

점포 직거래 시 필수 확인사항

1

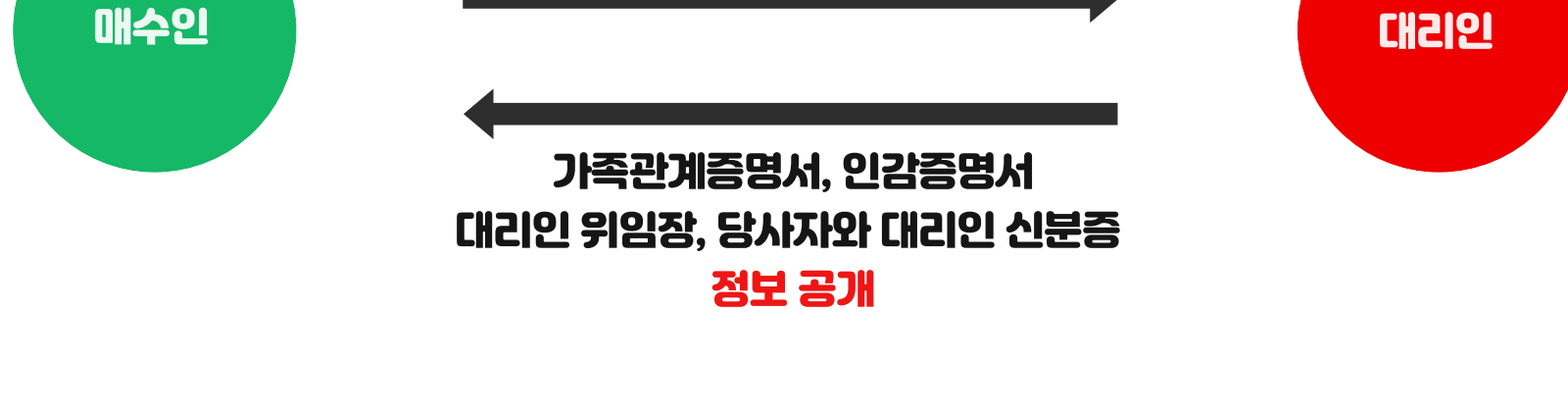
매장주와 사업자등록 명의 일치 여부

현장 방문 시 매장주의 신분증(주민등록증, 운전면허증 등)과 사업자등록증과 대조하여 본인 명의 일치 확인
간혹 가족이나 친구 관계로 소개하는 경우에는 관계를 증명할 수 있는 법적 서류 및 관계 증명서를 요구하여 확인
ex. 법인회사 운영 중인 매장의 직원, 친인척 관계, 매장 관리자 등

(당사자와 거래 시)



(대리인과 거래 시)



