다.
- (2) 견본주택(모델하우스) 및 각종 인쇄물과 모형도상의 구획선 및 시설물의 위치, 설계도면 등의 표시가 계약체결일 이후 사업계획 변경승인 및 신고 등에 따라 일부 변경될 경우에는 “갑”은 이를 “을”에게 통보키로 한다.
- (3) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 “갑”과 “을”이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며 “갑”과 “을”간의 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원 또는 민사소송법에 의한 법원으로 한다.
- (4) 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 “갑”과 “을”이 합의하여 결정하되 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.

본 계약의 내용을 증명하기 위하여 계약시 2통을 작성하여 “갑”과 “을”이 각 1통씩 보관한다.

19    년    월    일

매    도    인    ○ ○ 시    구    동    번지

                  ○ ○ 건 설 주 식 회 사

                  대 표 이 사 ○ ○ ○    (인)

매 수 인

주        소

주민등록번호                         성    명                         (인)

전화번호(주택)                         (직장)

## 2. 임대주택 표준임대차계약서

\* 제1조~제13조는 임대주택법에 의해 그 사용이 의무화되어 있는 표준 임대차 계약서를 그대로 사용하고, 그 외에 필요한 사항을 따로 제14조에 특약 사항으로 정하는 것임.

아래 표시주택을 임대차함에 있어 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 기명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

### 1. 계약자

#### (1) 갑

가. 성명(또는 회사명) : (서명 또는 인)

나. 주소(주사무소 소재지) : (전화번호)

다. 주민등록번호(사업자등록번호) :

라. 임대사업자등록번호 :

#### (2) 을

가. 성명 : (서명 또는 인)

나. 주소 : (전화번호)

다. 주민등록번호 :

### 2. 계약일 : 년 월 일

### 3. 임대주택의 표시

주택소재지						
주택의 유형	<input type="checkbox"/> 아파트 <input type="checkbox"/> 연립주택 <input type="checkbox"/> 다세대주택 <input type="checkbox"/> 다가구주택 <input type="checkbox"/> 기타					
임대주택의 면적	방의수	평형별	면적(m <sup>2</sup> )			
			전용면적	공용면적	지하주차장 면적	합계



임대주택법 제2조의 규정에 의한 임대주택의 종류	<input type="checkbox"/> 건설임대주택 -공공건설임대주택 <input type="checkbox"/> -민간건설임대주택 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 매입 임대주택
임대주택에 딸린 부대·복리시설의 종류		
담보물권 설정여부	<input type="checkbox"/> 없음 <span style="margin-left: 200px;"><input type="checkbox"/> 있음.</span> -담보물권의 종류 : -설정금액 : -설정일자 :	

※ 지하주차장 면적은 공용면적에 포함되지 아니하는 부분임.

4. 계약조건 :

제1조 「임대보증금·임대료 및 임대차기간」 ① “갑”은 위 표시주택(이하 “임대주택”이라 한다)의 임대보증금 및 임대료와 임대차기간을 아래와 같이 정하여 “을”에게 임대한다.

구 분	임 대 보 증 금	월 임 대 료
금 액		
임대차기간		

② “을”은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 “갑”에게 지불하기로 한다.

계 약 금	원정은 계약시에 지불	
중 도 금	원정은	. . .에 지불
잔 금	원정은	. . .에 지불함.

③ “을”은 제1항 및 제2항의 규정에 의한 임대보증금을 이자없이 “갑”에게 예치하여야 하며, 제2항의 기한까지 납부하지 아니하는 경우에는 한국주택은행 일반자금대출 연체가

을을 적용하여 산출한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

- ④ “을”은 당월분 임대료를 매월 말일까지 납부하여야 하며, 이를 이행하지 아니할 경우에는 연체된 금액에 대하여 제3항의 규정에 의한 연체요율로 계산한 연체료를 가산 납부하여야 한다.

