

21. 商街(共同住宅 福利施設)分讓에 關한 『標準約款』

資料提供：公定去來委員會

1. 배 경

- 공정거래위원회는 상가분양계약에 있어 불공정한 약관조항으로 인한 분양계약자들의 피해 및 분쟁발생이 계속되고 있는 실정을 근본적으로 개선하여야 할 필요성이 크다고 보고
- 사업자 단체인 한국주택협회 및 대한주택건설사업협회로 하여금 상가분양에 관한 표준약관(안)을 마련하여 심사청구하여 주도록 요청한 바 있음.
- 이에 따라 양 협회는 소속 회원사인 주택건설공급업체들과의 의견수렴 과정을 거쳐 주택건설촉진법 및 주택건설기준등에 관한 규칙에 의한 상가(공동주택 복리시설)를 분양할 때 그 계약내용으로 사용하기 위한 표준약관(안)을 마련하고, 이를 약관의 규제에 관한 법률 제19조의 2 규정에 따라 심사청구하였으며

< 협 회 개 요 >

구 분	한국주택협회	대한주택건설사업협회
회원자격	건설교통부 지정 건설업체 (등록업체중 자본, 기술, 실적등 우수업체)	주축법상 등록된 주택건설업체 (3,897개)중 가입희망업체
회 원 사	114개 (전부 가입)	3,150개 (81% 가입)

- 공정거래위원회는 심사결과 '96. 12. 24 상가(공동주택 복리시설)분양에 관한 표준약관으로 승인하게 된 것임.

2. 법적근거 : 약관의규제에관한법률 제19조의 2

- 사후적인 약관규제만으로는 효율적인 계약거래질서 확립에 한계가 있으므로 사업자단체에게 자율적으로 표준약관을 제정할 수 있게 하고, 공정거래위원회에 그 심사를 청구할 수 있도록 함.

제19조의 2(표준약관의 심사청구) ① 사업자및 사업자단체는 건전한 거래질서를 확립하고 불공정한 내용의 약관이 통용되는 것을 방지하기 위하여 일정한 거래분야에서 표준이 되는 약관(이하 “표준약관”이라 한다)을 정할 수 있다.
 ② 사업자및 사업자단체는 공정거래위원회에 제1항의 표준약관의 내용이 이법에 위반되는지 여부에 관한 심사를 청구할 수 있다.

3. 금번 표준약관 마련의 의의 및 기대효과

< 의 의 >

- 금번 공정거래위원회의 승인을 받은 「상가(공동주택 복리시설)분양 표준약관」은 그동안 상가분양사업자들에 의해 일방적으로 작성됨으로써 계약해제시 최고 등 법적절차없이 일방적으로 계약을 해제할 수 있도록 하거나 과도한 위약금을 귀속시키고, 입점예정일이 지연될 경우 아무런 보상요구도 할 수 없으며, 확실한 분양면적을 표시하지 않는 등 분양계약자들의 정당한 권리를 배제하고 의무이행만 강요하거나 사업자의 이익을 우선하여 왔던 불공정약관조항들을 모두 시정함으로써 향후 상가분양에서의 공정한 계약내용을 마련하였다는 데 그 의의가 매우 크다고 봄.

- 그러나 표준약관은 소비자보호를 위한 최소한의 필요한 사항을 규정
한 것이며 그 사용이 의무화 또는 강제되는 것은 아니라는 점에서 소
비자들이 계약의 중요성을 더욱 인식하여 계약체결전에 반드시 계약내
용에 대한 면밀한 주의와 검토를 충분히 한 후 의사결정을 하는 것이
자신의 권익보호를 위한 보다 직접적이고 효과적인 방법이 될 것임.
- 다만, 공정거래위원회는 사업자가 표준약관보다 소비자에게 불리한
내용의 계약서를 사용할 경우 범위반 가능성은 크다고 보며, 사업자
가 경쟁차원에서 표준약관보다 소비자에게 유리한 수준으로 계약내용
을 정하는 것은 바람직한 일이므로 이를 권장해 나갈 것임.

