농업인을 위한 계약서

김 상 배
(한국농업마이스터대학)
010-2747-0017 법률상담, 계약자문

1. 계약의 의의

가. 계약의 의의

계약의 넓은 의미는 사법상의 일정한 법률효과의 발생을 목적으로 하는 당사자의 합의를 말한다.

계약을 넓은 의미로 볼 때 채권의 발생을 목적으로 하는 채권계약(매매계약, 임대차계약 등), 물권의 변동을 목적으로 하는 물권계약(소유권이전합의, 근저당설정계약 등), 신분관계의 변동을 목적으로 하는 신분계약(혼인, 입양 등)을 포함하게 된다.

그러나 좁은 의미로 볼 때 계약은 채권의 발생을 목적으로 하는 계약(채권계약)만을 의미한다.

계약은 보통 당사자의 합의만으로 성립하며 어떠한 형식을 필요로 하지는 않으나 후에 계약의 존부(存否)에 관하여 분쟁이 발생하였을 경우에는 이에 관한 증거의 제시가 필요하므로 실제에 있어서는 계약서를 작성하는 것이 중요하다.

민법은 채권계약으로서 14종의 계약을 규정하고 있으나(전형계약), 계약자유의 원칙상 이들과 내용이 다른 계약은 얼마든지 있을 수 있다.(비전형계약).

나. 계약서는 곧 법이다.

계약서는 계약당사자간의 권리와 의무를 정한 것으로서 후일 게약내용과 관련한 다툼이 생길 경우 게약서를 토대로 판단하게 된다.

따라서 계약과 관련한 소송이 벌어지면 판사는 반드시 계약서를 제출하라고 하고, 계약서의 내용대로 따랐는지, 따르지 않았는지를 살펴서 판단을 하고, 선고도 하게 된다.

그러므로 계약서는 곧 양 당사자를 지배하는 법률과 같은 것이기에 '계약서는 곧 법이다' 라고 하는 것이다.

또 실제로 계약서의 효력은 바로 법률과 같으므로 계약을 할 때는 신중히

생각하고 판단하며, 모든 내용을 계약서에 분명히 표현해두는 것이 중요하다.

2. 계약자유의 원칙

가. 계약자유의 원칙이란

개인이 사회생활에 있어 자기 의사에 따라 자유로이 계약을 체결하고, 국가는 이에 대하여 당사자의 의사에 따라 사법상의 효과를 인정하여 그 실현에 노력한다는 원칙이다.

나. 계약자유의 원칙의 내용

계약 체결의 자유 : 계약을 채결할 것인가를 자유로이 결정할 수 있다.

상대방 선택의 자유 : 누구와 계약을 체결할 것인가를 자유로이 선택할 수 있다.

내용 결정의 자유 : 어떠한 내용의 계약도 자유로이 체결할 수 있다. 다만 강행법규나 공서양속에 반하는 사항을 내용으로 할 수는 없다.

방식의 자유 : 계약은 원칙적으로 당사자의 합의만으로 성립하고 특정의 방식을 필요로 하지 않는다.

다. 계약자유의 제한

계약은 원칙적으로 당사자의 의사에 맡겨져 있으나 법률정책적인 목적에 의하여 제한될 수 있다.(가스, 수도, 전기 공급계약 등)

3. 계약서의 작성방법 계약체결시 일반적 유의사항

가. 기본원칙

계약서는 「6하원칙」에 의하여 작성하여 △당사자가 누구이며 △어떠한 내용의 권리의무가 △어떻게 처분되며 △언제 △어떻게 이행될 것인가가 나타나야 하며 정확, 간결, 평이, 명료하게 작성하여야 한다.

가급적 명확한 용어를 사용하고 당사자 사이에 다툼이 생길 가능성이 있는 용어의 사용이나 적당히, 적절히, 상식적으로 등의 뜻이 애매한 단어의 사용은 피해야 한다.

어법에 맞게 간결하게 기재하여야 하고 통상의 다른 사람들도 알 수 있도록 평이한 문자를 사용하여야 하며 아울러 계약서가 명료히 되기 위하여는

권리자가 누구이며 의무는 누가 어떠한 방법으로 이행하는가를 정확히 전달할 수 있어야 한다.

나. 계약서 용지와 자구의 수정

계약서 용지는 입증자료로 사용하기 위하여 장기에 걸쳐 보존할 수 있는 용지를 사용하고, 법원이나 행정기관에 제출될 경우를 대비하여 이에 맞는 크기의 용지로 사용하는 것이 좋다.

현재 법원규칙의 문서 규격은 가로 210mm, 세로 297mm의 A4용지이다.

계약서가 여러 장일 경우 후일 분쟁의 입증자료로 사용하여야 하므로 양 당사자의 간인 및 입회인 또는 보증인의 간인도 받아 두어야 한다.

자구의 변조를 막기 위하여 PC나 타자기 등을 사용하는 것이 좋으며, 특히 금액의 기재는 한자나 한글을 사용하여 변조를 막아야 한다.

자구의 삭제·추가·정정(削除, 追加, 訂正) 등의 수정(修訂)을 할 때에는 깨끗하고 알기 쉽게 해당부분을 수정한 후 그 뜻을 기재하고 당사자 쌍방이 정정인(訂正印)을 날인하여야 한다.

삭제는 두 줄로 지우고, 추가 기입은 삽입기호 사용 혹은 알기 쉽게 병기하며, 정정은 불필요한 부분을 삭제하고 새로이 기재한다. 이 때 각 행의 앞 여백에 삭○자, 가○자, 삭○자·가○자, 정정○자 등으로 표시하여야 한다.

다. 목적물과 계약 당사자의 표시

목적물의 표시는 물건을 특정하여 계약의 범위를 명확히 하여야 한다.

공부대로 표시하는 것이 원칙이나 공부와 실제가 다르거나 공부상 표시의 일부분을 계약할 경우에는 현황을 명시하거나 도면을 활용하는 것이 좋다.

당사자의 표시는 당사자를 특정하고 권한있는 자가 계약서를 작성·서명하였다는 것을 증명하는 것이다.

당사자의 표시는 주소, 성명, 대리인(대표자)으로 하며, 주소는 주민등록증 등 확인된 증명서에 의한 주소를 기재하고, 실제 주소가 다른 경우에는 이와 병기하여야 한다.

계약서의 서명날인은 반드시 본인이 해야 하며, 대리인이 계약할 경우에는 대리권을 확인(본인의 위임장과 인감증명서 등)하여야 한다.

라. 「당사자의 확인」

계약서상의 당사자와 실제 계약자의 일치 여부와 매매 목적물이 매도인의 소유인지를 확인하여야 한다.

매도인과 소유자가 다를 경우에 무권대리의 문제나 담보책임의 문제가 발생하나 결국 매수인은 소유권을 취득하지 못하는 경우가 많다.
대리인과의 계약시에는 대리권을 확인하여야 한다. 인감증명서가 첨부된 위임장이 있으면 대리권의 위임을 신뢰할 수 있지만 본인과 연락을 취하여 소유자의 매매 의사를 확인하는 것이 좋다.

마. 「매매 부동산은 현장을 방문」하여 직접 확인

토지의 경우 지적도, 토지대장, 등기부등본을 참고하여 토지의 용도, 위치, 경계, 교통편의, 도로의 인접 여부, 급수 및 배수, 사용현황, 주위환경 등을 확인하여야 한다.
건물의 경우에는 일조, 통풍, 냉난방시설, 건축 재료, 건물의 구조, 기타 하자 유무 등에 관하여 확인하여야 한다.
현장을 확인하여 부동산 현황과 토지대장, 임야대장, 건축물대장 등과의 일치 여부를 확인하고 불일치시할 때에는 그 이유를 확인한 다음 거래하여야 한다.
실제로 등기부와 지적도에는 존재하지만, 현장에는 존재하지 않는 토지도 있고(포락이나 침식으로 하천이나 바다 도로에 편입된 경우, 등기와 지적의 오류 등) 소유권분쟁으로 권리관계가 불명확한 경우(종중토지의 매각관련 분쟁, 상속 분쟁, 계약분쟁 등)도 있으며, 급경사, 유치권, 구축물 등으로 소유권을 행사할 수 없는 경우도 있는데, 이러한 요소는 현장을 방문하고 탐문하여야 만 알 수 있기 때문이다.

바. '부동산 이용상의 제한이 없는가'를 확인

도시계획 여부, 개발제한구역 여부, 토지거래 허가구역 여부 등을 확인하여야 하며 특히 토지의 형질을 변경하여 이용하려면 변경 가능여부를 먼저 조사하여야 한다.

사. '권리에 하자가 없는가'를 확인

토지대장, 임야대장, 건축물관리대장 등과 등기부와의 일치 여부를 확인하고 일치하지 않을 경우에는 그 이유를 알아본 후 결정하여야 한다.
등기부등본을 열람 또는 발급 받아 등기부상 가등기, 가압류, 저당권, 지상권, 임차권 등의 등기가 등재되었는지를 확인하여야 한다.
토지의 경우 다른 임차권자나 지상권자가 있는지, 혹은 토지 위에 건물이 있는지 그 건물이 소유권보존등기가 되어 있는지 등을 확인하여야 하며, 건

물의 경우에는 등기부상에 나타나 있지 않은 임차인이 있는가를 확인하여야 한다.

아. 등기부등본의 확인

등기부상의 소유자는 실제 소유자로 추정이 될 뿐이므로 이를 믿고 거래를 하여도 소유권을 취득하지 못하는 경우가 생길 수 있다. 따라서 소유권에 의심이 갈 경우에는 전소유자로부터의 취득경위 등을 확인해 볼 필요가 있다.

등기부는 위조 또는 변조된 것일 수 있으므로 본인이 직접 발급받아 확인하여야 한다.

단시일 내 소유자가 수명씩 바뀌거나 권리변동 관계가 복잡한 경우에는 일단 의심을 갖고 권리변동의 진정성을 확인해 보아야 한다.

등기부상 소유권 이외의 권리가 있을 경우에 권리관계의 정확한 확인이 필요하다. 또한 등기부는 계약금, 중도금, 잔금지급 직전에 계속적으로 발급받아 이상유무를 확인하여야 한다.

자. 등기는 신속하게

잔금 지급 후에도 매도인이 이중매매를 하거나 매도인의 채권자로부터 압류 등이 들어올 수 있으므로 지체없이 소유권이전등기를 하여야 한다.

타인명의의 등기(명의신탁)는 허용되지 않으므로 실소유자 명의로 등기하여야 하며, 잔금 지급일로부터 60일 이내에 등기하여야 한다(부동산등기특별조치법 제2조). 이를 위반시 형사처벌을 받을 수 있다.

4. 부동산 임대차

가. 임대차의 의의

임대인이 임차인에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 임차인은 차임지급을 약정함으로써 성립하는 계약이 임대차이다.

임대차는 임차인이 목적물을 직접 점유하여 사용, 수익하기 때문에 물권과 비슷하나 임차인의 목적물 사용, 수익은 임대인의 채무 이행의 결과에 지나지 않는 것이므로 물건을 직접 사용, 수익, 처분할 수 있는 권리인 물권과 다르다.

따라서 임차권은 목적물의 소유권자가 바뀌면 새로운 소유자에 대하여 임차권을 주장할 수 없는 것이 원칙이다. 다만 농지와 주택의 경우에는 임대차 관계가 승계된다.

나. 당사자의 확인

부동산의 소유자와 임대인이 일치하는 경우에는 문제가 없으나 소유자의 가족이나 관리인이라고 자칭하는 사람과의 계약시에는 주의하여야 한다.

소유자 이외의 자와 계약시에는 대리권이 있는지를 소유자에게 확인하여야 한다.

대리권 없는 자와의 계약시 소유자로부터 계약무효, 무단점유로 인한 부동산의 인도 청구 등을 받을 수 있으며 보증금 반환시에도 곤란을 겪을 수 있다.

임차부동산이 공유로 되어 있을 경우에는 공유지분 과반수 이상을 가진 자와 계약을 해야 한다.

다. 토지 임대차시 유의사항

임대인은 토지 임대차의 목적을 분명히 하여야 한다. 특히 임대차가 건축을 위한 것이라면 건축물의 종류를 명시할 필요가 있다.

임차인은 토지상의 규제사항을 확인하여 임차의 목적을 달성할 수 있는가를 사전에 확인하여야 한다.

