[별표 3] (제10조제2항제2호 관련)

댐 휴게소·매점 임대차계약 일반조건

제1조(목적) 이 조건은 임대인 한국수자원공사(이하 "갑"이라 한다)와 임차인(이하 "을"이라 한다)이 댐 휴게소·매점 임대차계약(이하 '임대차계약'이라 한다)을 체결하고 계약관계를 유지함에 있어서 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 조건에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "임대시설"이라 함은 임대차계약의 대상물건으로서 임대료 부과 대상이 되는 댐 휴게소·매점 등의 건물과 그 부속토지를 말한다.
2. "부대시설"이라 함은 임대시설의 부속물 및 관련 시설물로서 임대차계약서에 명시한 시설을 말한다.

제3조(임대보증금) ① "을"은 임대차계약 체결 전까지 계약금액의 100분의 20에 해당하는 금액을 임대보증금으로 현금 또는 보증보험증권(미납·연체 공공요금 등에 대한 보증 포함)으로 일시에 납부하여야 한다. 이 경우 임대보증금에 대한 이자는 지급 받을 수 없다.

② "을"은 제1항의 임대보증금으로 월 임대료, 관리비 및 기타 제비용의 납부에 대체할 수 없으며, 그 반환청구권을 타인에게 양도하거나 질권 설정 기타 담보로 제공하지 못한다.

제4조(임대료의 납부) ① "을"은 임대차 계약금액을 임대차 계약기간 동안의 월수로 균등하게 분할한 금액(이하 "월 임대료"라 한다)으로 해당 기간의 시작 전일까지 납부하여야 한다. 다만, "갑"과 "을"이 합의하는 경우 성수기와 비수기에 따라 매월 납부하는 임대료를 달리 정할 수 있다. 이 경우 매월 납부하는 임대료(이하 '협의에 의한 월 임대료'라 한다)를 계약서 별지에 표시한다.

② 제1항에 따른 월 임대료(특별히 정하지 않는 한 '월 임대료'와 '협의에 의한 월 임대료'를 포함한다. 이하 같다)는 해당 기간의 시작 전일까지 납부하여야 한다.

③ "을"이 제1항 내지 3항에서 정한 기간 내에 월 임대료의 납부를 하지 않은 경우 상법 제54조에 따른 연 100분의 6의 지연이자를 부과하며, 그 지연이자는 납부기한의 다음 날부터 지급하는 날까지의 지체기간을 일할 계산한다.

제5조(제소전화해 신청) ① “갑”과 “을”은 본 계약의 각 조항에 대한 민사상 분쟁을 방지하기 위하여 임대차계약 체결 후 임대개시 전까지 민사소송법 제385조에 의한 제소전화해 신청을 하거나「공증인법」제56조의3에 따라 공정증서를 작성한다.

② 제소전화해 신청 관할법원은 “갑”의 소재지를 관할하는 법원을 원칙으로 하되, “갑”과 “을”이 합의하는 경우 변경할 수 있다.

제6조(보험가입 등) ① “갑”은 임대차계약에서 정하는 임대시설 및 부대시설에 대하여 보험에 가입되도록 하여야 하고, 그 결과를 “을”에게 통보한다.

② “갑”은 제1항에 따른 보험료를 임대료에 반영하여 임대차계약을 체결하거나, 보험료 납부 후 “을”에게 보험료에 상당하는 금액을 청구할 수 있다.

③ “을”의 고의 또는 과실로 인하여 “갑”이 보험사고로 인한 보험금을 수령치 못한 경우에는 “을”은 “갑”이 정한 기간내에 손해에 상당하는 금액을 “갑”에게 배상한다.

제7조(상거래질서 준수) “을”은 임대시설 및 부대시설의 이용자에 대한 편의제공 및 보건위생과 상거래 질서 확립을 위하여 관계법령을 준수하여야 하며, 이를 위한 행정청 또는 “갑”의 제반 지시를 성실히 이행하여야 한다.

제8조(전대 등 금지) “을”은 “갑”의 사전 동의 없이 임차권 양도, 담보제공, 임대시설 전대 등 처분행위를 하여서는 아니 된다.

제9조(임대시설의 유지관리) “을”은 임대시설을 사용 및 유지·관리함에 있어서 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하여야 하며, 다음 각 호의 사항을 준수·이행하여야 한다.