< 기대 효과 >

- 상가(공동주택 복리시설)분양계약에서 표준약관이 마련됨으로써 분양
계약자들의 권익보호 효과는 물론, 사업자들에게도 계약서작성을 위한
수고를 덜어주고 계약 내용에 따른 올바른 권리주장을 할 수 있게 함
으로써 앞으로 불공정약관조항 여부와 관련한 분쟁을 크게 감소시킬
수 있을 것으로 기대함.
- 아울러, 일반 상가분양의 경우에는 특정한 사업자단체가 없으므로
표준약관의 마련이 어렵다는 점과 그 계약내용은 표준약관의 내용과
대동소이한 점 등을 감안하면 금번 표준약관이 일반 상가분양계약에
서도 널리 활용될 수 있을 것으로 봄.

4. 표준약관 주요 내용

가. 계약면적 및 입점예정일 표시(전문)

- 계약대상 목적물(상가)에 대한 재산표시를 전용면적과 공용면적 및
대지공유지분으로 세분하도록 함

- 입점예정일을 계약서상에도 명기토록 함으로써 추후 입점지연에 따른 계약해제 또는 지체상금 산정의 기준이 되게 함

현 행	표 준 약 관 (안)
<재산의 표시> 소재지 분양면적 : 평 ○ <u>신 설</u>	<재산의 표시> 소재지 : 건 물 : 전용면적: m' (평) 공용면적: m' (평) 분양면적: m' (평) 대 지 : 공유지분: m' (평) <입점예정일> : 년 월 일

나. 할인료, 연체료 및 지체상금에 대한 규정(제2조)

- 대금의 사전납부시 할인율을 적용한 선납 할인혜택을 받을 수 있게 하고 대금납부 지연시 연체요율을 약정하되, 시중은행 일반자금 대출의 연체요율 범위를 초과할 수 없도록 함
- 사업자가 입점 예정일을 지연하였을 경우에는 기 납부한 대금에 대하여 약정한 연체요율을 적용한 지체상금을 지급하거나 잔여대금에서 공제하도록 함

현 행	표 준 약 관 (안)
<연체료 및 지체상금> ○ <u>신 설</u>	제2조<할인료, 연체료 및 지체상금> ①甲은 乙이 중도금과 잔금을 약정일 이전에 납부하는 경우에는 선납액에 대하여 년()%의 할인율을 적용하여 선납일수에 따라 산정된 금액을 할인한다. 다만, 잔금에 대하여는 잔금납부 최초일을 기준으로 하여 할인한다

현행	표준약관(안)
<p>① 乙은 중도금 및 잔금납부를 지연하여 약정납부일이 경과되었을 경우, 그 경과일수에 대하여 연21%의 연체료율을 적용하여 산정된 연체료를 가산 납부하여야 하며, 납부액이 부족할 경우 연체료, 분양대금 순서로 납부하여야 한다</p> <p>② 甲은 공급공고시에 정한 입점예정일수에 입점을 시키지 못할 경우, 기납부한 중도금에 대하여 제1항에 의한 연체료율에 의거 乙에게 지체상금을 지불하거나 공급잔여대금에서 공제한다</p>	<p>② 乙은 중도금 및 잔금납부를 지연하였을 때에는 그 지연일수에 년()%의 연체료율을 적용한 연체료를 납부하여야 한다. 다만, 연체료율은 시중은행 일반자금대출의 연체료율 범위를 초과할 수 없다.</p> <p>③ 甲이 乙로부터 받은 분양대금의 변제충당의 지정순서는 연체료, 선중도금, 잔금의 순으로 한다.</p> <p>④ 甲은 본 계약서 전문에서 정한 입점예정일을 지연하였을 경우 기납부한 대금에 대하여 제2항에서 정한 연체료율을 적용한 금액을 지체상금으로 지급하거나 잔여대금에서 공제한다.</p>