가령 토지를 임차하여 건물을 지으려면 건축법이나 도시계획법 등에 제한사항이 없는가를 해당관청에 미리 확인하여야 한다.

라. 농지임대차시 유의사항

농지의 임대차에 대하여는 농지법으로 임대를 할 수 있는 농지, 임대인의 지위승계, 묵시의 갱신 등이 법으로 정하여져 있으며 특히 농지법에서 허용하는 경우 외에는 임대할 수 없으므로 농지법의 검토가 사전에 이루어져야 한다.

농지와 관련하여 가장 많이 일어나는 분쟁이 임대차의 기간(묵시적으로 갱신된 경우)과 소유자의 변경에 따른 새로운 소유자의 농지 인도 청구이다. 분쟁의 발생시 농지법의 규정에 의해 해결하여야 할 것이나 계약서에 이를 명시하는 것도 불필요한 분쟁을 방지할 수 있는 방법이 된다.

농지 임대차는 농지법상 '서면으로 하는 것을 원칙'으로 하며 농림부에서 작성한 '농지 임대차계약서'가 각 행정기관에 비치되어 있다.

마. 건물 임대차시 유의사항

보증금이 있는 임대차의 경우에는 건물의 권리관계를 명확히 확인한 후 계약을 하여야 하며 보증금을 회수할 수 있는 방법을 강구하여야 한다.

먼저 등기부등본에 가등기나 저당권의 설정, 압류, 가처분 등이 있는가를 확인하고 임대인의 신용상태와 이전 임차인들과의 분쟁 등에 관하여도 확인해 볼 필요가 있다.

보증금의 반환을 확보하는 방법으로 임차권의 등기나 전세권 등기, 보증인의 입보 등의 방법을 생각할 수 있다.

주택임대차의 경우에는 주택임대차보호법의 적용을 받아 보증금의 회수가 일반 임대차의 경우보다 수월하긴 하나 역시 등기부를 확인해 보아야 하며, 다가구주택의 경우에는 임차보증금이 주택의 시가를 능가하는 경우가 있으므로 다른 임차인들의 보증금액 및 그들과의 권리관계(순위)를 확인해 보아야 한다.

주택임대차보호법의 적용을 받기 위해서는 주택의 인도 및 주민등록의 이전과 계약서상에 확정일자를 받아 두어야 한다.

5. 농산물 포전매매 (밭떼기 계약)

가. 농작물 포전매매

농작물 포전매매는 농작물이 완전히 성숙하기 이전에 밭에 식재된 상태에서 일괄하여 매도하는 거래의 유형으로 농작물이 성숙할 때까지 매도인(농업인)이 농작물을 관리하다가 약정된 기일에 매수인(수집상)에게 양도하는 계약을 말한다.

나. 위험발생 요소

포전매매에서는 계약 시기와 농작물의 수확기 사이의 기간이 다소 길고, 일기변화와 농작물의 관리에 의하여 수확량이 좌우되며, 농산물의 수급상황에 따라 가격의 변동폭이 크기 때문에 계약 당시 당사자가 인식했던 계약과는 다른 결과가 발생할 가능성이 많다.

다. 매수인의 유의사항

매수인은 계약에 앞서 농작물의 파종상태 및 예상수확량을 파악하고 농업인이 농작물을 성실히 관리하고 있는가를 확인하여야 한다.

또한 계약서에 기재된 재배면적과 실제 면적과의 차이가 있는가, 계약자가 진정한 농작물의 처분권한이 있는 자인가를 확인해야 한다.

라. 매도인의 유의사항

매매계약은 반드시 서면으로 작성을 해 놓는 것이 필요하다. 매수인의 입장에서도 서면계약이 필요하다 매도인의 입장에서는 더욱 더 요구되는 사항이다. 포전매매는 상당수의 계약이 구두로 이루어져 분쟁 발생시 당사자의 의사를 명확히 확인하기 어렵고 매도인이 상대방의 성명, 주소조차 확인하기 어려워 계약해제나 수확기의 임박 등을 통지할 때에도 어려움을 겪는 경우가 많기 때문이다.

또한 포전매매에 있어서는 다음과 같은 분쟁들이 많이 일어나므로 이를 염두에 두고 계약서를 작성해야 한다.

- 관리부실(병충해 방제의 미흡, 시비의 미흡)의 문제
- 매매대금의 감액 요구
- 매수인이 농작물을 수거하지 않는 경우
- 수거비용의 부담 문제
- 매매대금의 지급없이 연락이 두절되는 경우

6. 농산물 계약재배

가. 농작물 계약재배

계약재배는 농작물의 파종기에 앞서 당사자가 농작물의 품목, 출하량, 규격, 단가, 대금정산 방법 등을 미리 계약으로 정하고 이를 농업인이 관리, 경작하여 상대방에게 출하하는 유형의 계약이다.

나. 계약재배 대상을 기준으로 한 분류

○ 일반 농작물 계약재배

과, 채류와 같은 일반 농작물을 대상으로 하는 경우로서 채소의 수급 및 가격 안정을 위해 정부와 농협에서 실시하고 있는 농산물 "수급안정사업"과 농업인과 상인의 자유계약에 의한 경우가 있다.

또한 일반 농작물에 관한 계약재배에서는 매수인이 농작물의 품목 등을 정하고 농업인이 스스로 종자를 구입하여 파종하는 경우가 대부분이다.

○ 특수 작물 계약재배

경작방법 및 수급량 등이 일반인에게 알려지지 않은 특수한 작물을 대상으로 하는 경우로서, 종자 등을 매수자가 공급하고 농업인이 이를 구입, 농작

물을 재배한 후 이를 매수할 것을 조건으로 하는 경우가 많은데, 일반 작물과는 달리 특수한 작물은 재배의 조건(토질, 기후 등)과 기술지도의 문제가 따르므로 농업인의 입장에서는 특히 주의를 요한다.

다. 채소 등 일반 농작물 계약재배시 주의할 점

정부와 농협이 시행하는 계약재배에서는 수익의 목적보다는 농업인의 소득을 보장하고 농산물의 수급가격을 안정시키려는 정책적 목적에서 계약재배를 하는 것이므로 계약상의 문제점은 그리 많지 않다.

오히려 농산물 가격의 등락에 따라 농업인의 계약불이행이 문제가 되는 경우가 많다.

농작물의 수급안정과 농업인의 안정적 소득을 위해서는 농업인도 목전의 이익보다는 계약의 이행에 충실을 기해야 장기적으로 그 이익이 농업인에게 다시 귀속될 것이다.

그러나 농업인과 상인과의 계약에 있어서는 계약조건의 구체적인 부분까지 명확히 하여야 분쟁을 예방할 수 있다.

계약시 다음과 같은 사항을 필수적으로 합의하여야 한다.

- 농작물의 수확시기 및 수확 책임(방법)
- 매수 농작물의 규격 및 단가
- 계약불이행에 대한 손해배상
- 규격 미달 농산물의 처리방법
- 천재지변에 의한 수확량 감소 등

라. 특수작물의 계약재배시 주의할 점

특수작물의 계약재배에서는 농작물의 재배에 필요한 종자, 시설 등을 공급하는 자가 매수인이 되는 경우가 ㅁ낳은데(이른바 전량 수매조건부 종자 공급계약), 특수작물의 경우 생육조건이 맞는가와 재배 후 공급자가 전량 수매를 할 것인가의 문제를 충분히 고려한 다음 계약을 체결하여야 한다.

특히 적은 투자로 고수익을 보장한다는 광고로 농업인을 유인하는 경우가 많은데, 이때 예상되는 문제점을 충분히 검토한 후 계약을 체결하여야 한다.

다음과 같은 사항은 특수작물의 계약재배에서 흔히 발생하는 문제점이다.

- 농작물의 수확량이 공급자의 처음 설명과는 판이하게 틀리는 경우 또는 농작물의 재배가 전혀 이루어지지 않는 경우
- 농작물의 불량사유가 어디에 있느지(종자, 기후, 토양, 관리)를 모르는 경

우
- 공급자가 수확된 농작물의 매수조건을 임의로 변경하는 경우
- 종자 등의 공급자가 행방불명(공급회사의 폐업) 되는 경우
- 공급자가 기술지도 약정을 지키지 않는 경우 등

마. 농산물 위탁매매, 계속적 공급계약, 현물매매

위탁매매는 농업인이 농산물의 판매를 상인에게 맡기고 상인은 이를 판매 후 일정부분의 수수료를 공제하고 나머지 대금을 농업인에게 정산하는 방식의 계약이다. 위탁매매에서는 대부분 농업인과 상인이 격지간에 있어 다음과 같은 사항들이 특히 문제가 되고 있다.

시세에 의하여 가격을 결정하므로 판매가격에 대해 불신하는 경우
서로 격지간에 있어 하자유무를 확인하지 못해 하자에 대한 분쟁이 빈발
농산물 수령 후 판매대금의 정산 문제

농작물의 현물매매에서는 크게 문제될 것이 없으나, 위탁매매와 같이 매도인과 매수인이 격지간에 있는 경우에 농작물을 매수인의 요구대로 수송을 했으나 상품의 품질이 떨어진다거나 매매대금의 지급을 장기간 미루어 농업인의 대금회수가 곤란한 경우 등의 문제가 많이 발생한다.

이런 때를 대비하여 상대방의 신용상태를 세밀히 파악한 후 물품의 검수방법을 정하고 대금채권의 확보 방법을 강구한 다음 거래를 하는 것이 좋다.

7. 건축공사 도급계약

가. 도급계약의 의의

도급계약은 당사자의 어느 일방이 어느 일을 완성할 것을 약정하고 상대방이 그 일의 결과에 대하여 보수를 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 계약을 말한다. 축사나 주택의 신축공사계약, 운송계약, 토목공사계약 등이 이에 해당한다.

나. 도급계약시 유의사항

도급인(일을 맡기는 사람)과 수급인(일을 맡는 사람)은 서로의 신용상태를 사전에 충분히 확인하여야 한다. 공사대금이 부족하다며 공사를 지연시킬 염

려가 있는 수급인이나, 공사의 완성 후에도 하자가 있다고 트집잡아 공사대금의 지급을 지연시킬 염려가 있는 도급인과는 계약하지 말아야 한다.

수급인의 선정은 건축지식과 경험이 풍부한 사람으로 하여야 하며, 기존 공사에서의 하자와 보수, 도급인과의 분쟁유무 등을 조사해 보는 것도 도움이 된다.

도급계약서에는 공사물의 상세한 표시, 착공 및 완성일시, 총공사대금과 그 지급방법, 공사완성까지의 사고에 대하여 누가 책임을 질 것인가 하는 것 등 비교적 세세한 부분까지 구체적으로 기입하는 것이 좋다.

공사가 지연되거나 완공된 건물에 하자가 있을 경우에는 어떻게 할 것인가를 미리 약정해 두어야 한다.

건물을 건축하는 데는 도시계획법 및 건축법 등에 의한 제한이 있다는 점을 유의하여 사전에 행정관청에 제한사항을 확인해 보아야 한다.

토지를 구입하여 건물을 지으려고 할 때에는 우선 토지의 지형, 지반, 교통, 주위 환경과의 관계를 확인한 후에 토지를 구입하여야 한다. 또한 토지이용계획 확인원, 토지대장, 지적도 등을 발급받아 목적용도에 사용할 수 있는 토지인가를 확인하여야 한다. (도로계획에 저촉되지 않는가, 개발제한 구역인가, 건축이 제한되어 있지 않은가 등).

농지(임야)상에 건물을 건축하려 할 때에는 농지전용신고 또는 허가나 임야형질 변경 또는 전용허가를 받아야 하며 이에 따른 공과금(대체농지 조성비, 농지전용 부담금, 대체조림비, 임야전용 부담금)이 부과될 수 있음을 주의하여야 한다.

8. 계약서 서식

부동산매매계약서

매도인 _____(이하 "갑"이라 한다)과 매수인 _____(이하 "을"이라 한다)은 아래 표시의 부동산에 관하여 다음과 같이 합의하여 계약을 체결한다.

<부동산의 표시>

소 재 지				
토 지	지 목		면 적	㎡(평)
건 물	구조 및 용도		면 적	㎡(평)

제1조(목적) 갑은 그 소유의 위 부동산을 을에게 매도하고 을은 이를 매수한다.

제2조(매매대금) ① 매매대금은 금_____원으로 하고 다음과 같이 지급하기로 한다.