**제2조 「임대주택의 입주일」** 위 임대주택의 입주일은 가지로 한다.

**제3조 「임대료의 계산」** ① 임대료는 월 단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대기간이 시작 또는 종료되는 월의 임대료는 일단위로 산정한다.

- ② 입주당월의 임대료는 입주일부터 기산한다. 다만, 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간이 종료한 날부터 기산한다.

**제4조 「관리비와 사용료」** ① “을”은 관리비와 사용료를 “갑” 또는 “갑”이 지정한 관리주체에게 별도의 특약으로 정하는 기간까지 납부하여야 하며 이를 이행하지 아니할 경우에는 “갑”은 “을”로 하여금 연체된 금액에 대하여 제1조제3항의 규정에 의한 연체요율로 계산한 연체료를 가산 납부하게 할 수 있다.

- ② “갑”이 관리비와 사용료를 징수하고자 할 때에는 관리비와 사용료의 부과내역을 첨부하여 “을”에게 이를 납부할 것을 통지하여야 한다.

**제5조 「임대조건 등의 변경」** “갑”과 “을”은 다음 각호의 1에 해당할 경우에는 임대보증금, 임대료, 관리비 또는 사용료 및 제납입금을 조정할 수 있다. 다만, 임대보증금과 임대료의 조정은 임대주택법 및 주택 임대차 보호법에서 정하는 바를 위배하여서는 아니된다.

1. 물가 기타 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. “갑”이 임대하는 주택 상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택 간에 임대 조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 임대주택과 부대시설 및 부지의 가액에 현저한 변동이 있을 때

**제6조 「“을”의 금지행위」** “을”은 다음 각 호의 1에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 임대주택법의 규정에 위반하여 임차권을 양도하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 행위

2. 임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도외의 용도로 사용하는 행위
3. 임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 기타 임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 “갑”과 “을”이 합의한 사항을 위반하는 행위

**제7조 「“을”의 수인의무」** “을”은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지 관리하여야 한다.

**제8조 「임대주택관리의 범위」** 위 주택의 공동부분과 부대시설 및 복리시설은 “갑” 또는 “갑”이 지정하는 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 “을”이 관리한다.

**제9조 「보수의 한계」** ① 위 주택의 보수 및 수선은 “갑”의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 “을”이 훼손하거나 멸실한 부분 또는 보수주기내에서의 소모성 자재의 보수 또는 수선은 “을”의 부담으로 한다.

② 제1항의 규정에 의한 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제14조의 규정에 의한 특약으로 따로 정할 수 있다.

**제10조 「임대차계약의 해제 및 해지」** ① “을”이 아래 각 호에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 “갑”은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 허위 기타 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우
2. 법 제13조의 규정에 위반하여 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우
3. 임대차기간이 시작된 날부터 3월 이내에 입주하지 아니한 경우. 다만, “갑”의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 임대료를 3월 이상 연속하여 연체한 경우
5. 임대주택 및 그 부대시설을 “갑”의 동의를 얻지 아니하고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도 외의 용도로 사용하는 경우
6. 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
7. 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획의 승인을 받아 건설한 공공건설 임대주택의 임대차기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 상속·판결 또는 결

혼 등 기타 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우와 당해 임대주택의 입주자 모집 당시 주택공급에 관한 규칙 제8조 단서의 규정에 의하여 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우는 제외한다.

8. 기타 이 표준임대차 계약서상의 의무를 위반한 경우
- ② “을”은 아래 각 호에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차 계약의 갱신을 거절할 수 있다.
  1. 시장·군수 또는 구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
  2. “갑”이 시장·군수 또는 구청장이 지정한 기간내에 하자보수 명령을 이행하지 아니한 경우
  3. “갑”이 “을”의 의사에 반하여 임대주택의 부대·복리시설을 손괴 또는 철거시킨 경우
  4. “갑”의 귀책사유로 입주기간 종료일로부터 3월 이내에 입주할 수 없는 경우
  5. “갑”이 이 표준임대차 계약서상의 의무를 위반한 경우

**제11조 「임대보증금의 반환」** ① “을”이 “갑”에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 종료되거나 해제 또는 해지되어 “을”이 “갑”에게 주택을 명도함과 동시에 반환한다.