다. 계약해제권의 행사요건강화 및 계약해제사유의 구체화(제5조)

- 계약해제시에는 상당한 기간을 정하여 이행의 최고를 한 후 이행이 없을 경우 해제할 수 있도록 하고, 계약해제 사유중 불분명하거나 포괄적인 내용을 배제하여 계약이행에 필요한 사항만을 규정하도록 함.
 - 분양대금을 납부일로부터 1월이상 납부치 않았을 때
 - 상당한 이유없이 입점지정일내에 입점개점하지 않을 때
 - 잔금납부전에 승인없이 양도·임대 또는 제한물권을 설정하였을 때
 - 상가점포의 형상을 변경하거나, 공동시설·공용면적 또는 공유대지를 부당하게 사용하여 상가전체의 운영에 지장을 줄 우려가 있을 때
- 입점계약자 스스로 계약 해제할 수 있는 경우를 중도금 납부이전으로 하고, 중도금 납부후에는 사업자가 인정하는 경우로 한정함.
- 사업자의 귀책사유로 입점이 입점예정일보다 3월을 초과하여 지연된

경우 입점계약자가 계약해제할 수 있도록 함

- 계약해제시의 위약금은 분양대금 총액의 10%로 하여 그 상대방에게 지급하도록 함

현행	표준약관(안)
<p><계약의 해제 및 손해배상></p> <p>① 甲은 乙이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 <u>최고 등의 절차없이 일방적으로 계약을 해제할 수 있으며 乙은 이에 대하여 이의를 제기하지 못한다.</u></p> <p>가) 중도금 및 잔금을 납부일자에 납부하지 아니한 때</p> <p>나) 본 계약에 따른 권리의무를 임의로 타인에게 양도 및 승계하거나 제한물권의 목적으로 하였을 때</p> <p>다) <u>소유권이전 등기전에 임의로 상가의 형상을 변경, 증축 또는 훼손하거나 기타 행위로 甲에게 손해를 발생케 하였을 때</u></p> <p>라) 甲이 정하는 입점지정일로부터 30일 이내에 입점개점하지 않을 때</p> <p>마) 기타 본 계약을 위반하므로써 계약의 목적을 달성할 수 없다고 판단될 때</p> <p>○ 신설</p> <p>○ 신설</p> <p>② 제1항의 규정에 따라 甲이 일방적으로 해제권을 행사하게 되거나, 乙의 청구에 의하여 본 계약이 해제될 때에는 제1조의 계약금은 위약금으로 甲에게 귀속되고 乙의 미납연체료에 대하여는 따로 이를 청구하거나 기납부된 중도금 또는 잔금에서 공제할 수 있다.</p>	<p>제5조(계약해제)</p> <p>① 乙이 아래 각호의 1에 해당하는 행위를 하였을 때에는 甲은 상당한 기간을 정하여 이행의 최고를 한 후 그 이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다</p> <p>가) 분양대금을 납부기일로부터 1월이상 납부하지 않았을 때</p> <p>나) 乙이 <u>상당한 이유없이 입점지정일 내에 입점개점하지 않았을 때</u></p> <p>다) 乙이 잔금납부전에 甲의 승인없이 양도, 임대, 입질, 기타 제한물권을 설정하였을 때</p> <p>라) 위 상가 점포의 형상을 “甲”의 승인 없이 변경(모양변경 또는 증축)하여 상가전체의 운영에 지장을 줄 우려가 있을 때</p> <p>마) 공동시설, 공용면적 또는 공유대지를 부당하게 사용하여 상가 전체의 운영에 지장을 줄 우려가 있을 때</p> <p>② “乙”은 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 본 계약을 해제할 수 있다. 다만, 중도금 납부 후에는 “甲”이 인정하는 경우에 한한다.</p> <p>③ 乙은 甲의 귀책사유로 인해 입점이 입점예정일로부터 3월을 초과하여 지연된 경우 또는 계약기간중 甲의 계약이행이 불가능하게 된 때에는 본 계약을 해제할 수 있다.</p> <p>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.</p>