계 약 금	금 원은 계약체결시에 지급하고
중 도 금	금 원은 년 월 일에 지급하며
잔 금	금 원은 년 월 일에 지급하기로 함.

② 제1항의 계약금은 잔금 수령시에 매매대금의 일부로 충당한다.

제3조(소유권 이전 및 매매물건의 인도) 갑은 을의 잔금지급과 동시에 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류를 을에게 교부하고 이전등기절차에 협력하여야 하며 갑의 비용과 책임으로 매매부동산을 을에게 인도하여야 한다.

제4조(저당권등의 말소) 갑은 제3조의 인도전에 매매부동산상의 저당권, 질권, 전세권, 지상권, 임차권 기타 소유권의 행사를 제한하는 일체의 권리를 말소시켜야 한다.

제5조(부속물의 이전) 제3조의 인도시 매매부동산에 부속된 물건은 매매목적물에 포함된 것으로 한다.

제6조(매도인의 담보책임) 매매부동산은 계약시의 상태를 대상으로 하며

공부상의 표시와 실제가 부합하지 아니하여도 쌍방이 이의를 제기하지 않기로 한다.

제7조(위험부담) ① 매매부동산의 인도 이전에 불가항력으로 인하여 매매부동산이 멸실 또는 훼손되었을 경우에는 그 손해는 갑의 부담으로 한다.
② 제1항의 경우에 을이 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없을 때에는 을은 계약을 해제할 수 있으며 이 때 갑은 이미 수령한 대금을 을에게 반환하여야 한다.

제8조(계약의 해제) ① 제2조의 중도금 지급시까지 을은 계약금을 포기하고 갑은 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 있다.
② 당사자 어느 일방이 본 계약을 위반하여 이행을 태만히 한 경우 상대방은 1주간의 유예기간을 정하여 이행을 최고하고, 일방이 이 최고의 기간 내에 이행을 하지 않을 경우에 상대방은 계약을 해제할 수 있다.

제9조(위약금) 제8조제2항에 의하여 일방이 계약을 해제하였을 때에는 상대방은 계약금 상당액을 손해배상금으로 지급하여야 한다.

제10조(비용) 매도증서작성 비용 및 이에 부대하는 비용은 갑이 부담하고 소유권이전등기에 필요한 등록세 등의 비용은 을이 부담한다.

제11조(공과금 등) 매매토지에 부과되는 조세공과·제비용 및 매매토지에서 발생하는 수익은 모두 인도일을 기준으로하여 그 전일까지 생긴 부분은 갑에게 귀속하고 그 이후부터는 을에게 귀속한다.

제12조(관할법원) 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 매매 부동산의 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

이 계약을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 갑과 을이 서명날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

매 도 인(갑) 주 소 :
주민등록번호 : 전화 :
성 명 : (인)

매 수 인(을)　　주 소 :
주민등록번호 :　　전화 :
성 명 :　　(인)

입 회 인　　주 소 :
주민등록번호 :　　전화 :
성 명 :　　(인)

농지 매매계약서

매도인 _____(이하 "갑" 이라 한다)과 매수인 _____(이하 "을" 이라 한다)은 아래 표시의 부동산(이하 "표시농지" 라 한다)에 관하여 다음과 같이 합의하여 계약을 체결한다.

<농지의 표시>

소 재 지			
지 목		면 적	㎡(평)

제1조(계약의 성립) 갑은 그 소유의 표시농지를 을에게 매도하고 을은 이를 매수한다.

제2조(매매대금) ① 매매대금은 금_____원으로 하고 다음과 같이 지급하기로 한다.

계 약 금	금 원은 계약체결시에 지급하고
중 도 금	금 원은 년 월 일에 지급하기로 하며
잔 금	금 원은 년 월 일에 지급하기로 함.

제3조(농지취득자격증명의 신청) ① 본 계약 체결 후 을은 지체없이 농지관리위원의 확인을 받아 농지취득자격증명 발급신청을 하여야 한다.
② 을은 제2조의 잔금지급 기일까지 농지취득자격증명을 발급받아야 한다. 다만, 당사자가 협의하여 1월내에서 연기할 수 있다.
③ 제1항 및 제2항의 기간까지 을이 농지취득자격증명의 발급을 받지 못하였을 때에는 이 계약은 무효로 된다.

제4조(소유권 이전 및 매매물건의 인도) 갑은 을의 잔금지급과 동시에 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류를 을에게 교부하고 이전등기절차에 협력하여야 하며 갑의 비용과 책임으로 표시농지를 을에게 인도하여야 한다.

제5조(저당권 등의 말소) 갑은 제4조의 인도 전에 표시농지상의 저당권, 질권, 전세권, 지상권, 임차권 기타 소유권의 행사를 제한하는 일체의 권리를 말소시켜야 한다.

제6조(농작물의 수거) 표시농지의 지상에 있는 농작물은 소유권이전 이후에도 갑의 소유이며 갑은 년 월 일까지 자기의 비용으로 관리하고 수거하여 을의 농지사용에 지장이 없도록 하여야 한다.

제7조(매도인의 담보책임) 표시농지의 매매는 계약시의 상태를 대상으로 하며 공부상의 표시와 실제가 부합하지 아니하여도 쌍방이 이의를 제기하지 않기로 한다.

제8조(위험부담) ① 표시농지의 인도 이전에 불가항력으로 인하여 표시농지가 멸실 또는 훼손되었을 경우에는 그 손해는 갑의 부담으로 한다.
② 제1항의 경우에 을이 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없을 때에는 을은 계약을 해제할 수 있으며 이때 갑은 이미 수령한 대금을 을에게 반환하여야 한다.

제9조(계약의 해제) ① 제2조의 중도금 지급시까지 을은 계약금을 포기하고 갑은 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 있다.
② 당사자 어느 일방이 본 계약을 위반하여 이행을 태만히 한 경우 상대방은 1주간의 유예기간을 정하여 이행을 최고하고, 일방이 이 최고기간 내에 이행을 하지 않을 경우에 상대방은 계약을 해제할 수 있다.

제10조(위약금) ① 제9조제2항에 의하여 일방이 계약을 해제하였을 때에는 상대방은 계약금 상당액을 손해배상금으로 지급하여야 한다.
② 제3조의 농지취득자격증명을 을의 신청 해태 등 그의 귀책사유에 의하여 발급받지 못한 경우에 을은 갑에게 매매대금의 10%를 위약금으로 지급하여야 한다.

제11조(비용) 매도증서작성 비용 및 이에 부대하는 비용은 갑이 부담하고 소유권이전등기에 필요한 등록세 등의 비용은 을이 부담한다.

제12조(공과금 등) 표시농지에 부과되는 조세공과·제비용 및 매매토지에서 발생하는 수익은 모두 인도일을 기준으로 하여 그 전일까지 생긴 부분은 갑에게 귀속하고 그 이후부터는 을에게 귀속한다.

제13조(관할법원) 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 표시농지의 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

이 계약을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 갑과 을이 서명날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

매 도 인(갑) 주 소 :
주민등록번호 : 전화 :
성 명 : (인)

매 수 인(을)　　주 소 :
주민등록번호 :　　전화 :
성 명 :　　(인)

입 회 인　　주 소 :
주민등록번호 :　　전화 :
성 명 :　　(인)

【4】서　식

<서식1> 매도인이 잔대금 지급 최고와 동시에 계약을 해제하는 경우

매매잔대금 지급최고

1. 부동산의 표시

소재지	시(군)		읍(면)		동(리)	번지
토 지	지목		면적		용도	
건 물	구조		면적		용도	

2. 위 부동산에 관하여 본인(매도인)과 귀하(매수인)는 년 월 일에 금 원의 매매계약을 체결하고, 계약금 원은 계약당일 지급수령하고, 중도금 원은 년 월 일에 지급하여 수령하였습니다.

그러나 잔대금은 년 월 일에 지급하기로 하였으나 아직까지 지급하지 않고 있으므로 년 월 일까지 2주간의 여유를 주겠으니 그때까지 잔대금을 지급하시고 소유권이전등기에 필요한 서류를 받아 등기하시기 바랍니다.

본인은 소유권이전등기에 필요한 붙임 서류를 준비하고 있으니 대금지급과 상호교환하시기 바랍니다. 만약 위 기일까지 잔대금을 지급하지 않으면 별도의 통지없이 위 기일이 경과하면 본 계약을 해제하겠습니다.

붙임 : 1. 인감증명서 사본 1부
2. 주민등록등본 사본 1부
3. 토지대장 사본 1부
4. 건축물대장 사본 1부
5. 등기필증 사본 1부

년 월 일

매도인 주소 :
성명 : (인)

매수인 주소 :
성명 : 귀하

<서식2> 매수인이 계약이행 최고와 동시에 계약을 해제하는 경우

매매계약 이행 최고

1. 부동산의 표시

소재지	시(군)		읍(면)		동(리)	번지
토 지	지목		면적		용도	
건 물	구조		면적		용도	

2. 위 부동산에 관하여 본인(매수인)과 귀하(매도인)는 년 월 일에 금 원의 매매계약을 체결하고, 계약금 원은 계약당일 지급수령하고, 중도금 원은 년 월 일에 지급하여 귀하께서 수령하였습니다.

그러나 본인은 잔금기일에 대금을 준비하여 귀하의 집을 찾아가 현실제공을 하였으나 귀하는 너무 싸게 팔았다며 잔금수령을 거절하였습니다. 따라서 본인은 년 월 일 귀하의 집에 방문하여 잔금을 지급할 것이니 그 때까지 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류를 준비하여 잔금수령과 동시에 교부하여 주시기 바랍니다.

만약 귀하께서 위 기일에도 등기절차에 협력하지 않으면 별도의 통지없이 위 기일이 경과하면 본 계약을 해제하겠습니다.

년 월 일

매수인 주소 :

성명 : (인)

매도인 주소 :

성명 : 귀하

<서식3> 토지 면적이 부족하여 매수인이 대금감액을 청구하는 경우

매매대금 감액 청구서

1. 계약내용

목적부동산	소재지	시(군) 읍(면) 동(리) 번지				
	지 목		계약면적		용 도	
계약내용	단 가	원/평	산정방식	면적×단가	계약금액	

2. 본인과 귀하는 년 월 일에 위의 토지에 관한 매매계약을 체결하고 년 월 일에 잔금을 모두 지급하고 소유권이전등기까지 마쳤습니다. 그러나 위 토지를 실제측량해 보니 계약면적에 평 부족한 평으로 나타났습니다.

위 계약은 평당 금 원으로 하고 이에 총면적 평을 곱하여 총매매금액을

원으로 산출했고 또한 계약시 실평수에 따라 대금을 정산하기로 했습니다. 그러므로 위 계약은 수량을 지시하여 매매한 것이고 본인은 계약당시 그 부족을 알지 못하였으므로 부족한 토지에 대한 대금 원의 감액을 청구하오니 본인이 지급한 매매대금중 원은 반환해 주시기 바랍니다.

년 월 일

청구인(매수인) 주소 :

성명 : (인)

피청구인(매도인) 주소 :

성명 : 귀하

<서식4> 매수인이 계약금을 포기하고 매매계약을 해제하는 경우

매매계약 해제통지서

1. 부동산의 표시

소재지	시(군)		읍(면)		동(리)	번지
토 지	지목		면적		용도	
건 물	구조		면적		용도	

2. 위 부동산에 대하여 본인과 귀하는 년 월 일 매매계약을 체결하고 계약체결당시 계약금 원을 지급하였으며, 년 월 일에 중도금 원, 년 월 일에 잔금 원을 지급하기로 약정하였습니다.

그러나 이번에 본인의 개인적인 사정으로 위 부동산을 매수할 수 없게 되어 이미 교부한 계약금 원을 포기하고 귀하와의 매매계약을 해제하고자 합니다.

년 월 일

매수인 주소 :

성명 : (인)

매도인 주소 :

성명 : 귀하

<서식5> 매도인이 계약금의 배액을 지급하고 매매계약을 해제하는 경우

매매계약 해제통지서

1. 부동산의 표시

소재지	시(군)		읍(면)		동(리)	번지
토 지	지목		면적		용도	
건 물	구조		면적		용도	

2. 위 부동산에 대하여 본인과 귀하는 년 월 일 매매계약을 체결하고 계약체결당시 계약금 원을 수령하였으며, 년 월 일에 중도금 원, 년 월 일에 잔금 원을 지급하기로 약정하였습니다.