② 제1항의 경우 “갑”은 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 “을”이 “갑”에게 납부하여야 할 임대료·관리비 등 제반 납부액과 제9조제1항의 규정에 의한 “을”의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제14조의 규정에 의한 특약으로 정하는 위약금·불법거주에 의한 배상금·손해금 등 “을”의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다.

③ “을”은 위 주택을 “갑”에게 명도하는 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 종료되지 아니한 것을 말한다)지불 영수증을 “갑”에게 제시 또는 예치하여야 한다.

**제12조 「임대주택의 매각」** “갑”은 위 주택이 임대주택법 시행령 제9조제1항제2호 및 제3호의 임대주택에 해당하는 경우 다음 각 호의 조건에 따라 매각한다.

1. 위 주택의 매각 시기는 최초 입주 지정기간 종료 후 ( )년으로 한다.

2. 위 임대주택의 매각 가격 산정기준은 입주자 모집공고 안에서 정한 바에 따른다. 다만, 입주자 모집공고에서 정하지 아니한 경우에는 별도 특약으로 정한다.

**제13조 「소송」** 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 “갑”과 “을”이 합의하여 결정하는 관할 법원으로 하며, “갑”과 “을” 간에 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

**제14조(특약) ①** 제4조 제1항의 규정에 의하여 “을”은 관리비와 사용료를 다음 각 호에 따라 납부하여야 한다.

1. 관리비와 사용료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대기간이 시작 또는 종료되는 월의 관리비와 사용료는 일단위로 산정한다.
2. 입주당월의 관리비와 사용료는 입주일로부터 기산한다. 다만, 입주지정 기간을 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정 기간이 종료한 날로부터 기산한다.

**②** 제11조제2항의 규정에 의하여 위약금 및 불법 거주에 의한 배상금·손해금은 다음 각 호에 따른다.

1. “을”이 제10조제1항 각 호의 1에 해당하거나 “을”의 일방적인 요청으로 인하여 본 계약을 해제 또는 해지할 경우에는 “을”은 “갑”에게 위약금으로 해제 또는 해지시의 임대보증금 및 임대료를 기준으로 하여 임대보증금을 한국주택은행 1년만기 정기예금 이율에 따라 연임대료로 산정한 금액(2년분)과 약정 월임대료의 2년분에 해당하는 금액을 합한 임대료 총액의 100분의 10을 배상한다. 단, 계약기간이 1년 이하인 경우에는 1년분만을 계산하기로 한다. 그러나 다음 각 호의 1에 해당하는 경우로서 증빙자료를 첨부하여 당해 임대사업자의 동의를 얻은 경우에는 위약금 납부를 면제할 수 있다.

- ㉠ 근무·생업 또는 질병치료 등을 이유로 임차인이 거주하는 주택건설지역(특별시·광역시·시·군의 행정구역 또는 도시계획구역을 말한다)과 다른 주택 건설 지역으로 퇴거하고자 하는 경우
- ㉡ 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우
- ㉢ 해외로 이주하거나 1년 이상 해외에 체류하고자 하는 경우