라. 상가 시설에 대한 부담 책임 규정(제6조)

- 사업자의 시설기준에 대한 책임을 사용승인 받은 상태로 하고, 시설물의 추가 또는 변경에 대한 책임은 입점계약자 부담으로 하되 사업자가 따로 광고한 내용이 있을 경우에는 그에 따르도록 함.
- 공동시설의 유지·관리에 필요한 부담은 입점계약자가 지고, 하자보수 보증기간내 하자보수 책임은 사업자가 지게 함

현 형	표 준 약 관 (안)
<p>< 하자보수 및 하자보수한계 > 甲은 목적물의 시공상 하자에 대한 <u>공동주택관리령에 의하여 보수책임을 진다</u></p> <p>乙의 관리부실로 인한 <u>제반 훼손부분은 乙이 유지·보수한다.</u></p>	<p>제6조(화재보험 및 시설의 유지 보수 등) ② 위 표시상가의 <u>시설기준은 사용승인 또는 가사용승인을 받은 상태대로 하고, 甲이 시설기준에 따라 설치한 시설물 이외 별도로 점포칸막이·진열대·상수도·가스배관·전기·간판 기타 시설 등의 추가 또는 변경 설치가 필요할 경우 乙이 부담하여야 함을 원칙으로 한다. 다만, 계약체결전 별도의 분양안내서 또는 계약자에게 배포한 전단 등에 다른 표시나 내용 등이 있는 경우에는 그에 따른다.</u></p> <p>③ 입점지정일 이후 위 표시 상가에 발생하는 수선유지비·특별수선충당금 및 공동시설의 유지·관리에 필요한 제부담금은 <u>乙의 부담으로 한다. 다만, 하자보수보증기간 내의 하자보수의 책임은 甲의 부담으로 한다.</u></p>

마. 상가의 용도 지정·분양 및 그에 따른 개점의무 부과(제7조)

- 사업자가 사업계획 승인 범위내에서 작성한 분양계획(또는 분양광고)의 내용에 따라 상가용도를 지정·분양하였을 경우, 쌍방이 개점영업 시까지 그 지정용도를 준수하도록 함.

- 다른 용도로 변경하고자 할 경우 전체상가 구성과의 균형을 유지할 수 있도록 개점전에는 사업자와 사전협의하도록하고, 입점후에는 상가 자치관리규정등에서 정하는 바에 따르도록 함.

현 행	표 준 약 관 (안)
<p>< 신 설 ></p>	<p>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.</p> <p>상가의 용도 : _____</p> <p>② 乙은 위 용도대로 개점영업하여야 하며, 다른 용도로 변경하고자 할 경우에는 전체상가구성의 조화 및 활성화를 저해하지 않도록 甲과 사전에 협의하여야 한다.</p> <p>③乙이 입점후 용도를 변경하고자 할 경우에는 상가자치관리규정 등에서 정하는 바에 따른다.</p>

바. 상가 자치관리에 대한 사항(제8조)

- 상가의 관리는 입점일 이후 입점계약자가 상가자치관리위원회를 구성하여 자치관리함을 원칙으로 함
- 영업종목에 따른 영업허가 및 그에 따른 시설보완 등은 입점계약자의 책임으로 함

현 행	표 준 약 관 (안)
<p><관 리> 상가관리는 도소매진흥법에 의하여 시장개설허가를 득한 상가관리위원회가 자치관리하기로 하며, 乙은 상가관리위원회를 구성하고 그 회원으로 가입할 권리와 의무를</p>	<p>제8조(관 리)①위 표시상가는 입점일 이후에는 乙이 관리함을 원칙으로 하며, 조속한 시일내에 상가자치관리위원회를 구성하여 자치관리한다</p>