그러나 이번에 본인의 개인적인 사정으로 위 부동산을 매도할 수 없게되어 이미 수령한 계약금 원의 배액인 원을 지급하고 귀하와의 매매계약을 해제하오며, 위 금액에 해당하는 우편환증서를 본 통지와 함께 동봉합니다.

년 월 일

매도인 주소 :

성명 : (인)

매수인 주소 :

성명 : 귀하

<서식6> 매매대금 미지급을 이유로 계약을 해제하는 경우

매매계약 해제 통지서

1. 부동산의 표시

소재지	시(군)		읍(면)		동(리)	번지
토 지	지목		면적		용도	
건 물	구조		면적		용도	

2. 위 부동산에 대하여 본인과 귀하는 년 월 일 매매계약을 체결하고 계약체결당시 계약금 원을 수령하였으며, 년 월 일에 잔금 원을 지급하기로 약정하였습니다.

그러나 귀하께서 잔금지급기일까지 잔금을 지급하지 않아 본인은 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 준비하여 내용증명 및 배달증명우편(우체국 년 월 일 호)으로 년 월 일까지 잔금지급을 청구하였으나 귀하는 이때까지도 잔금을 지급하지 않았습니다. 이에 본인은 위 부동산에 대한 귀하와의 매매계약을 해제합니다.

년 월 일

매도인 주소 :

성명 : (인)

매수인 주소 :

성명 : 귀하

<서식7> 등기절차에 협력하지 않아 매매계약을 해제하는 경우

매매계약 해제 통지서

1. 부동산의 표시

소재지	시(군)		읍(면)		동(리)	번지
토 지	지목		면적		용도	
건 물	구조		면적		용도	

2. 위 부동산에 대하여 본인과 귀하는 년 월 일 매매계약을 체결하고 계약체결당시 계약금 원을 지급하였으며, 년 월 일에 잔금 원 지급과 동시에 소유권이전에 관한 일체의 서류를 교부하기로 하였습니다.

그러나 본인이 위 잔금지급기일에 귀하의 집을 방문하여 잔금을 지급하였으나 귀하께서 이를 수령하지 않아 본인은 다시 기일을 정하여 내용증명 및 배달증명우편(우체국 년 월 일 호)으로 통지하였습니다. 그 후 지정기일인 년 월 일 귀하의 집을 방문하여 잔금을 지급과 동시에 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 넘겨줄 것을 청구하였으나 귀하께서는 이 때에도 잔금수령을 거부하였습니다.

이에 본인은 위 부동산에 대한 귀하와의 매매계약을 해제합니다.

년 월 일

매수인 주소 :

성명 : (인)

매도인 주소 :

성명 : 귀하

<서식8> 영농계획서(농지법시행규칙 〔별지 제6호서식〕)

(앞 쪽)

농 업 경 영 계 획 서

취득대상농지에 관한 사항	①			② 지번	③ 지목	④면적 (㎡)	⑤영농거리	⑥주재배예정작목	⑦영농착수시기
	시·군	구·읍·면	리·동						
	계								

농업경영노동력의 확보방안	⑧취득자 및 세대원의 농업경영능력					
	취득자와 관계	성별	연령	직업	영농경력(년)	향후 영농여부
	⑪농업기계장비의 보유계획					
	자기노동력	일부고용		일부위탁	전부위탁(임대)	

농업기계·장비의 확보방안	⑩농업기계·장비의 보유현황					
	기계·장비명	규격	보유현황	기계·장비명	규격	보유현황
	⑪농업기계장비의 보유계획					
	기계·장비명	규격	보유계획	기계·장비명	규격	보유계획

⑫연고자에 관한 사항	연고자 성명		관 계	

농지법 제8조제2항의 규정에 의하여 위와 같이 본인이 취득하고자 하는 농지에 대한 농업경영계획서를 작성·제출합니다.

년 월 일

제출자 (서명 또는 인)

※ 농지취득자격증명신청서에는 이 계획서를 반드시 첨부하여야 합니다.

(뒷 쪽)

⑬소유농지의 이용현황								
소 재 지				지 번	지 목	면 적 (㎡)	주재배 작 목	자 경 여 부
시·도	시·군	읍·면	리·동					

⑭농지전용허가·협의 또는 신고를 취득하는 경우 전용목적사업의 착수시기등	
전용목적사업의 착수시기	년 월 일
착수전의 농업경영계획	□직접경작 □임대 □휴경
특 기 사 항	

※ 기재상 주의사항

⑤란은 거주지로부터 농지소재지까지 일상적인 통행에 이용하는 도로에 따라 측정한 거리를 씁니다.

⑥란은 그 농지에 주로 재배·식재하고자 하는 작목을 씁니다.

⑦란은 취득농지의 실제 경작예정시기를 씁니다.

⑧란은 같은 세대의 세대원중 영농한 경력이 있는 세대원과 앞으로 영농하고자 하는 세대원에 대하여 영농경력과 앞으로의 영농여부를 개인별로 씁니다.

⑨란은 취득하고자 하는 농지의 농업경영에 필요한 노동력을 확보하는 방안을 다음 구분에 의하여 해당되는 난에 표시합니다.

가. 같은 세대의 세대원의 노동력만으로 영농하고자 하는 경우에는 자기노동력란에 ○표

나. 자기노동력만으로 부족하여 농작업의 일부를 고용인력에 의하고자 하는 경우에는 일부고용란에 ○표

다. 자기노동력만으로 부족하여 농작업의 일부를 남에게 위탁하고자 하는 경우에는 일부위탁란에 위탁하고자 하는 작업의 종류와 그 비율을 씁니다.(예 : 모내기(10%), 약제살포(20%)등)

라. 자기노동력에 의하지 아니하고 농작업의 전부를 남에게 맡기거나 임대하고자 하는 경우에는 전부위탁(임대)란에 ○표

⑩란과 ⑪란은 농업경영에 필요한 농업기계와 장비의 보유현황과 앞으로의 보유계획을 씁니다.

⑫란은 취득농지의 소재지에 거주하고 있는 연고자의 성명 및 관계를 씁니다.

⑬란은 현재 소유농지에서의 영농상황을 씁니다.

*농지전용허가·협의 또는 신고를 한 농지를 취득하는 경우에는 ⑤란 내지 ⑬란은 기재를 생략할 수 있습니다.

<서식9> 농지취득자격증명신청서(농지법시행규칙 [별지 제5호서식])

(앞 쪽)

농지취득자격증명신청서

처리기간	접 수*	. . . 제 호
5 일	처 리*	. . . 제 호

농 지 취득자 (신청인)	①성명 (명칭)		②주민등록번호 (법인등록번호)		⑥취득자의 구분			
	③주소	시 구 동 도 시·군 읍·면 리 번지			농업인	신규영농	법인농	
	④연락처		⑤전화번호					

취 득 농지의 표 시	⑦소재지			⑧지번	⑨ 지목	⑩면적(㎡)	⑪농지구분		
	시·군	구·읍·면	리·동				진흥구역	보호구역	진흥지역밖

⑫취득원인	
⑬취득목적	

농지관리 위원확인 *	확 인 사 항	위원①	위원②
	1. 법 제6조제1항 및 제2항제2호 또는 제8호의 규정에 의한 취득요건에 적합한지 여부		
	2. 농업경영계획서에 법 제8조 제2항 각호사항의 포함여부		
	3. 농업경영계획서의 내용이 실현가능하다고 인정되는지 여부(법 제6조제2항 제8호의 규정에 의하여 농지를 취득하는 경우를 제외한다.)		
	4. 소유농지의 전부를 타인에게 임대 또는 사용대하거나 농작업의 전부를 위탁하여 경영하고 있는지 여부		

위원①	(인)	위원②	(인)

확인방법 : 항목별로 확인결과를 기재하고 기명날인합니다.

농지법 제8조제2항 및 동법시행령 제10조제1항의 규정에 의하여 위와 같이 농지취득자격증명의 발급을 신청합니다.

년 월 일

농지취득자(신청인) (서명 또는 인)

시장·구청장·읍장·면장 귀하

구비서류 : 1. 별지 제6호서식의 농업경영계획서
2. 법인등기등본(법인의 경우에 한함)
3. 농지원부등본(농지의 소재지와 거주지가 다른 농업인의 경우에 한함)
4. 별지 제1호서식의 농지취득인정서(법 제6조제2항제2호의 규정에 해당하는 경우에 한함)
5. 별지 제4호서식의 일반소유상한 초과농지소유인정서(법 제7조제1항제2호의 규정에 해당하는 경우
에 한함)

(뒷면)

※ 기재상 주의사항

*란은 민원인이 기재하지 아니합니다.

①란은 법인에 있어서는 그 명칭 및 대표자의 성명을 씁니다.

②란은 법인에 있어서는 법인등록번호를 씁니다.

⑥란은 다음 구분에 따라 농지취득자가 해당되는 란에 ○표를 합니다.

가. 신청당시 농업경영에 종사하고 있는 개인은 농업인

나. 신청당시 농업경영에 종사하지 아니하지만 앞으로 농업경영을 하고자 하는 개인은 신규영농

다. 농업회사법인, 영농조합법인 기타 법인은 법인등

〔취득농지의표시란〕은 취득대상 농지의 지번에 따라 매필지별로 씁니다.

⑨란은 공부상의 지목에 따라 전·답·과수원등의 구분에 따라 씁니다.

⑪란은 매필지별로 진흥구역·보호구역·진흥지역밖으로 구분하여 해당란에 ○표를 합니다.

⑫란은 매매·교환·경락·수증 등 취득원인의 구분에 따라 씁니다.

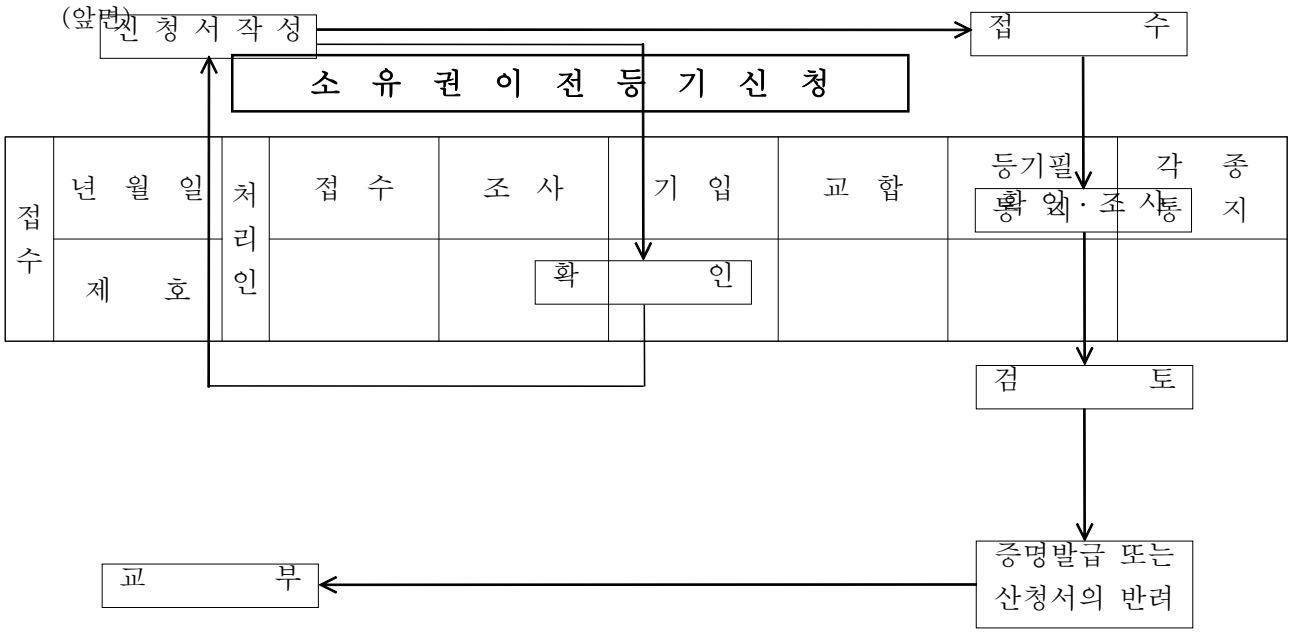
⑬란은 농업경영·전용·시험·실습·종묘포 등 취득후 이용목적의 구분에 따라 씁니다.

이 신청서는 무료로 배부되며 아래와 같이 처리합니다.