2. “갑”이 제10조제2항 각 호의 1에 해당하여 “을”이 계약해제 또는 해지할 경우에는 “갑”은 “을”에게 위약금으로 제1호의 규정에 의한 방법으로 계산한 금액을 배상한다.
3. “을”은 이 계약 종료일 이후에도 주택을 명도하지 아니할 경우에는 계약의 해제·해지 통보일 이후 1개월이 경과한 날로부터 주택을 명도한 날까지의 기간 동안 임대료와 관리비의 1.5배에 상당하는 금액을 일할로 계산하여 불법거주에 의한 배상금·손해금 등 “을”의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다.
- ③ “을”이 계약 체결 후 주소지 이전이 있을 시에는 즉시 이전된 주민등록등본 1통을 “갑”에게 제출하여야 한다. 만약, 이를 이행하지 아니할 경우 “갑”의 “을”에 대한 모든 통고는 종전 주소지로 발송하며 발송후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생한 것으로 보고 또한 계약서상의 주소가 부정확한 것도 이와 같다.
- ④ 제12조 제2호 규정에 의하여 분양전환 가격의 산정방법은 건설원가와 감정평가 가격의 산술평균 가격으로 한다. 다만, 이 경우에도 분양전환 당시의 주택분양가 원가연동제 시행지침에 의하여 산출한 당해 주택의 분양(예상) 가격에서 임대기간중의 감가상각비를 공제한 금액을 초과할 수 없다.
- ⑤ 분양전환 가격의 기초가 되는 최초 입주 공고일 기준 본 아파트의 분양 가격은 일금 원정이며 이 중 택지비는 일금 원 정이다.
- ⑥ 본 아파트의 분양시 당해 주택에 대한 “갑”의 보수·수선범위는 ( )으로 한다.
- ⑦ (원상회복)
  1. “을”이 임대주택을 “갑”에게 명도하는 경우 “갑”은 임대주택 및 그 내부시설물 일체에 대한 점검을 실시하며 이 경우 임대주택 및 그 내부시설물의 파손, 멸실 또는 원형변경 등이 있는 때에는 “을”은 이를 원상회복하거나 원상복구비용을 납부하여야 한다. 단, 일반적으로 허용되는 마멸 또는 마손의 경우에는 그러하지 아니한다.
  2. 전항에서 원상 회복되지 않을 경우, 정부표준품셈(해당년 기준) 및 시중노임단가에 의거 금액을 산출하여 “을”로 하여금 납부하게 하거나 또는 “을”이 예치한 임대보증금에서 그 금액을 공제한다.
- ⑧ (필요비·유익비 반환조항) “을”이 임차물의 보존에 관한 필요비 및 유익비의 지출이 예상될 경우 “갑”과 “을”은 상호협의하여 “갑”의 동의를 득한 후 시행하며 이 경우 “을”은 “갑”에게 그 상환을 청구할 수 있다.

⑨ (계약의 해석조항) 이 계약에 명시되지 아니한 사항 또는 계약의 해석에 관하여 이의가 있는 경우에는 “갑”과 “을”이 합의하여 결정하되, 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.

## II. 주차장 관리규정 표준약관

1. 명칭 및 종류 :

2. 위치 :

3. 관리자 성명(법인인 경우 대표자명) :

전화 :

4. 운영관리 조직 :

5. 이용시간

2) 개시 및 종료시간 :            시부터            시까지

종료시간 이후나 휴업일 출입차량은 관리자의 승인을 받는다.

2) 휴업일 :

6. 주차요금

1) 시간주차 : 기본 30분            원,    30분 초과시 10분마다            원

2) 1일주차 : 24시간 기준            원

3) 정기주차

종 류	이 용 시 간	이 용 기 간	요 금
전 일	오전    시부터    오후    시까지	1개월	원
주 간	오전    시부터    오후    시까지	1개월	원
야 간	오전    시부터    익일    시까지	1개월	원

이용기간이 1개월을 초과하는 정기주차의 경우 주차요금은 관리자와 이용자간의 합의

로 정한다.

#### 4) 징수방법 및 시기

가. 시간주차는 출차시 주차권에 의거 징수하고, 정기주차는 계약에 의거 원칙적으로 주차개시 예정일에 주차요금을 징수한다.

나. 1일 이상 1개월 미만의 기간 동안 주차할 경우에는 1일 주차 요금을 적용하여 징수한다. 다만, 1일 주차 요금에 주차일수를 곱한 금액이 월 정기주차 요금보다 많을 때에는 월 정기주차 요금을 징수한다.