2

건축물대장 및 임대인 기피 업종 확인

첫째

건축물 정보 및 용도, 위반건축물, 소유자 등을 확인

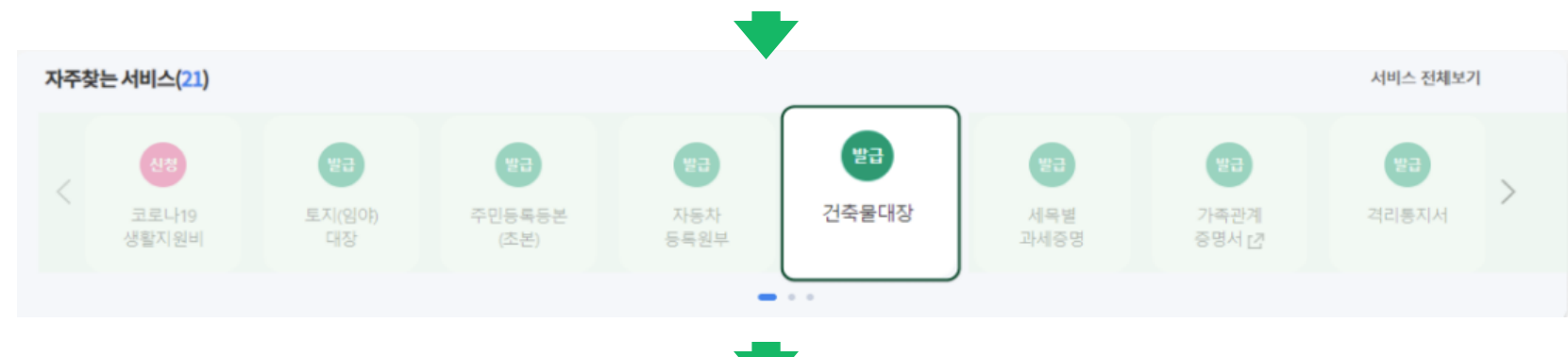
둘째

현 임차인을 통해 임대인 입점 거부 업종을 확인

건축물대장 용도 확인 방법

인터넷 검색 '정부24'

건축물대장 '발급'



일반건축물대장 (갑)		위반건축물	위반건축물일 때 나타나는 표시
고유번호	*****-*****	민원24접수번호	20200222-*****
대지위치	서울특별시 양기요구 요기요동 10	부동산의 정확한 주소	도로명주소 서울특별시 마포구 아사동
대지면적	m ² 연면적 493	동기부등본과 일치하는지 확인	구역
건축면적	138.99m ² 용적률산정용 연면적 493.77m ²	주구조	철근콘크리트
건폐율	% 용적률	주용도	근린생활시설(대중음식점/사무실/주택)
공적 공간 면적(합계)	m ² 공개 공지 면적	층수	지상 4층
		행통로 면적	부속건축물
		건축신 후퇴 면적	그 밖의 면적
			m ²
건축물현황		소유자현황	
구분	층별 구조 용도 면적(m ²)	성명/주민등록번호	주소 소유권 지분 변동일자/원인
주1	1층 철근콘크리트 용도가 실제하는지	박가나 123456-2*****	서울특별시 마포구 아사동 2000.02.10 소유권보존
주1	2층 철근콘크리트 동기부등본과 일치하는지 확인	최다라 138.99	서울특별시 종로구 아사동 2010.10.20 주속건축물
주1	3층 철근콘크리트 사무실	123456-1*****	아사동 2주소변경
주1	4층 철근콘크리트 주택		

'위반건축물'에 해당 시, 건축주 이행강제금 납부현황을 관할 구청 건축과를 통해 확인

3

임대 조건 및 임대 상승 여부 확인

신규 임대차계약 체결 시 임대조건 변동이 발생할 수 있으므로 현 임차인의 임대차 계약을 확인 후 임대인에게 신규 계약 시 임대조건(보증금, 임대료) 변동 여부를 확인

(매도인 대위 확인)



매수인은 현 임차인을 통해 임대조건 변동 여부를 확인 후 추후 분쟁 소지가 없도록 해당 내용에 대한 근거자료를 확보

4

등기사항전부증명서 확인사항

현 임차인의 계약서 상 임대인 정보와 등기사항전부증명서의 표제부, 갑구, 을구 내용 모두 확인!
'을구' 정보 내 채권 채무 권리자 및 기타사항 필수 확인

인터넷등기소 (www.iros.go.kr)

[표제부] (건물의 표시)			
표시번호	접수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역
1	2010년 12월 10일	서울시 마포구 아사동 1234	철근콘크리트구조 경사지붕 5층 도면면적상 1책 100면 1층 358.44m ² 2층 437.36m ² 3층 437.36m ² 4층 437.36m ² 5층 437.36m ²

(표제부 기재 주소와 실제 주소 일치 여부 확인)

[갑구] (소유권에 관한 사항)				
표시번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2010년 12월 10일 제 15252호	소유자 이름, 채권금액 채권자명 등 기타사항	소유자 나임대 345678-1***** 서울특별시 마포구 아사동
2	소유권이전	2016년 1월 20일 제 851호	2015년 12월 20일 매매	소유자 나칙해235678-1***** 서울특별시 마포구 아사 동 7억7천억 금3,220,000,000원

(갑구에서는 해당 건물 실소유주 변동 여부와 현 소유주 확인)

[을구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
표시번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	제 8420호	2016년 6월 20일 설정계약	채권최고액 금 30,000,000원 채무자 나칙해 서울특별시 마포구 아사동 1층 근저당권자 우리사장은영 서울특별시 종로구 아사동 2층