수수료
300원

신 청 인	농지관리위원회 위원	처리기관(시·구·읍·면)

<서식10> 소유권이전등기신청서



부동산의 표시				
1. 서울특별시 ○○구 ○○동 ○○번지 대 100㎡ 2. 위 지상 시멘트 블록조 슬래브지붕 1층 주택 85㎡ - 이 상 -				
등기원인과 그 년월일		1999년 9월 8일 매매		
등기의 목적		소유권이전		
이전할 지분				
구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소(소재지)	지 분 (개인별)
등기의무자	김 ○ ○			
등기권리자	박 ○ ○			

(뒷면)

시가표준액 및 국민주택채권매입금액		
부동산 표시	부동산별 시가표준액	부 동 산 별 국민주택채권매입금액
1. 토지 100㎡	금 원	금 원
2. 건물 85㎡	금 원	금 원
3.	금 원	금 원
국 민 주 택 채 권 매 입 총 액		금 원
등 록 세	금 원	
교 육 세	금 원	
세 액 합 계	금 원	

첨 부 서 면			
1.검인계약서	1통	1.주민등록(초)본	1통
1.등록세영수필확인서 및 통지서	각1통	1.신청서부본	2통
1.국민주택채권매입필증	4매	1.위임장	2통
1.인감증명	1통	1.부동산양도신고확인서	1통
1.등기필증	1통		
1.토지 건축물대장등본	각1통		
1.토지가격확인원	1통		

년 월 일

위 신청인 김 ○ ○ (인) (전화 :)
박 ○ ○ (인)

(또는)위 대리인 (전화 :)

○○지방법원 ○○등기소 귀중

토지임대차계약서

아래 표시 토지(이하 “표시토지”라 한다)의 임대차계약에 있어 임대인 ____(이하 “갑”이라 한다)과 임차인 _____(이하 “을”이라 한다)은 다음 계약내용과 같이 합의하여 임대차계약을 체결한다.

<부동산의 표시>

소 재 지			
지 목		면 적	㎡(평)

제1조 (사용목적) 을은 표시토지를 이 계약 체결당시의 상태대로 사용하여야 하고 건물이나 공작물 등을 설치할 수 없다.

제2조 (임차료) 임차료는 매월 _____원으로 하고 을은 매월 말일 갑에게 지참하여 지급하거나 갑이 지정한 온라인 예금계좌로 입금하여야 한 다.

제3조 (임대차기간) 임대차 기간은 계약일로부터 ___년으로 하고 계약기간 만료 1개월 전까지 계약기간 만료 통지나 임차료 증감청구 등 당사자의 이의제기가 없으면 계약은 ____년씩 자동연장 되는 것으로 한다.

제4조 (토지의 인도) 갑은 을에게 표시토지를 ___년 월 일에 계약체결시의 상태대로 인도한다.

제5조 (승낙사항) 을은 다음 각호의 경우에 갑의 서면 승낙을 받아야 한다.

1. 임차권을 양도하거나 표시토지를 전대하려 할 때
2. 본 계약에서 정한 사용목적을 변경하려 할 때

제6조 (원상회복 의무) 을은 계약기간 만료 또는 계약해지의 경우에 즉시 표시토지를 원상회복하여 갑에게 인도하여야 한다.

제7조 (계약의 해지) 다음 각호의 사유가 발생했을 경우에 상대방은 하등의 최고없이 계약을 해지할 수 있다.

1. 을이 제1조 및 제5조를 위반한 경우

2. 을이 제2조의 임차료를 2개월분 이상 지연시킨 경우
3. 갑이 제4조를 위반한 경우
4. 갑의 귀책사유로 을이 본 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우

제8조 (위약금) ① 을이 제6조를 위반하였을 경우에는 원상회복 및 인도시까지 매월 임차료의 배액을 지급하여야 한다.
② 갑이 제3자에 대한 소유권의 양도 기타 사유로 을의 표시토지 사용을 방해하여 임대차의 목적을 달성할 수 없게 한 때에는 위약금으로 _____ 원을 배상하여야 한다.

제9조 (임대차의 등기) 본 계약에 의한 임대차 등기는 하지 않기로 한다.

이 계약을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 갑과 을이 서명날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

임 대 인(갑) 주 소 :

주민등록번호 : 전화 :

성 명 : (인)

임 차 인(을) 주 소 :

주민등록번호 : 전화 :

성 명 : (인)

입 회 인 주 소 :

주민등록번호 : 전화 :

성 명 : (인)

농지임대차계약서

<부동산의 표시>

농지표시	소 재 지			지 번	
	지 목		면 적	㎡(평)	

제1조 위 농지에 대하여 임대인과 임차인 쌍방 합의하에 아래와 같이 계약함

제2조 위 농지를 임차함에 있어 임대인에게 다음과 같이 임차료를 지불하기로 함. 다만, 임차료가 농지법 제25조에 의하여 당해 농지소재지를 관할하는 시·군의 조례로 정한 임차료의 상한을 초과하는 경우 그 초과부분은 효력이 없음.

임차료		임차료 지급방법	

제3조 농지의 명도는 년 월 일로 함

제4조 임대차 기간은 년 월 일부터 ( )년으로 정함

제5조 임대인과 임차인 간의 임대차농지에 관한 공과금 등 비용의 부담은 다음과 같이 정함. 다만, 별도 정함이 없으면 농지법시행령 제29조 규정에 의함

임대인 부담비용	
임차인 부담비용	

제6조 본 계약은 상대방의 동의없이 당사자의 일방이 이를 해지할 수 없음.

위 계약조건을 틀림없이 지키기 위하여 본 계약서를 작성하고 각각 1통씩 갖기로 함.

년 월 일

임대인	주 소					
	성 명	인	주민등록번호		전화번호	
임차인	주 소					
	성 명	인	주민등록번호		전화번호	

부동산 임대차(전세)계약서

임대인 _____(이하 “갑”이라 한다)과 임차인 _____(이하 “을”이라 한다)은 아래 표시의 부동산(이하 “표시부동산”이라 한다)에 관하여 다음과 같이 합의하여 계약을 체결한다.

<부동산의 표시>

소 재 지				
대 지	지 목		면 적	㎡(평)
건 물	구조 및 용도		면 적	㎡(평)

제1조(목적) 갑은 표시부동산을 주거를 목적으로 임대하고 을은 이를 임차한다.

제2조(보증금) ① 임차보증금은 금_____원으로 하고 다음과 같이 지급하기로 한다.

계 약 금	금 원은 계약체결시에 지급하고
중 도 금	금 원은 년 월 일에 지급하며
잔 금	금 원은 년 월 일에 지급하기로 함.

② 갑은 제1항의 보증금을 계약의 종료시에 임차료 기타 을이 이 계약에 의하여 부담하여야할 채무를 공제하고 나머지를 반환한다.

제3조(임대차기간) 이 임대차계약의 존속기간은 계약일로부터 2년으로 한다.

제4조(목적물의 인도) ① 갑은 표시부동산을 년 월 일까지 을에게 인도한다.

② 갑이 제1항의 인도기일까지 인도하지 못할 경우에는 이 때부터 인도일 전일까지 1일당 금_____원의 손해를 배상하여야 한다.

제5조(승낙사항) 다음 각호의 경우에 을은 갑의 서면 승낙을 받아야 한다.

1. 표시 부동산의 구조변경 또는 증·개축, 기타의 시설작업을 하고자 할 경우
2. 표시 부동산의 전부 또는 일부를 주거용 이외의 용도로 사용하고자 할 때
3. 표시 부동산의 전부 혹은 일부의 전대, 임차권의 양도 또는 담보제공하려 할 때

제6조(수선의무 및 공과금 등의 부담) 공과금 등은 다음과 같이 부담하기로 한다.

1. 갑이 부담하는 비용 : 재산세 등 부동산에 귀속되는 세금, 대수선비
2. 을이 부담하는 비용 : 전기료·수도료·가스 등의 사용료, 화재보험료, 관리비 기타 쉽게 수리할 수 있는 소수선비

제7조(계약의 해제 및 해지) ① 을의 중도금 지급 전까지 갑은 계약금의 배액을 상환하고 을은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

② 갑은 다음과 같은 경우에 최고없이 계약을 해지할 수 있다.

1. 을이 제5조에 위반한 경우
2. 표시부동산을 심하게 파손하고 갑의 요구에도 원상회복하지 않는 경우
3. 기타 공동생활의 질서를 문란하게 하는 행위가 있을 경우

③ 을은 이 계약의 기간 만료전에도 직장의 이동 등 불가피한 사유가 있을 경우에는 계약해지를 통고할 수 있다. 다만, 해지의 효력은 통고 후 1월이 경과하였을 경우에 발생한다.

제8조(동시이행 및 손해배상) ① 계약종료시 갑의 보증금 반환과 을의 표시부동산 명도는 동시에 이행하여야 한다. 만약 일방의 불이행시에는 상대방의 이행일 다음날부터 이행일까지 연25%의 이자를 계산하여 손해배상금으로 지급하여야 한다.

제9조(원상회복) ① 을은 임대기간 중 그의 귀책사유에 의한 표시부동산의 파손·오손 또는 무단 변경했을 때에는 원상회복 후 갑에게 명도하여야 한다.
② 표시부동산의 일부 또는 전부가 을의 부주의로 인하여 화재 기타 원인으로 멸실되었을 때에는 시가 상당액의 손해를 배상하여야 한다.

이 계약을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 갑과 을이 서명날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

임 대 인(갑) 주 소 :
주민등록번호 : 전화 :
성 명 : (인)

임 차 인(을) 주 소 :
주민등록번호 : 전화 :
성 명 : (인)

입 회 인 주 소 :
주민등록번호 : 전화 :
성 명 : (인)

<서식1> 토지 임대차계약의 갱신을 청구하는 경우

임대차계약 갱신 청구

※ 임차토지의

표시

소재지	시(군)		읍(면)		동(리)	번지
토 지	지목		면적		사용목적	

본인이 귀하로부터 년 월 일 임차한 위 토지가 년 월 일로 계약기간이 만료됩니다. 그러나 위 토지상에 본인 소유의 건물이 아직까지 존재하고 있으므로 전계약과 동일한 조건으로 계약기간을 갱신하여 줄 것을 청구합니다.

년 월 일

임차인 주소 :

성명 : (인)

임대인 주소 :

성명 : 귀하

<서식2> 토지 임대차계약 갱신청구에 대해 거절하는 경우

토지 임대차계약 갱신 거절 통지

※ 임대토지의 표시

소재지	시(군)		읍(면)		동(리)	번지
토 지	지목		면적		사용목적	

본인이 귀하에게 년 월 일에 임대한 위 토지에 대하여 년 월 일에 계약기간이 만료되는 바, 귀하께서는 년 월 일에 내용증명우편으로 본인에게 전과 동일한 조건으로 계약기간의 갱신을 청구하였습니다.

그러나 본인의 부득이한 사정으로 위 토지를 직접 사용하여야하므로 계약기간을 갱신할 수 없음을 알려드리오니 양지하시기 바라며, 계약기간 만료시 위 토지를 인도하여 주시기 바랍니다.

년 월 일

임대인 주소 :

성명 : (인)

임차인 주소 :

성명 : 귀하

<서식3> 토지 임대차계약 갱신 거절로 건물의 매수를 청구하는 경우

건 물 매 수 청 구

※ 임차토지의

표시

소재지	시(군) 읍(면) 동(리) 번지					
토 지	지목		면적		사용목적	

본인은 귀하와 년 월 일 위 토지에 대하여 건물소유를 목적으로 한 임대차 계약을 체결하고 위 토지의 지상에 건물을 신축하였습니다. 그러나 년 월 일로 계약기간이 만료하여 귀하에게 계약기간의 갱신을 청구하였으나 귀하께서는 년 월 일 내용증명우편으로 이를 거절하셨습니다.

따라서 본인은 위 토지상에 존재하는 아래의 건물에 대하여 귀하께서 시가대로 매수하여 주실 것을 청구합니다.

아 래

1. 건물구조 :
2. 면 적 :
3. 용 도 :
4. 평가금액 :

년 월 일

임차인 주소 :

성명 : (인)

임대인 주소 :

성명 : 귀하

<서식4> 미지급된 임대료의 청구와 계약해지를 동시에 하는 경우

임대료 청구 및 계약해지 통지

※ 임대부동산의 표시

소재지	시(군) 읍(면) 동(리) 번지					
토 지	지목		면적		용도	
건 물	구조		면적		용도	

본인은 귀하와 년 월 일 위 부동산에 대하여 임대차계약을 체결하면서 매월 임대료 원으로 하고 매월 말일 본인의 주소지에서 지급하기로 하였습니다.