#### 5) 시간주차권 분실시 요금 계산

이용자가 주차권을 분실한 경우 관리자 또는 이용자가 입차시간을 입증하는 때에는 입증된 시간부터 주차요금을 계산하고, 입증이 불가능한 때에는 당일 이용개시 시간부터 계산한 주차요금과 1일 주차 요금중 금액이 작은 것을 주차요금으로 징수한다.

#### 6) 주차요금 반환

정기주차 차량이 주차장의 사정으로 주차장을 이용하지 못할 경우 관리자는 그 기간에 해당하는 주차요금을 반환하여야 한다. 또한 이용자가 차량의 수리, 출장 등 주차장을 이용하지 못할 정당한 사유가 있는 경우에는 이용자가 통지한 익일부터 일할로 환산한 미사용 기간에 대한 주차요금의 80%를 약정기간의 종료 익일에 반환하여야 한다. 다만, 이용자의 동의가 있을 때에는 주차장 이용권 교부로 갈음할 수 있다.

### 7. 이용계약

- 1) 관리자는 입차시에 입차시간을 기록하고 이용자에게 입차시간이 기록된 주차권을 교부하여야 하며, 이용자는 출차시에 관리자에게 주차권을 제출하여야 한다.
- 2) 관리자는 필요한 경우 입·출차할 때 이용자와 함께 차량상태의 이상유무를 확인하여야 한다.
- 3) 차량의 출차시 주차권이나 기타 방법으로 신분확인이 있을 때에만 출차할 수 있다.
- 4) 관리자는 주차요금, 주차장 이용시간 및 전화번호를 주차권에 기재하여야 한다.
- 5) 주차장에는 악취가 나는 물품이나 법령에서 정한 위험물질 등은 반입할 수 없다.
- 6) 주차권을 분실한 때에는 즉시 신고하여 관리자의 확인을 받아야 한다.
- 7) 주차장 시설 또는 다른 차량 등에 손상을 입히거나 자기 차에 사고가 발생하였을 때는



즉시 관리인에게 신고하여야 한다.

- 8) 주차구획선 안에 주차하여야 한다.
- 9) 차내에 귀중품을 놓아두지 말고 문은 반드시 잠궈야 한다.

#### 8. 피해배상

- 1) 주차장 관리자는 주차장에 주차하는 자동차의 보관에 관하여 선량한 관리자의 주의 의무를 태만히 하지 아니하였음을 증명한 경우를 제외하고는 그 자동차의 멸실 또는 훼손으로 인한 손해배상의 책임을 면하지 못한다.
- 2) 차내의 소지품을 관리자에게 보관한 경우 보관받은 물품이 멸실 또는 훼손된 때에는 관리자가 선량한 관리자의 주의의무를 태만히 하지 아니하였음을 증명한 경우를 제외하고는 손해배상의 책임을 면하지 못한다.
- 3) 차내의 소지품을 관리자에게 보관하지 아니한 경우 차내의 소지품이 주차한 차량과 함께 멸실 또는 훼손된 때에는 관리자가 선량한 관리자의 주의의무를 태만히 하지 아니하였음을 증명한 경우를 제외하고는 손해배상의 책임을 면하지 못한다. 다만, 차내의 소지품만 멸실 또는 훼손된 때에는 관리자의 고의 또는 과실이 있는 경우 관리자는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- 4) 화폐·유가증권 기타의 귀중품에 대하여는 이용자가 그 종류와 가액을 명시하여 보관시키지 아니하면 관리자는 그 물품의 도난 또는 훼손으로 인한 손해를 배상할 책임이 없다.
- 5) 차량 등의 멸실 또는 훼손으로 인한 이용자의 피해를 신속, 안전하게 보상하기 위하여 관리자는 손해보험에 가입하여야 한다.

#### 9. 주차거부

관리자는 다음의 경우에는 주차를 거부할 수 있다.

