임대차 계약 주요 조건 요약

서림빌딩(가명) 4·5층 · 임차인 한결물류(가명) · 경영지원팀 정리본

항목	내용
임대인	(주)정우개발 (가명)
임차 부분	서림빌딩 4층 전체(550㎡) + 5층 전체(550㎡) = 전용면적 1,100㎡
계약 기간	2024-06-01 ~ 2027-05-31 (3년)
보증금	4억 원 (계약 끝나면 돌려받음)
월 임대료	3,300만 원 (전용 ㎡당 3만 원, 부가세 별도)
월 관리비	1,100만 원 (전용 ㎡당 1만 원, 부가세 별도, 매년 1월 조정할 수 있음)
주차	20대 무료 (추가 1대당 월 15만 원)

눈여겨볼 조항 (계약서 원문 요약)

제12조(갱신) 임차인은 계약 만료 6개월 전(2026-11-30)까지 갱신 여부를 서면으로 알려야 한다. 기한까지 알리지 않으면 같은 조건으로 1년 연장된 것으로 본다. 단, 임대료는 임대인이 제안한 갱신 조건을 따른다.

제13조(일부 반환) 임차인은 갱신할 때 임대인의 동의를 얻어 임차 부분 일부를 구획 단위로 반환할 수 있다. 반환 구획은 다른 임차인이 쓸 수 있도록 별도 출입구가 있어야 하며, 출입구 공사비는 임차인이 부담한다.

제15조(원상복구) 반환하거나 계약이 끝난 부분은 임차인 비용으로 입주 당시 상태로 되돌려야 한다.

제16조(중도 해지) 계약 기간 중 해지하면 남은 기간 임대료의 30%를 위약금으로 낸다.

제18조(관리비 정산) 관리비는 매년 1월 전년도 실제 비용에 따라 조정할 수 있다. 조정 폭은 계약서에 정하지 않았다.

갱신 조건 제안 (공문)

발신 (주)정우개발(가명) 자산관리팀 · 수신 한결물류(가명) 경영지원팀 · 2026-10-20

귀사의 서림빌딩 4·5층 임대차 계약이 2027-05-31 만료됨에 따라 아래와 같이 갱신 조건을 제안드립니다.

항목	현재	갱신 제안
월 임대료(전용 ㎡당)	3만 원	3만 1,500원 (5% 인상)
월 임대료(1,100㎡)	3,300만 원	3,465만 원
월 관리비(전용 ㎡당)	1만 원	1만 원 (2027년 동결)
계약 기간	3년	3년 (2027-06-01 ~ 2030-05-31)
보증금	4억 원	4억 원

일부 면적 반환을 원하시면 반환 구획과 시기를 11월 30일까지 함께 알려 주십시오. 4층 대회의실·창고 구역은 별도 출입구 설치가 가능한 구획입니다.

회신 기한: 2026-11-30

층별 구역 면적 (계약서 도면 기준)

층	구역	전용면적(㎡)	비고
4층	사무 구역(좌석 64석)	300	영업1·2팀, 고객지원팀 일부
4층	대회의실	90	정원 20명
4층	회의실 A	40	정원 8명
4층	회의실 B	20	정원 4명
4층	창고	80	서류 상자 약 400개. 보존 기한 지난 상자 포함(확인 안 됨)
4층	탕비실	20	
5층	사무 구역(좌석 76석)	380	경영지원·재무·인사·물류기획·IT·고객지원팀
5층	회의실 C	40	정원 8명
5층	회의실 D	20	정원 4명
5층	회의실 E	20	정원 4명
5층	휴게실·탕비실	60	
5층	서버실	30	
합계		1100	

※ 4층 대회의실(90㎡)과 창고(80㎡)는 엘리베이터 홀과 바로 이어져 있어 별도 출입구를 낼 수 있음(임대인 공문 참고).