현 행	표 준 약 관 (안)
가진다. 단, <u>상가내 점포수의 3분의 2에 해당하는 점포가 입점개점하기 전까지는</u> <u>甲이 지정하는 관리인이 관리하기로 한다</u>	③ <u>乙의 영업종목에 따른 영업허가 및 허가조건에 따른 시설보완 등은 乙의 책임과 비용으로 처리한다.</u>

사. 기타 (제11조)

- 입점계약자의 주소지 변경 또는 부정확한 주소기재 등의 경우 제반 통고는 발송함으로써 효력이 발생한 것으로 보았던 것을 발송후 7일이 경과하면 도달한 것으로 보도록 함.
- 재판관할에 대하여는 사업자의 본사 소재지 관할법원으로 하여 왔던 것을 상가 소재지 관할 법원 또는 민사소송법에 의한 법원으로 하도록 함

현 행	표 준 약 관 (안)
<p><기 타></p> <p>① <u>乙은 본 계약서상의 주소가 변경되었을 경우에는 10일이내에 甲에게 서면으로 통보하여야 한다. 이를 이행하지 아니할 경우 甲의 乙에 대한 계약의 해제통고 등 제반 통지는 종전 주소지로 발송함으로써 그 효력이 발생한 것으로 본다. 이에 대한 불이익은 甲이 책임지지 아니한다. 또한 계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다</u></p> <p>③ <u>본 계약에 관한 소송은 甲의 본사 소재지 관할법원으로 한다.</u></p>	<p>제10조(기 타)</p> <p>① <u>乙은 본 계약서상의 주소가 변경되었을 경우에는 10일이내에 甲에게 서면으로 통보하여야 한다. 이를 이행하지 아니할 경우 甲의 乙에 대한 계약의 해제통고 등 제반 통지는 종전 주소지로 발송후 7일이 경과함으로써 도달한 것으로 본다. 이에 대한 불이익은 甲이 책임지지 아니한다. 또한 계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다</u></p> <p>③ <u>본 계약에 관한 소송의 관할법원은 위 상가의 소재지를 관할하는 법원 또는 민사소송법에 의한 법원으로 한다</u></p>

붙 임 : 상가 (공동주택 복리시설) 분양 표준약관 1부 . 끝.

[붙 임]

상가 (공동주택 복리시설)분양계약서 표준약관

상가분양표준약관 (안)	비 고
<p style="text-align: center;">○○○ 상가 (공동주택 복리시설) 표준분양계약서</p> <p><input type="checkbox"/> 재산의 표시</p> <p style="text-align: center;"> 층 호</p> <p>소재지 :</p> <p>건물 : 전용면적 m'(평) 공용면적 m'(평) 분양면적 m'(평)</p> <p>대지 : 공유지분 m'(평)</p> <p><input type="checkbox"/> 입점예정일 : 년 월</p> <p>위 표시 재산을 분양함에 있어 매도인을 "甲"이라 칭하고 매수인을 "乙"이라 칭하여 다음과 같이 분양계약을 체결한다.</p> <p>제1조 (분양금액) 위 표시 물건의 분양금액은 금 <u> (₩)원정(부가세포함)으로 하고</u> "乙"은 아래의 납부방법에 의하여 "甲"이 지정하는 장소에 납부하여야 한다.</p> <p>① 납부일시 및 금액 :</p> <p> ○ 계약금 : 년 월 일 원</p> <p> ○ 1회 중도금: 년 월 일 원</p> <p> ○ 2회 중도금: 년 월 일 원</p> <p> </p> <p> ○ 잔금(입점지정일): 년 월 일 원 <u>(당초의 입점예정일이 변경될 경우에는 확정된 입점지정일을 추후 개별통보하기로 함)</u></p> <p>② 납부장소 :</p>	<p>○ 심사청구한 사업자단체는 한국주택협회 및 대한주택건설협회이며,공동주택(아파트)건설기준에 따른 복리시설(상가)을 분양할 경우 사용하기 위한 표준약관임</p> <p>※일반 상가분양의 경우 표준약관을 마련하고 심사청구할 수 있는 대표적인 사업자단체가 없는 관계로 이에 대한 별도의 표준약관 마련은 어려운 실정이나, 그 계약내용은 본 표준약관의 내용과 크게 다를 바 없으므로 본 표준약관에 따른 것으로 예상함.</p> <p>○ 계약의 주요내용인 재산의 표시, 입점예정일 및 분양가격과 납부일자 등을 명확히 정하도록 함.</p> <p>○ 사정에 따라 당초 입점예정일이 변경될 경우 확정된 입점지정일에 잔금을 납부하도록 함.</p>