1. 임대시설 및 주변 부대시설을 항상 청결히 유지하여야 하며, 관리소홀로 인하여 고장 또는 하자가 발생한 경우에는 그 책임으로 보수하여야 한다.
2. “갑”의 사전 승인 없이 임대시설에 대한 훼손, 구조변경, 또는 가공 등의 행위를 하여서는 아니 되며, “을”이 이를 위반하였을 경우에는 “을”의 비용으로 원상회복하거나 공사에 무상귀속 하여야 한다. 또한, 사용용도 이외의 시설의 사용 및 이용자에게 시설물의 사용료 등 비용을 부담시키는 행위는 할 수 없다.
3. 이용자의 편의를 도모하기 위하여 휴지통, 재떨이 등을 비치・관리하여야 한다.
4. 행락질서를 문란하게 하거나 퇴폐 분위기를 조장하는 행위를 할 수 없다.
5. 확성기 등에 의한 고객유인 행위를 할 수 없으며 이를 위한 시설물 등을 설치할 수 없다.
6. 시설물의 보안 관리에 지장을 주는 행위를 할 수 없다.
7. 주변 미관을 해치는 시설물을 설치하거나 수질 및 환경을 오염시키는 일체의 행위를 할 수 없다.

제10조(비용부담) ① “을”은 임대차 계약기간 중 다음 각 호의 비용을 부담하여야 하며 “갑” 또는 차기 임차인에게 그 비용의 상환을 청구할 수 없다.

1. 임대시설 및 주변부대시설의 유지보수, 청결유지 또는 이용자에 대한 편의제공에 소요되는 비용
2. 임대시설 및 부대시설 사용에 따른 전기, 수도요금 등의 공공요금, 환경 개선 부담금 등의 공과금 및 기타 관리비
3. 기타 “을”이 임차목적을 위하여 지출하는 모든 경비

제11조(영업시설의 설치 및 기부 등) ① “을”은 “갑”의 사전승인을 얻어 자신의 부담으로 영업 활성화 및 이용자의 편의를 위한 영업시설을 설치할 수 있다.

② “을”은 영업시설을 설치한 경우에는 동 시설을 “갑”에게 기부하거나 임대차 계약기간 종료 후 즉시 원상회복하여야 한다.

③ 제2항에 의하여 기부된 영업시설의 취득가액은 기부당시의 감정평가액으로 한다.

④ “갑”은 제3항의 금액을 잔여 임대차 계약기간의 월 임대료에서 균등하게 분할하여 감면하며, 계약 해지 시에는 그 잔액을 일시에 “을”에게 반환한다.

⑤ “갑”은 임대차 계약기간 중 임대시설 및 부대시설에 대하여 시설개선 공사를 시행할 수 있으며, “을”은 이를 수인하여야 한다. 다만, “갑”이 시행하는 시설개선 공사로 인하여 댐 휴게소·매점 영업이 불가한 경우 영업이 불가한 일수만큼의 임대료를 다음 달의 월 임대료에서 감면한다.

제12조(운영관리 상태점검 등) ① “갑”은 임대시설 및 부대시설의 유지관리 및 상거래 상태를 수시 점검할 수 있으며, 점검 시 “을”의 관계법령 및 임대차계약 위반사항이 발견되면 서면으로 그 시정을 요구할 수 있다. 이 경우 “을”은 요구사항을 즉시 시정하고 “갑”에게 그 결과를 통보하여야 한다.

② “갑”은 “을”이 제1항에 의한 시정 요구사항을 이행하지 아니할 경우 직접 시정조치하고, 그에 소요된 비용을 “을”에게 청구할 수 있으며, “을”은 “갑”으로부터 청구가 있는 즉시 “갑”에게 납부하여야 한다. 이 경우 “을”이 납부를 거부하거나 납부를 지연할 시에는 “갑”은 계약을 해지하고 그 비용을 임대보증금에서 차감할 수 있다.

제13조 (“을”의 책임있는 사유로 인한 계약의 해제 또는 해지) ① “갑”은 “을”이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 임대차계약기간 개시 후 15일 이내에 영업을 착수하지 않거나 임대차계약 기간 중 1월 이상 영업을 하지 않은 경우

2. 제4조에 따른 월 임대료를 3월 이상 체납한 경우
3. 제5조에 의한 제소전 화해신청에 응하지 않은 경우
4. 제6조 내지 제11조 및 댐 휴게소·매점 임대차계약 특수조건을 위반한 경우
5. 제12조제1항에 따른 “갑”으로 부터의 시정요구 및 외부기관으로부터의 지적(행정청의 행정처분 등)을 3회 이상 받은 경우
6. 운영상태가 현저히 불량하여 시설 본래의 기능유지가 곤란하다고 판단되는 경우
7. “을”이 계약해지를 신청한 경우

② “갑”은 제1항제1호 내지 제6호에 따라 임대차계약을 해제 또는 해지하고자 할 때에는 1월 전에 서면으로 “을”에게 통보하여야 하며, 제1항제7호에 따라 “을”이 임대차계약 기간 중에 임대차계약을 해지 하고자 하는 경우에는 해지하고자 하는 날의 1월 전까지 그 의사를 서면으로 “갑”에게 통보하여야 한다.