- 1) 이용자가 주차장 관리규정을 준수하지 않을 때
- 2) 이용자 또는 그 관계자가 장내 질서를 현저히 어지럽힐 우려가 있다고 인정될 때
- 3) 소음이나 악취를 현저하게 발생시킬 때
- 4) 위험물 적재차량, 기타 주차장 관리에 지장이 있는 차량이 주차하려고 할 때

10. 출차거부

관리자는 다음의 경우에는 출차를 거부할 수 있다.

- 1) 이용자가 정당한 이유없이 주차권을 반납하지 않을 때
- 2) 소정의 주차요금을 지불하지 않을 때
- 3) 정기주차권을 제시하지 않을 때
- 4) 주차권 없이 신분확인이 되지 아니할 때

11. 주차 대상 차종 및 대수

소형차량을 기준으로 최대 (            )대를 주차한다.

12. 무단 방치 차량에 대한 처리

- 1) 차량을 15일 이상 무단 방치할 때에는 이용자, 소유자 및 이해관계인에게 차량을 찾아가는 등 적절한 조치를 취하도록 서면 통지하여야 한다.
- 2) 서면 통지 후 1개월 이상 아무런 조치가 없을 때에는 관할 관청에 신고하여 처리하여야 한다.

**Ⅲ. 상가(공동주택 복리시설) 분양계약서 표준약관**

○○○ 상가 (공동주택 복리시설) 표준분양계약서

재산의 표시

\_\_\_\_\_층 \_\_\_\_\_호

소재지 :

건 물 : 전용면적    m'(        평)  
           공용면적    m'(        평)  
           분양면적    m'(        평)

대 지 : 공유지분    m'(        평)

입점예정일 :            년            월

위 표시 재산을 분양함에 있어 매도인을 “甲”이라 칭하고 매수인을 “을”이라 칭하여 다음과 같이 분양계약을 체결한다.

제1조(분양금액) 위 표시 물건의 분양금액은 금 (₩ )원정(부가세포함)으로 하고, “乙”은 아래의 납부방법에 의하여 “甲”이 지정하는 장소에 납부하여야 한다.

① 납부일시 및 금액 :

- 계약금 :       년       월       일                   원
- 1회 중도금 :       년       월       일                   원
- 2회 중도금 :       년       월       일                   원
- 잔금(입점지정일) :       년       월       일                   원

(당초의 입점 예정일이 변경될 경우에는 확정된 입점 지정일을 추후 개별통보하기로 함)

② 납부장소 :

제2조(할인료, 연체료 및 지체상금) ① “甲”은 “乙”이 중도금과 잔금을 약정일 이전에 부하는 경우에는 선납액에 대하여 년 ( )%의 할인율을 적용하여 선납일수에 따라 산정된 금액을 할인한다. 다만, 잔금에 대하여는 입점지정 최초일을 기준으로 하여 할인한다.

② “乙”은 중도금 및 잔금의 납부를 지연하였을 때에는 그 지연일수에 ( )%의 연체요율을 적용한 연체료를 납부하여야 한다. 다만, 연체요율은 시중 은행 일반자금대출의 연체요율 범위를 초과할 수 없다.

③ “甲”이 “乙”로부터 받은 분양대금의 변제충당의 순서는 “乙”이 부담할 연체료, 선중도금, 잔금의 순으로 한다.

④ “甲”은 본 계약서 전문에서 정한 입점예정일을 지연하였을 경우 기 납부한 대금에 대하여 제2항에서 정한 연체요율을 적용한 금액을 지체상금으로 지급하거나 잔여대금에서 공제한다.

⑤ 천재지변 또는 “甲”의 귀책사유에 의하지 아니한 행정명령 등의 불가항력적인 사유로 인하여 입점이 지연될 경우에는 “甲”이 “乙”에게 통지하기로 하며, 이 경우 제4항을 적용하지 아니한다.