그러나 귀하는 년 월분부터 지금까지 임대료를 지급하지 아니하여 미납된 임대료는 원이 되었습니다.

이에 본인은 미납된 임대료의 지급을 최고하오니 이 통지가 도달된 후 7일 이내에 미납된 임대료 전액을 지급하여 주시기 바랍니다.

만일 이를 이행치 아니하면 별도의 통지없이 본 임대차 계약은 해지됨을 알려드리니 기일을 엄수하여 주시기를 바랍니다.

년 월 일

임대인 주소 :

성명 : (인)

임차인 주소 :

성명 : 귀하

<서식5> 임대차 기간이 만료되어 목적물의 인도를 청구하는 경우

임대차 기간 만료 통지

※ 임대부동산의 표시

소재지	시(군)		읍(면)		동(리)	번지
토 지	지목		면적		용도	
건 물	구조		면적		용도	

본인과 귀하는 년 월 일 위 부동산에 대하여 임대차 기간을 년으로한 임대차계약을 체결하였습니다.

따라서 이번 년 월 일에 계약기간이 만료되며 개인사정상 위 부동산은 본인이 다시 사용하게 되었습니다.

그러므로 귀하께서는 계약기간의 만료 즉시 본인에게 위 부동산을 인도하여 주시기 바랍니다. 임대차보증금은 귀하의 위 부동산 인도와 동시에 지급하겠습니다.

년 월 일

임대인 주소 :

성명 : (인)

임차인 주소 :

성명 : 귀하

<서식6> 임차인이 건물의 수리를 청구하는 경우

건물 수리 청구

본인은 귀하로부터 년 월 일에 도 시(군) 읍(면) 동(리) 번지 건물 평을 임차하여 사용중에 있습니다.

그러나 건물의 안방 벽에 균열이 발생하여 지난 년 월 장마에 빗물의 누수가 심하여 가재의 일부가 썩는 등 피해를 입었으며 속히 수리하지 않고는 도저히 임대차의 목적을 달성할 수 없습니다.

바쁘시더라도 조속한 시일내에 보완공사를 해주시기 바라며 현재까지 발견된 하자내용은 아래와 같습니다.

아 래

하자위치	하자내용	보수청구내용
1. 2. 3.		

년 월 일

임차인 주소 :

성명 : (인)

임대인 주소 :

성명 : 귀하

<서식7> 임대차 건물 부당사용 중지를 청구하는 경우

건물 부당사용 중지 청구

※ 임대부동산의 표시

소재지	시(군) 읍(면) 동(리) 번지					
건 물	구조		면적		용도	

본인과 귀하는 년 월 일 위 건물에 대하여 계약기간을 2년으로하고 건물을 주거용으로 사용하기로한 임대차계약을 체결하였습니다.

그러나 귀하께서는 당초의 약정을 위반하여 건물의 일부를 임의개조하여 음식점 및 주점으로 사용하고 있어 건물을 훼손시킬 뿐만 아니라 인근 주택가 주민들로부터도 원성을 사고 있습니다.

따라서 귀하께서는 이 서면을 받는 즉시 이러한 사용을 중지하시고 본래의 계약대로 주거용으로만 사용해 줄 것을 청구합니다. 만일 귀하께서 금월 말일까지 이를 성실히 이행치 않을 때에는 임대차 계약을 해지하겠습니다.

년 월 일

임대인 주소 :

성명 : (인)

임차인 주소 :

성명 : 귀하

<서식8> 임대료의 증액을 청구하는 경우

임대료 증액 청구서

※ 임대부동산의 표시

소재지	시(군)		읍(면)		동(리)	번지
토 지	지목		면적		용도	
건 물	구조		면적		용도	

위 부동산에 대하여 본인과 귀하는 년 월 일에 임대차 기간을 2년으로 하고 임차료는 월 원으로 정하여 임대차계약을 체결하였습니다.

그러나 부근의 지가, 제세 공과금, 물가의 등귀 등 기타 전반적인 경제사정의 변화로 인하여 금년 월부터는 부득이 임대료를 상향 조정하여야 될 것 같기에 서신을 보냅니다.

금액의 조정은 아래와 같이 하고자 하오니 금년 월부터는 증액된 금액으로 이제까지와 같이 매월 말일에 본인의 거소에 지참하여 임대료를 지급하여 주시기 바랍니다.

아 래

기존 임대료	증액후 임대료	적용시기
월 원	월 원	년 월분부터

년 월 일

임대인 주소 :

성명 : (인)

임차인 주소 :

성명 : 귀하

<서식9> 주택임대차계약의 묵시의 갱신후 임차인이 계약을 해지하는 경우

수입인지 2,000원

주택 임대차계약 해지 통지

※ 부동산의 표시

소재지	시(군)		읍(면)		동(리)	번지
토 지	지목		면적		용도	
건 물	구조		면적		용도	

위 부동산에 대하여 본인과 귀하는 년 월 일에 보증금 원과 계약기간을 2년으로한 임대차 계약을 체결하였습니다. 또한 본인과 귀하는 위 임대차 기간이 경과될 때까지 서로 아무런 통지도 하지않아 계약은 묵시적으로 갱신되었습니다.

그러나 이번에 본인의 직장사정상 근무처를 지방으로 옮기게 됨에따라 더이상 위 부동산을 임차할 수 없어 계약을 해제하고자 이 통지를 보내드립니다.

주택임대차보호법 제6조의2의 규정에 의하면 귀하께서 이 통지를 받으신 후 3개월이 지나면 계약은 해지되므로 그 때까지 보증금 원을 반환하여 주시기 바랍니다.

본인은 귀하의 보증금 지급과 동시에 위 부동산을 명도하겠습니다.

년 월 일

임차인 주소 :

성명 : (인)

임대인 주소 :

성명 : 귀하

<서식10> 주택임차권등기명령신청서

주택임차권등기명령신청서

신청인(임차인) 성 명 : (-)
주 소 :
전화번호 :
피신청인(임대인) 성 명 :
주 소 :

신 청 취 지

별지목록 기재 건물에 관하여 아래와 같은 주택임차권등기를 명한다
라는 결정을 구합니다.

아 래

1. 임대차계약일자 :
2. 임차보증금액 : 금 원, 차임 : 금 원
3. 주민등록일자 :
4. 점유개시일자 :
5. 확 정 일 자 :

신 청 이 유

첨 부 서 류

1. 건물등기부등본
2. 주민등록등본
3. 임대차계약증서 사본

년 월 일

신청인 (인)

○ ○ 지방법원 귀중

주)**1. 신청이유란 :** 임차보증금액은 계약금액이 아닌 반환받지 못한 잔존 보증금액을 기입하고, 주택의 일부에 대한 임차권등기명령신청을 하는 경우에는 “별지목록 기재 건물 중 별지도면 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ...㉠의 각 점을 순차로 연결한 선내부분 방 ○○㎡에 관하여.....”라고 기재하고 이러한 부분을 표시한 건물도면을 첨부합니다.

2. 신청이유란 : 임대차계약의 체결일자, 임차보증금액 및 차임 등 계약내용과 임대차기간의 만료 등 그 계약이 종료한 원인 사실을 기재하고, 임차인이 신청당시에 이미 주택임대차보호법 제3조제1항의 규정에 의한 대항력을 취득한 경우에는

임차주택을 점유하기 시작한 날과 주민등록을 마친 날을, 제3조의2제2항의 규정에 의한 우선변제권을 취득한 경우에는 임차주택을 점유하기 시작한 날, 주민등록을 마친 날과 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 날을 각 기재하여야 합니다.

3. 송달료 납부 : 이 신청서를 납부할 때에는 당사자 1인당 3회분의 송달료(6,780원)를 현금으로 송달료 수납은행에 납부하여야 합니다.

농작물 포전매매 계약서

아래 표시 농작물(이하 "농작물"이라 함)을 포전매매함에 있어 매도인 _____(이하 "갑"이라 함)과 매수인 _____(이하 "을" 이라 함)은 아래 각 조항과 같이 계약을 체결한다.

<농작물의 표시>

소 재 지	도 시(군) 읍(면) 동(리) 번지의 지상		
품 목		재배면적	㎡(평)

제1조(매매대금) 매매대금은 다음과 같이 지급하기로 한다.

매매대금	금 원정 중
계 약 금	금 원정은 년 월 일에 지급하고
중 도 금	금 원정은 년 월 일에 지급하고
잔 금	금 원정은 년 월 일에 지급하기로 함

제2조(농작물의 인도) 갑은 매매잔금 수령과 동시에 농작물을 포전상태로 인도하며 을은 이를 인수한다.

제3조(농작물의 수거) ① 을은 농작물을 인도받은 후 년 월 일까지 모두 수거해야 하며, 이를 어길 때에는 갑은 을에 대한 통지없이 농작물을 임의로 처분(폐기포함) 할 수 있다.

② 제1항의 수거비용은 을의 부담으로 한다.

③ 제1항 후단에 의하여 갑이 임의처분한 결과 수익금이 있는 경우에는 처분대금에서 처분비용 기타 을이 부담해야 할 금액을 제외하고 나머지를 을에게 반환한다.

제4조(위험부담) 농작물은 인도시까지 갑이 관리하기로 한다. 그러나 천재지변 등 불가항력이나 갑의 고의 또는 중대한 과실에 의하지 않은 사유로 농작물이 멸실, 훼손, 감소되었을 경우에는 그 부담은 을이 지기로 하며 갑은 매매대금을 청구할 수 있다.

제5조(하자담보) 을은 이 계약체결 후 목적물의 품질, 수확량, 재배면적 등에 하자가 있다고 하여 계약을 해제하거나 대금감액 및 손해배상 등을 청구할 수 없다.

제6조(계약해제) ① 중도금 지급시까지 갑은 계약금으로 받은 금액의 2배를 지급하고 을은 이미 지급한 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다. 이 때 상대방은 별도의 손해배상을 청구할 수 없다.
② 제1항의 경우를 제외하고 갑 또는 을이 이 계약을 위반하였을 때에는 상대방은 이행의 최고없이 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있다. 이 때 해제의 의사표시를 발송한 때 계약은 해제된 것으로 본다.

제7조(관할법원) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 갑의 주소지를 관할하는 법원으로 한다.

이 계약을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 갑과 을이 서명날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

매 도 인(갑) 주 소 :

주민등록번호 : 전화 :

성 명 : (인)

매 수 인(을) 주 소 :

주민등록번호 : 전화 :

성 명 : (인)

입 회 인 주 소 :

주민등록번호 : 전화 :

성 명 : (인)

농작물 재배 및 매매 계약서

농작물의 매도인(재배자) _____(이하 “갑”이라 한다)과 매수인 ___ _____(이하 “을”이라 한다)은 다음과 같이 합의하여 계약을 체결한다.

<농작물의 표시>

소 재 지		면 적	
품 종		예상수확량	

제1조(계약재배) ① 갑은 위의 농작물을 재배하여 을에게 매도하고 을은 이를 매수한다.

② 본 계약에 의한 농작물 식재에 필요한 종자 등은 갑이 구입하여 파종한다.

제2조(규격 및 단가) ① 매매대상 농작물의 규격 및 단가는 다음과 같이 한다.

규 격	단가(원/)	규 격	단가(원/)
_____이상		_____이상	
_____이상		_____이하	

② 제1항의 규격에 불구하고 거래관념상 상품성에 하자 있는 물건은 당사자가 협의하여 매매에서 제외하기로 한다.

제3조(매매대금의 지급) ① 계약금과 중도금은 예상수확량을 기준으로 다음과 같이 지급한다.

계 약 금	금 원은 계약체결시에 지급하고
중 도 금	금 원은 년 월 일에 지급한다.

② 잔금의 지급은 제2조의 기준에 의해 목적물의 인도시에 정산한다.

제4조(출하시기) 농작물의 출하는 년 월 일부터 년 월 일 사이에 당사자가 협의하여 정한다.

제5조(인도방법) 갑은 농작물을 포전상태로 을에게 인도하며, 출하에 필요한 비용은 을의 부담으로 한다.

제6조(위험부담) 농작물의 인도 이전에 천재지변 등의 불가항력으로 인하여 농작물이 멸실 또는 훼손되었을 경우에는 그 손해는 갑의 부담으로 한다. 다만, 을이 제4조의 출하시기를 위반한 후 발생한 손해에 대하여는 을이 손해의 책임을 진다.