상 가 분 양 표 준 약 관 (안)	비 고
<p>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 입점 지정 최초일을 기준으로 하여 할인한다.</p> <p>② “乙”은 중도금 및 잔금의 납부를 지연하였을 때에는 그 지연일수에 ()%의 연체요율을 적용한 연체료를 납부하여야 한다. 다만, 연체요율은 시중은행 일반자금대출의 연체요율 범위를 초과할 수 없다.</p> <p>③ “甲”이 “乙”로부터 받은 분양대금의 변제충당의 순서는 “乙”이 부담할 연체료, 선중도금, 잔금의 순으로 한다.</p> <p>④ “甲”은 본 계약서 전문에서 정한 입점예정일을 지연하였을 경우 기 납부한 대금에 대하여 제2항에서 정한 연체요율을 적용한 금액을 지체상금으로 지급하거나 잔여대금에서 공제한다.</p> <p>⑤ 천재지변 또는 “甲”의 귀책사유에 의하지 아니한 행정명령 등의 불가항력적인 사유로 인하여 입점이 지연될 경우에는 “甲”은 이를 “乙”에게 통지하기로 하며, 이 경우 제4항을 적용하지 아니한다.</p> <p>⑥ 입점지정일이 당초 입점예정일보다 앞당겨질 경우에는 미도래 중도금과 잔금을 납부하여야만 입점할 수 있다.</p>	<p>○ 중도금과 잔금에 대하여 선납에 따른 할인율을 적용하도록 하며 잔금납부 기간중에는 할인료 및 연체료를 적용하지 아니함을 규정.</p> <p>○ 대금납부 지연시의 연체요율은 시중은행 일반자금 대출의 연체요율 범위 이내로 함</p> <p>○ 대금의 변제충당순서는 법정순서(비용, 이자, 원본)에 의하도록 함.</p> <p>○ 사업자가 입점예정일을 지키지 못한 경우 연체요율을 적용한 지체상금을 지급하여야 함을 규정</p> <p>○ 사업자의 귀책사유에 의하지 아니한 입점지연의 경우에는 지체상금을 적용하지 아니함을 규정</p> <p>○ 입점지정일이 앞당겨질 경우 입점과 대금납부가 동시이행관계에 있으므로 입점할 경우에는 대금을 완납하도록 함. (입점하지 않을 경우 당초 입점예정일까지는 입점지연 또는 잔금미납에 대한 고객의 책임을 물을 수 없음은 당연함).</p>

상 가 분 양 표 준 약 관 (안)	비 고
<p>제3조 (소유권 이전) ① “甲”은 공부정리가 완료 되면 즉시 “乙”에게 통지하고, “乙”은 소유권 이전신청이 가능한 날로부터 60일 이내에 소유권 이전을 “乙”의 비용으로 완료하여야 한다.</p> <p>② “乙”이 제1항의 소유권 이전절차를 지체함으로써 발생하는 ‘부동산등기특별조치법’에 의한 과태료 등 제반피해는 “乙”이 전액 부담하여야 한다.</p> <p>③ 공유대지는 공부정리 완료후에 공유지분으로 이전하되 “甲”은 “乙”에게 위치를 지정하지 아니하고 “乙”은 공유대지의 분할을 청구하거나 건물과 분리하여 처분할 수 없다.</p> <p>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.</p> <p>⑤ “甲”은 본 건물의 사용승인일로부터 60일 이내에 소유권 보존등기를 하여야 한다.</p> <p>⑥ “乙”은 택지개발지구의 경우 택지개발사업이 종료되어 지적공부정리가 완료될 때까지 공유대지에 대한 지분소유권 이전청구를 할 수 없다.</p> <p>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.</p>	<p>○ 사업자는 공부정리 완료사실을 통지하도록 하고, 고객은 그에 따라 소유권을 이전하도록 함.</p> <p>○ 사업자의 귀책사유에 의하지 아니한 소유권이전절차 지연의 경우를 규정.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>○ 제세공과금에 대한 부담주체를 과세기준일과 잔금납부지정일을 기준으로 하여 구분되도록 함.</p>