(을구에서는 해당 건물에 대한 담보 채권 정보와 위험도 확인)

5

관리 점포 영업 권리금 거래 시 확인사항

매출 및 순이익을 통한 관리 점포 거래 시 해당 근거 자료를 요청하여 매출, 매입에 대한 상세 자료를 확인

(매출에 따른 영업 권리금 매장 거래 시)



최근 6~12개월 이내의 매출, 매입, 인건비 원천징수 등의 자료를 매도인의 세무대리인에게 요청

권리 점포 시설 및 집기 포함 거래 시 확인사항

시설 권리금에 대한 양도 양수 거래 시
포함 / 미포함 항목을 협의하여 품목 체크리스트를 세부적으로 작성하고
추후 분쟁의 소지가 없도록 동영상 또는 사진 촬영
또한
렌탈 품목의 경우 승계 여부를 협의 후
승계 시 잔여 기간과 해지시 해약 위약금 여부 등을 확인

(시설 및 집기 품목 체크리스트 예시)



행정제재처분 확인사항

행정제재처분이란?
각 법률이 정한 규정을 위반하여
과태료, 벌금, 영업정지, 폐쇄 등의 처분
반드시 행정관청을 통하여
현 영업장의 행정 처분 이력 및 처분 진행 경과를 확인

- 분양상가 신규 업종**
 - 행정제재처분 내용 확인 불필요
 - 해당 업종 허가, 신고, 등록 가능여부 **확인 필요**
- 동일업종 지위 승계의 경우**
 - 행정제재처분 내용 **확인 필요**
 - 해당 업종 허가, 신고, 등록 가능여부 **확인 필요**
- 공실점포 동일 업종의 경우**
 - 폐업 사유 확인(임정 상가 및 관리사무소를 통해 확인)
 - 행정제재처분 내용 **확인 필요**
 - 해당 업종 허가, 신고, 등록 가능여부 **확인 필요**
- 승계 없이 동일 업종 창업 시**
 - 행정제재처분 내용 **확인 필요**
 - 해당 업종 허가, 신고, 등록 가능여부 **확인 필요**
- 이종 업종 창업 시**
 - 행정제재처분 내용 **확인 필요**
 - 해당 업종 허가, 신고, 등록 가능여부 **확인 필요**

행정제재처분 확인기관



소방완비증명 발급 대상 확인

창업 업종에 따라 시설 및 인증이 필요하며
소방완비증명, 방염필증 대상 여부와 증명서 확인



권리금 계약서 작성 방법

권리금 계약서 작성 시
항목별 작성 방법 및 주요 확인사항

이 계약서는 「상가건물 임대차보호법」을 기준으로 만들었습니다. 작성시 [작성요령] (별첨)을 꼭 확인하십시오.

상가건물 임대차 권리금계약서

1 임차인(또는 또는 평면명 기재)과 신규임차인이 되려는 자(이후 또는 평면명 기재)는 아래와 같이 권리금 계약을 체결한다.

※ 임차인은 권리금을 지급하는 사람은, 신규임차인이 되려는 자(이하 「신규임차인」이라한다)는 권리금을 지급하는 사람을 지체한다.

[임대차목적물인 상가건물의 표시]

소재지		상호	
업종		관용연계	
		허가(등록)번호	

[임차인의 임대차계약 현황]

임대차 관계	임대보증금 관 리 비 계약기간	월차임 부가가치세 월도(), 포함() 월 일까지(월)
--------	------------------------	---

[계약내용]

제 1 조(권리금의 지급) 신규임차인은 임차인에게 다음과 같이 권리금을 지급한다.

총 권리금	금	원정()	영수증() (인)
계 약 금	금	년 월 일	일
중 도 금	금	년 월 일	일
잔 금	금	년 월 일	일

※ 권금지급일시 계약연과 신규임차인 사이에 임대차계약이 체결되지 않는 경우 임대차계약체결일을 잔금지급일도 본다.