제7조(담보책임) 농작물의 인도 후에는 을은 물건의 하자에 대하여 이의를 제기하지 못한다.

제8조(해제 및 위약금) ① 제3조의 중도금 지급시까지 을은 계약금을 포기하고 갑은 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 있다.

② 당사자 어느 일방이 이 계약을 위반하였을 때에는 상대방은 하등의 최고없이 계약을 해제할 수 있고 계약금 상당액을 손해배상금으로 청구할 수 있다.

제9조(관할법원) 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 갑의 주소지를 관할하는 법원으로 한다.

이 계약을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 갑과 을이 서명날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

매 도 인(갑) 주 소 :

주민등록번호 : 전화 :

성 명 : (인)

매 수 인(을) 주 소 :

주민등록번호 : 전화 :

성 명 : (인)

입 회 인　　주 소 :

주민등록번호 :　　전화 :

성 명 :　　(인)

농산물 위탁매매 계약서

위탁자 _____(이하 “갑”이라 한다)와 위탁매매인(수탁자) _____
__(이하 “을”이라 한다)은 다음과 같이 합의하여 계약을 체결한다.

제1조(위탁매매) 갑은 다음의 농산물을 을에게 위탁하고 을은 그의 이름으로 이를 판매한다.

대상농산물	

제2조(거래방법) 이 계약서를 기본으로 하여 발생하는 개별적 거래는 품목, 수량, 품질 등이 기재된 거래명세서에 의한다.

제3조(계약기간) 이 계약의 유효기간은 계약일로부터 _____년으로 하며, 기간 만료전 3월부터 1월까지 당사자의 계약해지, 조건변경 등 별도의 의사표시가 없으면 1년씩 자동연장되는 것으로 한다.

제4조(위탁시기 및 수량) 농산물의 위탁시기 및 수량, 규격 등은 개별거래시마다 당사자가 협의하여 정한다.

제5조(인도) 농산물의 운송은 _____이 하며 다음의 장소에서 인도한다.
인도에 필요한 비용은 _____이 부담한다.

인도장소	

제6조(수익의 귀속 및 수수료) ① 을이 농산물을 판매하고 얻은 수익은 갑에게 귀속한다. 다만, 을은 대금 정산시 판매대금의 _____%를 수수료로 공제하고 갑에게 지급한다.
② 제1항의 수수료에는 을의 판매에 필요한 모든 비용을 포함한다.

제7조(최저가격) ① 을은 다음의 최저가격 이상으로 농산물을 판매하여야 합니다.

최저판매가격	

② 을이 제1항의 최저가격 미만으로 판매하고자 할 경우 갑의 승낙을 받아야 하며 갑의 승낙없이 최저가격 미만으로 판매한 경우에 그 차액은 을의 부담으로 한다.

제8조(판매대금의 정산) ① 을은 인도일로부터 _____일내에 농산물을 판매하여야 하며 판매 익일까지 대금을 정산한다.
② 을이 제1항의 기간 내에 판매하지 못했을 경우에는 제7조제1항의 최저가격으로 먼저 정산하고 판매 후 즉시 추가정산한다.

③ 을이 농산물을 판매하고 상대방으로부터 대금을 지급받지 못하였더라도 이는 대금정산에 영향을 미치지 않는다.
④ 을이 제1항의 정산기일을 어긴 경우 그 익일부터 지급일까지 정산금액에 연25%로 계산된 위약금을 배상하여야 한다.

제9조(위험부담) 농산물의 인도시점을 기준으로 그 이전은 갑이 그 후는 을이 위험부담의 책임을 진다.

제10조(하자의 통지) ① 을은 농산물의 인도시 이를 검수하여야 하며 농산물의 훼손 또는 하자 발견 즉시 갑에게 그 내용을 통지하여야 한다. 농산물의 인도 당일 을의 통지가 없으면 농산물에 하자가 없는 것으로 한다.
② 제1항의 농산물의 하자로 인하여 판매가격에 영향을 미친 부분은 갑의 책임으로 한다.

제11조(소유권의 귀속) 위탁 농산물의 소유권은 판매시까지 갑에게 있다.

제12조(반품) 이 계약에 의한 농산물은 반품하지 못한다. 다만 농산물에 중대한 하자가 있어 판매할 수 없거나 갑의 요청이 있을 경우에는 그러하지 아니하다.

제13조(양도금지) 을은 갑의 승인 없이 본 계약에서 발생하는 권리 또는 의무를 양도하거나 처분하지 못한다.

제14조(계약해지) ① 갑은 다음 각호의 경우에 이행의 최고 없이 계약을 해지할 수 있다.

1. 대금정산 기일에 대금을 정산하지 않거나 판매대금을 속여서 정산한 경우

2. 을이 다른 채권자로부터 가압류, 압류, 가처분을 받거나 을이 발행한 어음·수표가 부도처리된 경우

3. 기타 을이 본 계약을 위반한 경우

② 을은 다음 각호의 경우에 계약을 해지할 수 있다.

1. 갑이 정당한 사유없이 농산물 위탁을 거절한 경우

2. 갑이 고의 또는 중대한 과실로 하자있는 물건을 위탁하여 을에게 손해를 끼친 경우

3. 기타 갑이 본 계약을 위반한 경우

제15조(기한의 이익 상실) 제14조제1항 각호의 사유발생시 을은 기한의 이익을 상실하며 갑의 통지 없이도 미정산금액의 전부를 즉시 이행하여야 한다.

제16조(회계장부) 을은 위탁된 농산물의 수령과 판매에 관한 모든 거래를 포함하는 회계장부를 기록 유지하고 갑의 요청시 언제라도 이를 공개한다.

제17조(연대보증) 연대보증인 _____는 이 계약에 의하여 발생하는 일체의 채무에 대하여 을과 연대하여 이행의 책임을 부담한다.

제18조(관할법원) 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 갑의 주소지를 관할하는 법원으로 한다.

이 계약을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 갑과 을이 서명날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

위 탁 자(갑) 주 소 :

주민등록번호 : 전화 :

성 명 : (인)

위탁매매인(을) 주 소 :

주민등록번호 : 전화 :

성 명 : (인)

을의 연대보증인 주 소 :

주민등록번호 : 전화 :

성 명 : (인)

농산물 계속적 공급계약서

매도인 _____(이하 "갑"이라 한다)과 매수인 _____(이하 "을"이라 한다)은 다음과 같이 합의하여 계약을 체결한다.

제1조(기본계약) 이 계약서는 갑과 을간의 계속적인 농산물 매도와 매수에 관한 기본적인 사항을 정하고 그 외의 사항은 개별거래시 마다 당사자가 합의하여 정한다.

제2조(공급농산물) 이 계약에 의한 공급 대상은 다음의 농산물로 한다.

공급농산물	

제3조(거래방법) 개별거래시 공급 농산물의 품목, 수량, 가격 등은 당사자가 협의하여 정하고 을은 거래명세서를 교부하여야 한다.

제4조(계약기간) 이 계약의 유효기간은 계약일로부터 _____년으로 하며, 기간 만료전 1월까지 당사자의 계약해지의 의사표시가 없으면 1년씩 자동연장되는 것으로 한다.

제5조(인도) 농산물의 운송 책임은 _____이 지며 다음의 장소에서 인도한다.

인도장소	

제6조(대금의 지급) ① 을은 농산물 인도일로부터 _____일 이내에 갑이 지정하는 방법으로 대금을 지급하여야 한다.
② 을이 제1항의 기일까지 대금을 지급하지 않을 경우에는 그 익일부터 지급일까지 연25%의 비율에 의한 지연손해금을 지급하여야 한다.

제7조(하자담보) 을은 농산물 인도시 하자유무를 확인하여야 하며 인도 후에는 하자를 이유로 개별 계약의 해제, 대금감액, 손해배상을 청구할 수 없다.

제8조(계약해지) ① 갑은 다음 각호의 경우에 이행의 최고 없이 계약을 해지할 수 있다.

1. 을이 대금정산 기일에 대금을 정산하지 않는 경우

2. 을이 다른 채권자로부터 가압류, 압류, 가처분을 받거나 을이 발행한 어음·수표가 부도처리된 경우

3. 기타 을이 이 계약을 위반한 경우

② 을은 다음 각호의 경우에 이행의 최고없이 계약을 해지할 수 있다.

1. 갑이 정당한 사유없이 농산물 공급을 거절한 경우

2. 기타 갑이 이 계약을 위반한 경우

제9조(기한의 이익 상실) 제8조제1항 각호의 사유 발생시 을은 기한의 이익을 상실하며 갑의 통지 없이도 미지급대금의 전부를 즉시 이행하여야 한다.

제10조(연대보증) 연대보증인 _____는 이 계약에 의하여 발생하는 일체의 채무에 대하여 을과 연대하여 이행할 책임을 부담한다.

제11조(관할법원) 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 갑의 주소지를 관할하는 법원으로 한다.

이 계약을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 갑과 을이 서명날인한 후 각각 1통씩을 보관한다.

년 월 일

매 도 인(갑) 주 소 :

주민등록번호 : 전화 :

성 명 : (인)

매 수 인(을) 주 소 :

주민등록번호 : 전화 :

성 명 : (인)

을의 연대보증인 주 소 :

주민등록번호 : 전화 :

성 명 : (인)

<서식1> 중도금 지급청구와 계약해제를 동시에 하는 경우

농작물 매매대금 청구

본인은 귀하와 년 월 일에 도 시(군) 읍(면) 동(리) 번지 밭 평에 식재된 농작물( )에 대하여 일금 만원에 포전매매계약을 체결하면서, 계약금 만원은 계약당일에, 중도금 만원은 년 월 일에, 잔금 만원은 년 월 일에 농작물을 수거하면서 지급하기로 약정하였습니다.

그러나 귀하는 계약당일에 계약금만 지급한체 지급기일이 훨씬 지난 지금까지 중도금 금 만원을 지급하지 않고 있습니다. 따라서 년 월 일까지 위 중도금을 본인에게 필히 지급하여 주시기를 바랍니다.

만일 귀하께서 위 기일까지 중도금을 지급하지 않을 경우에 본인은 별도의 통보없이 계약을 해제하겠으며 당초의 약정대로 계약금 금 만원은 위약금으로 귀하에게 반환하지 않겠습니다.

년 월 일

매도인 주소 :

성명 : (인)

매수인 주소 :

성명 : 귀하

<서식2> 잔금 지급청구와 농작물 수거청구를 동시에 하는 경우

농작물 매매대금 청구

본인은 귀하와 년 월 일에 도 시(군) 읍(면) 동(리) 번지 밭 평에 식재된 농작물( )에 대하여 일금 만원에 포전매매계약을 체결하면서, 계약금 만원은 계약당일에, 중도금 만원은 년 월 일에, 잔금 만원은 년 월 일에 농작물을 수거하면서 지급하기로 약정하였습니다.

그러나 귀하는 계약금과 중도금만 지급한체 지급기일이 훨씬 지난 지금까지 잔금 만원은 지급하지 않을 뿐 아니라 농작물을 수거해 가려고도 하지 않고 있습니다. 또한 매매한 농작물은 수확시기가 늦어져 점차 고사하고 있으며 수일내에 수확하지 않으면 그 경제적 가치가 전혀 없어져 수확에 필요한 인건비에도 못 미칠 것으로 생각됩니다.

따라서 귀하께서는 년 월 일까지 위 잔금을 지급하여 주시고 동시에 농작물을 수거하여 주시기 바랍니다.

만일 귀하께서 위 기일까지 잔금을 지급하지 않으면 본인은 별도의 통보없이 계약을 해제하고 계약불이행에 따른 손해배상을 청구하겠습니다.

년 월 일

매도인 주소 :

성명 : (인)

매수인 주소 :

성명 : 귀하

<서식3> 농작물 매매계약 위반으로 손해배상을 청구하는 경우

농작물 매매계약 불이행에 따른 손해배상 청구

본인은 귀하와 년 월 일에 도 시(군) 읍(면) 동(리) 번지 밭 평에 식재된 농작물( )에 대하여 일금 만원에 포전매매계약을 체결하였습니다.

그러나 귀하는 약정기일인 년 월 일까지 매매대금을 지급하지 않았고 농작물도 수거해 가지 않았으며 또한 본인이 추가적으로 제시한 년 월 일까지도 농작물을 수거해 가지 않아 본인은 년 월 일 내용증명우편으로 귀하와의 농작물 매매계약을 해제하였습니다.