제14조(사정변경에 의한 계약의 해제 또는 해지) ① “갑”은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 임대시설 및 부대시설이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업에 편입된 경우
2. 임대시설 및 부대시설이 댐의 유지관리를 위하여 계속 존속하는 것이 곤란한 경우
3. 임대시설 또는 부대시설물에 안전상 이상이 있어 폐쇄를 하여야 하는 경우

② 제11조제2항 전단은 제1항에 의하여 임대차계약을 해제 또는 해지하는 경우에 이를 준용한다.

제15조 (임차금의 반환) 제13조 및 제14조에 따라 임대차계약의 해제 또는 해지 시 “갑”은 납부한 월 임대료 중 일할 계산한 잔여임대료를 “을”에게 반환한다.

제16조(임대차계약기간의 연장) ① 다음 각 호의 하나의 사유가 발생한 경우에는 2년을 초과하지 않는 범위 내에서 해당사유가 소멸할 때까지 “갑”과 “을”은 임대차 계약기간을 상호 합의하여 연장할 수 있다.

1. 임대차 계약기간 만료일까지 차기 임차인이 선정되지 아니한 경우
2. 차기 임대차 계약자가 그 임대차 계약기간 개시일까지 임대시설을 인수하지 아니한 경우
3. 기타 임대차 계약기간을 연장하여야 할 특별한 사정이 있는 경우

② 제1항에 따라 임대차 계약기간이 연장된 경우의 월 임대료는 제3조제1항에 따라 정한 금액으로 한다.

③ 임대차 계약기간을 연장하는 경우 댐 휴게소·매점 임대차 계약서를 새로이 체결하여야 한다.

제17조(임대보증금의 반환) ① 임대차 기간의 종료, 임대차계약의 해제 또는 해지 및 그 밖의 사유로 인하여 계약이 소멸하는 경우 “갑”은 “을”로부터 임대차 목적물을 명도 받은 날로부터 7일 이내에 “을”에게 임대보증금을 반환한다. 다만 “을”의 귀책사유로 인하여 반환기간을 초과하였을 경우에는 그러하지 아니하다.

② “갑”은 제1항의 임대보증금 반환 시 “을”이 납부하여야 할 월 임대료, 공공요금, 공과금 및 기타 관리비 등의 미납금이 있는 경우에 그 미납금을 공제한 임대보증금 잔액을 “을”에게 반환한다. 이 경우 “갑”은 미납금 공제내역을 서면으로 “을”에게 통보하여야 한다.

③ 제13조에 따른 임대차계약의 해제 또는 해지 시 “갑”은 임대보증금 중 월 임대료의 2월분에 해당하는 금액(제3조제1항 본문에 따라 계약기간 동안의 월수로 균등하게 분할한 금액을 말한다)을 “을”에게 반환하지 아니한다.

제18조(시설의 양도) ① 임대차계약 기간의 만료 또는 계약이 해지된 경우에 “을”은 “갑”이 정하는 기간 내에 임대시설 및 부대시설을 온전한 상태로 “갑”에게 인도하여야 한다.

② 임대차 관계시설의 원상복구에 필요한 비용은 “을”의 부담으로 하며 “갑”은 이에 소요되는 비용을 청구하거나 사전에 원상복구에 필요한 비용전액을 예치토록 할 수 있다.

③ 임대차계약 기간의 만료 시 “을”은 차기 임차인에게 자신이 설치한 시설의 인도 조건 등 어떠한 명분으로도 권리금이나 기타 이와 유사한 금품을 일체 요구할 수 없다.

제19조(배상책임) “을”이 본 계약에 명시된 각 조항의 불이행 및 선량한 관리자로서의 의무를 태만히 하여 “갑”에게 손해를 끼친 때에는 그 배상의 책임을 진다.

제20조(영업 인계·인수) 댐 휴게소·매점 영업에 따른 차후 임차인과의 인계·인수 등 제반사항은 “을”의 책임으로 한다.

제21조(기타) 본 계약에 명시되지 않은 사항은 “갑”과 “을”이 협의하여 정하고, 협의가 이루어지지 아니한 경우에는 관련법령이나 일반적인 관례에 따른다.