- 01 계약 당사자 정보 기재**
- 02 상가 건물 매장 정보 기재**
- 03 현 임차인의 기존 임대차 계약 정보 기재**
- 04 권리 금액과 지급일자 정보 기재**

5 제 2 조(임차인의 의무) ① 임차인은 신규임차인을 임대인에게 추천하여야 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 권금을 지급할 때까지 권리금의 대가로 아래 유형·무형의 재산적 가치를 이전한다.

유형의 재산적 가치	영업시설·비품 등
무형의 재산적 가치	거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치 등에 따른 영업상의 이점 등

※ 필요한 경우 이의 대상 목록을 별지로 첨부할 수 있다.

7 ④ 임차인은 신규임차인에게 제 3 항의 재산적 가치를 이전할 때까지 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 제 3 항의 재산적 가치를 유지·관리하여야 한다.
 ⑤ 임차인은 본 계약체결 후 신규임차인이 권금을 지급할 때까지 임차목적물상 권리관계, 보증금, 월차임 등 임대차계약 내용이 변경된 경우 또는 영정경지 및 취소, 임차목적물에 대한 철거명령 등 영업을 지속할 수 없는 사유가 발생한 경우 즉시 신규임차인에게 고지하여야 한다.

8 제 3 조(임대차계약과의 관계) 임대인의 계약기간, 무기한 임대조건 변경, 목적물의 훼손 등 임차인과 임대인의 책임 없는 사유로 임대차계약이 체결되지 못하거나 영업을 종료할 경우 본 계약은 무효로 하며, 임차인은 지급받은 계약금 등을 신규임차인에게 즉시 반환하여야 한다.

9 제 4 조(계약의 해제 및 손해배상) ① 신규임차인이 중도금(중도금 약정이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지 임차인은 계약금의 2 배를 배상하고, 신규임차인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.
 ② 임차인은 잔금 지급이 본 계약상의 내용을 이행하지 않는 경우 그 상대방은 계약상의 채무를 이행하지 않는 자에 대해 시정요를 최고하고, 신규임차인은 계약을 해제할 수 있다.
 ③ 본 계약체결 이후 임차인의 영업기간 중 발생한 사유로 인한 영정경지 및 취소, 임차목적물에 대한 철거명령 등으로 인하여 신규임차인이 영업을 개시하지 못하거나 영업을 지속할 수 없는 중대한 하자 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.

- 05 현 임차인의 의무 사항**
- 06 유·무형의 재산적 가치 항목 기재**
- 07 현 임차인의 유·무형 권리 항목 유지 의무 사항**
- 08 중요한 계약 내용 변경 시 계약 무효 및 권리금 반환**
- 09 계약 해제 및 손해배상 의무 사항**

Table for special conditions with multiple empty rows.

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

년 월 일

Table for signatory information including name, address, and phone number for both parties.

Table with 2 rows: 10 그밖에 특약 사항, 11 계약 당사자 정보 및 최종 날인 / 간인

임대차 계약서 작성 방법

임대인과 직거래 임대차 계약서 작성 시 항목별 작성 방법 및 주요 확인사항

상가건물 임대차 표준계약서

01 ~ 04 numbered checklist items for lease contract terms, including deposit, term, and purpose.

Table with 4 rows: 01 계약 방식 선택, 02 계약 당사자 정보 기재, 03 임대 목적을 정보 기재, 04 임대차 관련 정보 기재