상가분양표준약관(안)	비 고
<p>제5조 (계약해제) ① “乙”이 아래 각호의 1에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 “甲”은 상당한 기간을 정하여 이행의 최고를 한 후 그 이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다.</p> <p>가) 분양대금(중도금, 잔금)을 납부기일로부터 1월 이상 납부치 않았을 때</p> <p>나) “乙”이 상당한 이유없이 입점지정일내에 입점 개점하지 않을 때</p> <p>다) “乙”이 잔금납부전에 “甲”의 승인없이 사실상의 양도, 임대, 담보설정, 기타 제한 물권을 설정하였을 때</p> <p>라) 위 상가 점포의 형상을 “甲”의 승인없이 변경(모양변경 또는 증축)하여 상가전체의 운영에 지장을 줄 우려가 있을 때</p> <p>마) 공동시설, 공용면적 또는 공유대지를 부당하게 사용하여 상가 전체의 운영에 지장을 줄 우려가 있을 때</p> <p>② “乙”은 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 본 계약을 해제할 수 있다. 다만, 중도금 납부 후에는 “甲”이 인정하는 경우에 한한다.</p> <p>③ 乙은 甲의 귀책사유로 인하여 입점이 당초 입점 예정일로부터 3월을 초과하여 지연된 경우 또는 계약기간중 甲의 계약이행이 불능하게 된 때에는 본 계약을 해제할 수 있다.</p> <p>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.</p>	<p>○ 계약해제절차 및 사유를 구체적으로 정함.</p> <p>○ 점포의 변경이나 부당한 사용으로 상가전체의 운영에 지장이 있을 경우에만 계약해제사유로 함</p> <p>○ 중도금 납부이전에만 고객의 일방적 계약해제권이 성립함을 명확히 규정함.</p> <p>○ 사업자귀책사유로 인하여 입점지연이 3월을 초과한 경우 또는 계약이행이 불능하게 된 경우 고객이 계약해제할 수 있도록 함</p> <p>○ 계약해제시의 위약금은 분양대금 총액의 10%로 함</p>

상가분양표준약관(안)	비 고
<p>제6조 (화재보험 및 시설의 보수유지 등) ① “乙”은 입점지정일 이후 <u>화재로인한재해보상과보험가입에 관한법률에 의거하여 화재보험에 가입하여야 하며, 미가입으로 인한 제반손해는 “乙”이 책임진다.</u></p> <p>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 분양안내서 또는 계약자에게 배포한 전단 등에 다른 표시나 내용 등이 있는 경우에는 그에 따른다.</p> <p>③ 입점지정일 이후 위 표시 상가에 발생하는 수선유지비·특별수선충당금 및 공동시설의 유지·관리에 필요한 제부담금은 “乙”의 부담으로 한다. 다만, <u>하자보수보증기간내의 하자보수의 책임은 “甲”의 부담으로 한다.</u></p> <p>④ “乙”은 상당한 이유가 없는 한 입점지정일까지 입점 개점하여야 하며, <u>입점지연에 따른 당해점포 내부시설의 훼손에 대하여는 “甲”의 고의 또는 중대한 과실에 의한 경우를 제외하고는 “乙”의 책임으로 한다.</u></p>	<p>○ 시설기준에 따른 상가시설에 대한 부담은 사업자가 하고, 별도로 추가 또는 변경이 필요한 경우는 고객 부담을 원칙으로 하되, 분양광고 등의 내용을 준수하도록 함.</p> <p>○ 시설의 유지·관리 및 하자보수에 대한 사업자와 고객의 책임범위를 규정함.</p> <p>○ 상가훼손에 대한 고객의 책임범위를 명확히 함.</p>
<p>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.</p> <p>상가의 용도 : _____</p> <p>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.</p> <p>③ 乙이 입점후 용도를 변경하고자 할 경우에는 상가자치관리규정 등에서 정하는 바에 따른다.</p>	<p>○ 사업계획 승인 범위내에서 분양광고의 내용에 따라 시설용도를 지정·분양할 수 있도록 함.</p> <p>○ 고객이 입점전 상가용도를 변경하고자 할 경우 전체 상가와 균형을 유지할 수 있도록 사업자와 사전 협의를 거치도록 하고, 입점후는 상가자치관리규정 등에 의하도록 함</p>