⑥ 입점지정일이 당초 입점예정일보다 앞당겨질 경우에는 미도래 중도금과 잔금을 납부

하여야만 입점할 수 있다.

**제3조(소유권 이전)** ① “甲”은 공부정리가 완료되면 즉시 “乙”에게 통지하고, “乙”은 소유권 이전신청이 가능한 날로부터 60일 이내에 소유권 이전을 “乙”의 비용으로 완료하여야 한다.

② “乙”이 제1항의 소유권 이전절차를 지체함으로써 발생하는 ‘부동산등기특별조치법’에 의한 과태료 등 제반피해는 “乙”이 전액 부담하여야 한다.

③ 공유대지는 공부정리 완료 후에 공유지분으로 이전하되 “甲”은 “乙”에게 위치를 지정하지 아니하고 “乙”은 공유대지의 분할을 청구하거나 건물과 분리하여 처분할 수 없다.

④ 천재지변 또는 “甲”의 귀책사유에 의하지 아니한 행정명령·기타 택지개발사업 미준공 및 공부 미정리 등의 부득이한 사정으로 소유권 이전 절차가 지연되는 경우 “乙”은 이에 대하여 이의를 제기하지 못한다.

⑤ “甲”은 본 건물의 사용승인일로부터 60일 이내에 소유권 보존등기를 하여야 한다.

⑥ “乙”은 택지개발지구의 경우 택지개발사업이 종료되어 지적공부정리가 완료될 때까지 공유대지에 대한 지분소유권 이전청구를 할 수 없다.

⑦ “乙”의 고의 또는 과실로 상가 시설을 훼손하거나 기타 행위로 “甲”에게 손해를 발생케 하였을 때에는 “乙”은 그에 상당하는 손해액을 “甲”에게 변상하여야 한다.

**제4조 (제세공과금 등)** ① 위 표시 재산에 대한 재산세 및 종합토지세는 과세기준일이 “甲”이 통보한 잔금납부지정일 이전인 경우에는 “甲”이 부담하고, 그 이후인 경우에는 “乙”이 부담한다.

② “乙”은 잔금 납부일로부터 30일 이내에 취득세를 납부하여야 한다. 단, 잔금납부일이 사용승인일 이전일 때에는 사용승인일(가사용 승인시는 그 승인일)을 기준으로 하여 30일 이내에 납부하여야 한다.

**제5조(계약해제)** ① “乙”이 아래 각 호의 1에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 “甲”은 상당한 기간을 정하여 이행의 최고를 한 후 그 이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

가) 분양대금(중도금, 잔금)을 납부기일로부터 1월 이상 납부치 않았을 때

- 나) “乙”이 상당한 이유없이 입점지정일내에 입점 개점하지 않을 때
  - 다) “乙”이 잔금납부 전에 “甲”의 승인없이 사실상의 양도, 임대, 담보설정, 기타제한 물권을 설정하였을 때
  - 라) 위 상가 잔금납부전에 “甲”의 승인없이 변경(모양 변경 또는 증축)하여 상가 전체의 운영에 지장을 줄 우려가 있을 때
  - 마) 공동시설, 공용면적 또는 공유대지를 부당하게 사용하여 상가 전체의 운영에 지장을 줄 우려가 있을 때
- ② “乙”은 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 본 계약을 해제할 수 있다. 다만, 중도금 납부 후에는 “甲”이 인정하는 경우에 한한다.
- ③ 乙은 甲의 귀책사유로 인하여 입점이 당초 입점예정일로부터 3월을 초과하여 지연된 경우 또는 계약기간중 甲의 계약이행이 불가능하게 된 때에는 본 계약을 해제할 수 있다.
- ④ 제1항 내지 제3항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 제1항 또는 제2항의 경우에는 乙이, 제3항의 경우에는 甲이 각각 그 상대방에게 위약금으로 분양대금 총액의 10%를 지급하기로 한다.