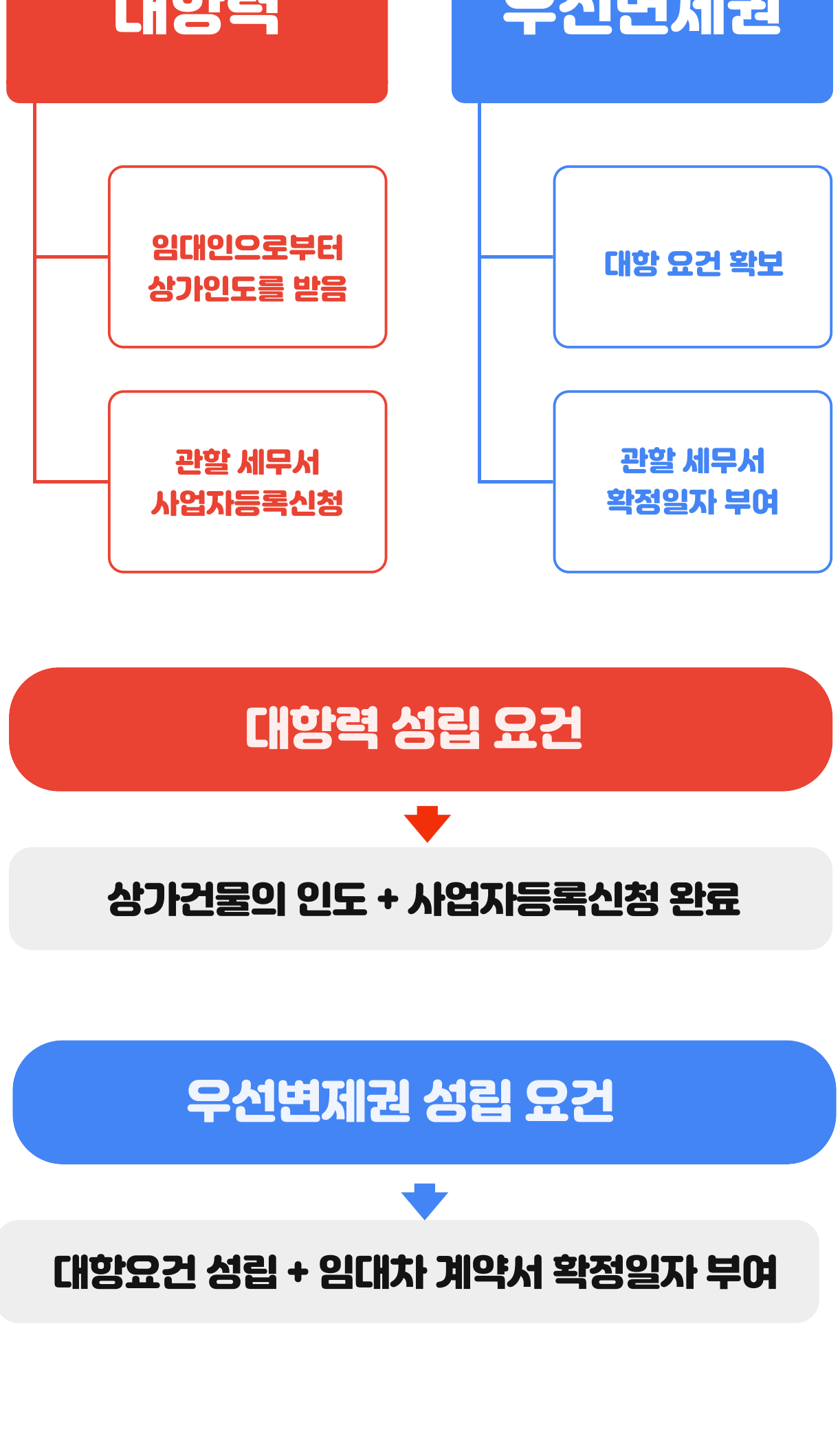
- 05 ~ 07 numbered items detailing contract details like term, deposit, and purpose.

Table for contract details including party information, address, and contact details.

Table with 4 rows: 05 재건축 등 계획과 갱신 거절 협의 사항, 06 공과금, 관리비 정산, 07 그밖에 특약 사항, 08 계약 당사자 정보 기재 및 최종 날인 / 간인

대항력 및 우선 변제권

사업자등록 신고와 확정일자 부여를 통하여 대항력과 우선변제권을 필수 확보



대항력이란?

대항력을 갖춘 임차인은 해당 건물이 다른 사람에게 양도되더라도 새로운 소유자에게 계속하여 임차권을 주장할 수 있습니다.

우선변제권이란?

대항력과 확정일자까지 갖춘 경우 경매나 공매 시 우선변제권을 부여받아 보증금을 보호할 수 있습니다.



복잡하고 어려운 계약서 검토 혼자 고민하지 말고 상가 전문가에게 의뢰하세요!

'아프니까 상가이다 상가 전문가 자문 서비스'