상 가 분 양 표 준 약 관 (안)	비 고
<p>제8조 (관 리) ① 위 표 시 상가는 입점일 이후에는 “乙”이 관리함을 원칙으로 하며 조속한 시일내에 상가자치관리위원회를 구성하여 자치관리한다.</p> <p>② 입점지정일 이후 발생하는 모든 관리비는 “乙”의 부담으로 한다.</p> <p>③ “乙”의 영업종목에 따른 영업허가 및 허가조건에 따른 시설보완 등은 “乙”의 책임과 비용으로 처리한다.</p> <p>④ “乙”은 관련법규 및 행정당국에 의하여 영업관리를 위한 허가가 필요할 시는 상가자치관리위원회를 중심으로 즉시 법인을 설립하여야 한다. 만약, 법인설립 지연으로 인한 제반문제 및 발생 비용은 乙의 책임으로 한다.</p>	<p>○ 상가자치관리에 관한 사항을 정함</p>
<p>제9조 (수인의무) “乙”은 “甲”의 승인없이 기 설치된 시설물의 이전, 변형, 손괴 등 기존의 형상을 변경하는 일체의 행위를 할 수 없다.</p>	<p>○ 시설물에 대한 변경은 사업자의 승인을 받은 경우 가능하다록 함.</p>
<p>제10조 (간판부착) 상가의 간판설치는 관련법률에 저촉되지 않는 범위내에서 아파트단지 및 상가의 미관을 감안하여 “甲”과 협의하여 부착하여야 한다.</p>	
<p>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 해체통고 등 제반통고는 종전 주소지로 발송후 7일이 경과함으로써 도달한 것으로 본다. 이에 대한 “乙”의 불이익은 “甲”이 책임지지 아니한다. 또한 계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.</p> <p>② 표시재산의 지번 및 필지수는 토지의 합병, 분할 등으로 변경될 수 있다.</p>	<p>○ 주소지 변경신고 등을 하지 않을 경우 발송후 7일을 도달기간으로 봄..</p>
<p>③ 본 계약에 관한 소송의 관할법원은 위 상가의 소재지를 관할하는 법원 또는 민사소송법에 의한 법원으로 한다.</p>	<p>○ 재판관할은 상가소재지 또는 민사소송법에 의한 관할법원으로 함.</p>

상 가 분 양 표 준 약 관 (안)	비 고
<p>④ 본 계약에 명시되지 않은 사항은 “甲”과 “乙”이 협의하여 결정하며 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.</p> <p>본 계약의 내용을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 “甲”과 “乙”이 각 1통씩 보관한다.</p> <p style="text-align: center;">19 년 월 일</p> <p>매 도 인(甲) : 주 소 회 사 명 대표이사 인</p> <p>매수인(乙) : 주 소 시 구 동 번지 호 (아파트 동 호) (우편번호 : -) 성 명 : 인 전화번호 : (주택) (직장) 주민등록번호 : 사업자등록번호 : 업 중(업태) : 상호(법인명) :</p>	

주택회보