**제6조(화재보험 및 시설의 보수유지 등)** ① “乙”은 입점지정일 이후 화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률에 의거하여 화재보험에 가입하여야 하며, 미가입으로 인한 제반손해는 “乙”이 책임진다.

② 위 표시 상가의 시설기준은 사용승인 또는 가사용승인을 받은 상태대로 하고 “甲”이 시설기준에 따라 설치한 시설물 이외에 별도로 점포칸막이·진열대·상수도·가스배관·전기·간판 기타시설 등의 추가 또는 변경 설치가 필요할 경우 “乙”이 부담하여야 함을 원칙으로 한다. 다만, 계약체결전 별도의 분양 안내서 또는 계약자에게 배포한 전단 등에 다른 표시나 내용 등이 있는 경우에는 그에 따른다.

③ 입점지정일 이후 위 표시 상가에 발생하는 수선유지비·특별수선충당금 및 공동시설의 유지·관리에 필요한 제부담금은 “乙”의 부담으로 한다. 다만, 하자보수증기간내의 하자보수의 책임은 “甲”의 부담으로 한다.

④ “乙”은 상당한 이유가 없는 한 입점지정일까지 입점 개점하여야 하며, 입점지연에 따른 당해점포내부시설의 훼손에 대하여는 “甲”의 고의 또는 중대한 과실에 의한 경우를 제

의하고는 “乙”의 책임으로 한다.

**제7조 (상가의 용도)** ① 甲은 사업계획 승인 또는 건축허가 내용의 범위내에서 작성한 분양계획(또는 분양광고)의 내용에 따라 위 표시상가를 다음 용도로 지정·분양하고 이에 따라 개점영업되도록 한다. 다만, 분양계획(또는 분양광고)에 상가용도를 지정하지 않았을 경우에는 그러하지 아니하다.

상가의 용도 : \_\_\_\_\_

② 乙은 위 용도로 개점 영업하여야 하며, 다른 용도로 변경하고자 할 경우에는 전체상가 구성과의 조화 및 활성화를 저해하지 않도록 甲과 사전에 협의하여야 한다.

③ 乙이 입점후 용도를 변경하고자 할 경우에는 상가자치관리규정 등에서 정하는 바에 따른다.

**제8조 (관리)** ① 위 표시 상가는 입점일 이후에는 “乙”이 관리함을 원칙으로 하며 조속한 시일내에 상가자치관리위원회를 구성하여 자치관리한다.

② 입점지정일 이후 발생하는 모든 관리비는 “乙”의 부담으로 한다.

③ “乙”의 영업종목에 따른 영업허가 및 허가조건에 따른 시설보완 등은 “乙”의 책임과 비용으로 처리한다.

④ “乙”은 관련법규 및 행정당국에 의하여 영업관리를 위한 허가가 필요할 시는 상가자치관리위원회를 중심으로 즉시 법인을 설립하여야 한다. 만약, 법인설립지연으로 전반문제 및 발생 비용은 乙의 책임으로 한다.

**제9조 (수인의무)** “乙”은 “甲”의 승인없이 기 설치된 시설물의 이전, 변형, 손괴 등 기존의 형상을 변경하는 일체의 행위를 할 수 없다.

**제10조 (간판부착)** 상가의 간판설치는 관련법률에 저촉되지 않는 범위내에서 아파트단지 및 상가의 미관을 감안하여 “甲”과 협의하여 부착하여야 한다.

**제11조 (기타)** ① “乙”은 본 계약서상의 주소가 변경되었을 경우에는 10일 이내에 “甲”에게 서면으로 통보하여야 한다. 이를 이행하지 아니할 경우 “甲”의 “乙”에 대한 계약의 해제통고 등 제반통고는 종전 주소지로 발송후 7일이 경과함으로써 도달한 것으로 본다. 이에 대한 “乙”의 불이익은 “甲”이 책임지지 아니한다. 또한 계약서상의 주소가 부정확한