따라서 귀하의 계약위반에 따른 본인의 손해에 대하여 아래와 같이 그 배상을 청구합니다.

아 래

구 분		금 액	비 고
계약금액(㉮)		원	
농작물 처분이익	농작물처분금액(㉯)	원	
	처분에 소요된 금액(㉰) (인건비, 운송비 등)	원	
	소 계(㉱=㉯-㉰)	원	
손해배상청구금액(㉮-㉱)		원	

년 월 일

매도인 주소 :

성명 : (인)

매수인 주소 :

성명 : 귀하

<서식4> 농작물을 수거해 가지 않아 후작물을 심을 수 없는 경우

농작물 수거 청구

본인은 귀하와 년 월 일에 도 시(군) 읍(면) 동(리) 번지 밭 평에 식재된 농작물( )에 대하여 포전매매계약을 체결하였습니다.

그러나 귀하는 일부 농작물은 수거를 해 갔으나 수확기가 훨씬 지난 아직까지 잔여 농작물은 수거해 가지 않고 있어 본인의 후작물 파종에 지장을 주고 있습니다.

따라서 오는 년 월 일까지 농작물을 수거하여 밭을 비워 주실 것을 청구합니다. 만일 위 기일까지 농작물을 수거해 가지 않으면 본인이 직접 수거·처분할 수 밖에 없습니다.

이미 농작물은 그 수확시기를 놓쳐 상품성이 없으며 더구나 농작물의 가격하락으로 수거에 필요한 인건비 조차 나오지 않는 상태임을 주지하시어 이 통지를 받는 즉시 본인에게 연락하여 주시기 바랍니다.

년 월 일

매도인 주소 :

성명 : (인)

매수인 주소 :

성명 : 귀하

<서식5> 계약재배한 농산물의 매수를 청구하는 경우

농산물 매수 청구

본인은 귀하와 년 월 일에 도 시(군) 읍(면) 동(리) 번지 밭 평에 식재된 농산물( )에 대하여 수확기에 전량 수매하기로 약정을 하였습니다.

이에 본인은 위 농산물을 수확·포장하여 년 월 일 당초 약정한 장소에 운반하여 매수를 청구하였으나 귀하께서는 농산물의 품질이 나쁘다며 이를 거절하였습니다.

그러나 본인이 매수청구한 농산물은 계약내용에 따라 엄격히 선별한 것으로 규격이나 품질면에서 전혀 하자가 없는 것입니다.

따라서 년 월 일 본인은 다시한번 농산물을 약정된 장소로 운반할 것이니 이번에는 틀림없이 매수하여 주시기 바랍니다.

만약 그때에도 매수를 거절한다면 본인은 즉시 계약을 해제한 후 손해배상을 청구하겠습니다.

년 월 일

청구인 주소 :

성명 : (인)

피청구인 주소 :

성명 : 귀하

건축공사도급계약서

도급인 _____(이하 “갑”이라 한다)과 수급인 _____(이하 “을”이라 한다) 은 다음과 같이 합의하여 건축공사 도급계약을 체결한다

제1조(공사내용) 을은 갑에게서 아래의 건축공사를 수급하고 이를 완성할 것을 약속하며 갑은 이에 대해 보수(報酬)를 지급할 것을 약속한다. 설계사항은 별지에 의한다.

<건축할 건물의 표시>

공사장소			
공사건물			
건 평		**용 도**	

제2조(공사기간) ① 을은 위 건물의 건축공사를 ___년___월___일까지 착수하여야 하며 ___년___월___일까지 완공한다.
② 을이 제1항의 완공기간을 지연시켰을 때는 지연 하루당 금_____원으로 계산하여 갑에게 손해배상하여야 한다.

제3조(권리의무의 양도) 이 계약에 따라 발생하는 권리 또는 의무는 상대방의 서면 승낙없이 제3자에게 양도하거나 승계시킬 수 없다.

제4조(도급금액의 지급) 도급금액은 금_____원으로 하며 공사의 진행정도에 따라 다음과 같이 지급한다.

구 분	공 사 진 행 정 도	금 액
계 약 금	건축공사의 착수와 동시	원
제1차 중도금		원
제2차 중도금		원
잔 금	건물의 완공(준공검사) 및 인도시	원

제5조(소유권의 귀속) 건물의 완공시 또는 완공전에도 이미 성취된 부분의 소유권은 갑에게 귀속한다.

제6조(공기의 연장) ① 을은 공사에 지장을 주는 일기불순 기타 그의 책임없는 사유로 인하여 약정기간내에 공사를 완료할 수 없을 때에는 갑에게 그 이유를 설명하고 공사기간의 연장을 청구할 수 있다.
② 제1항의 연기는 1회에 한하여 3월 이내에서 당사자가 협의하여 결정한다.
제7조(공사의 변경) ① 공사 중 갑은 설계 또는 재료 등의 변경이나 공사의 일시중단을 청구할 수 있다. 다만, 이로 인해 증가된 비용은 갑의 부담으로 한다.
② 제1항의 변경으로 인한 공사의 완공지연기간은 제2조의 기간에 가산한다.

제8조(위험부담) 본 건축공사의 완공 전에 천재지변 기타 불가항력이나 당사자의 귀책사유없이 목적물이 멸실·훼손되었을 때에는 그 위험은 을이 부담한다.

제9조(하자담보) ① 공사의 목적물에 하자가 있을 때에는 갑은 상당한 기간을 정하여 을에게 하자의 보수(補修)를 청구할 수 있다.
② 갑은 하자보수의 청구없이 하자보수에 갈음하여 손해배상을 청구할 수 있으며 또한 하자보수 후에도 손해가 있을 때에는 그 배상을 청구할 수 있다.
③ 제1항 및 제2항의 하자가 갑의 지시에 의한 경우에는 을은 이에 대한 책임을 지지 아니한다. 다만, 을이 갑의 지시가 부적당함을 알면서도 갑에게 통고하지 않았을 때에는 그 책임을 면치 못한다.
④ 본 계약에 의한 하자담보기간은 건물 완공일로부터 10년으로 하며 갑은 하자 발견시 1년 이내에 제1항 및 제2항에 의한 하자보수 및 손해배상을 청구하여야 한다.

제10조(계약의 해제) 갑은 다음의 경우에 을에 대한 하등의 최고 없이 계약을 해제할 수 있다. 다만, 계약해제시까지 을이 공사를 이행한 부분에 대해서는 도급금액을 지급하여야 한다. 이 때의 대금에는 제2조제2항에 의한 지연손해금을 차감한다.

1. 을이 정당한 이유없이 제2조제1항의 착공기간내에 공사를 착수하지 않을 경우
2. 을이 갑의 승낙이나 정당한 이유없이 10일이상 공사를 중단한 경우
3. 을의 귀책사유로 약정기간내 건물완공이 불가능함이 명백한 경우

제11조(관할법원) 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 갑의 주소지를 관할하는 법원으로 한다.

이 계약을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 갑과 을이 서명날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

도 급 인(갑) 주 소 :

주민등록번호 : 전화 :

성 명 : (인)

수 급 인(을) 주 소 :

사업자등록번호 : 전화 :

성 명 : (인)

입 회 인　　주 소 :

사업자등록번호 :　　전화 :

성 명 :　　(인)

<서식1> 건축물 완공후 하자의 보수를 청구하는 경우

하자보수 청구

※ 목적물의 표시

소재지	시(군) 읍(면) 동(리) 번지					
건 물	구조		면적		용도	

본인은 년 월 일 귀하와 위 건물에 대한 주택건축공사 도급계약을 체결하였고 동 공사는 년 월 일 대금지급과 건축공사가 완료되었습니다.

이에 본인은 년 월 일 동 주택에 입주하여 지금까지 사용한 결과 아래와 같은 하자가 발견되어 보수를 청구하오니 년 월 일까지 보수공사를 하여 주시기 바랍니다.

아 래

하자위치	하자내용	보수청구내용
1. 2. 3.		

년 월 일

도급인 주소 :

성명 : (인)

수급인 주소 :

성명 : 귀하

<서식2> 하자보수를 청구하였으나 불이행하여 손해배상을 청구하는 경우

손해배상 청구

※ 목적물의 표시

소재지	시(군) 읍(면) 동(리) 번지					
건 물	구조		면적		용도	

본인은 년 월 일 귀하와 위 건물에 대한 주택건축공사 도급계약을 체결하였고 동 공사는 년 월 일 대금지급과 건축공사가 완료되었습니다.

이에 본인은 년 월 일 동 주택에 입주하여 사용한 결과 건물에 하자가 발견되어 내용증명우편(우체국, 년 월 일, 호)으로 년 월 일까지 보수공사를 하여 주실 것을 청구하였고 그 후에도 수차례 전화로 하자보수를 청구하였습니다.

그러나 귀하께서는 차일피일 미루기만 할 뿐 보수공사의 이행을 하지 않아 본인은 부득이 하자보수 전문업체에 보수공사를 의뢰하였고 이로인한 공사대금 원을 지급하였습니다. 이 공사대금은 하자보수 의무가 있는 귀하께서 지급해야할 것이므로 공사대금 원을 손해배상금으로 청구하오니 이 통지를 받는 즉시 지급하여 주시기 바랍니다.

년 월 일

도급인 주소 :

성명 : (인)

수급인 주소 :

성명 : 귀하

<서식3> 공사의 이행청구와 계약해제를 동시에 하는 경우

공사이행청구 및 계약해제

※ 목적물의 표시

소재지	시(군) 읍(면) 동(리) 번지					
건 물	구조		면적		용도	

본인과 귀하는 년 월 일에 위 건물에 대한 도급계약을 체결하였으며, 공사대금은 원으로 하여 공사의 진행정도에 따라 5회 분할 지급하기로 하였고, 년 월 일까지 공사를 완공하기로 하였습니다.

그런데 귀하께서는 공사가 50%가량 진행되었을 때 자재구입대금이 부족하다며 공사대금 전액을 청구하였고 본인은 귀하의 사정을 이해하여 성실한 시공을 조건으로 공사대금 전액을 지급하였습니다.

그러나 귀하께서는 공사대금 지급후 약 1주일간은 공사를 계속하였으나 년 월 일부터는 공사를 일체 중단하였습니다. 이에 본인은 귀하를 찾아가 수차례 공사를 진행하여 줄 것을 청구하였으나 귀하는 다른 공사로 바쁘다며 공사완공일이 지난 지금까지 차일피일 미루기만 하고 있습니다.

따라서 년 월 일까지는 공사진행에 착수하여 주시기 바라며, 만약 이 때까지도 공사를 속행하지 않으면 본인은 별도의 통지없이 계약을 해제하고 손해배상을 청구하겠습니다.

년 월 일

도급인 주소 :

성명 : (인)

수급인 주소 :

성명 : 귀하

<서식4> 수급인이 기성고에 따른 공사대금을 청구하는 경우

공사대금 청구

※ 목적물의 표시

소재지	시(군)		읍(면)		동(리)	번지
건 물	구조		면적		용도	

본인과 귀하는 년 월 일에 위 건물에 대한 도급계약을 체결하였으며, 총공사대금은 원으로 하여 공사가 30%, 50%, 70% 진행될 때마다 건물의 완성정도따라 공사대금을 지급하기로 약정하였습니다.

그러나 지금까지 공사가 50%이상 진행되었음에도 불구하고 귀하는 공사대금을 전혀 지급하지 않고 공사의 속행만을 촉구하고 있어 본인은 인건비 및 자재구입대금 지급에 어려움을 겪고 있습니다.

따라서 년 월 일까지 총공사대금중 50%인 원을 지급하여 주시기 바라며 이때까지 본인은 공사를 진행할 수 없음을 통지합니다.

년 월 일

수급인 주소 :

성명 : (인)

도급인 주소 :

성명 : 귀하

<서식5> 공사지연에 따른 지체상금을 청구하는
경우

공사지연에 따른 손해배상 청구

※ 목적물의 표시

소재지	시(군) 읍(면) 동(리) 번지					
건 물	구조		면적		용도	

본인과 귀하는 년 월 일에 총공사대금 원으로하여 위 건물에 대한 건축공사 도급계약을 체결하였고 동 공사는 년 월 일까지 완공하기로 약정하였습니다.

그러나 공사중 귀하의 요청에 따라 공사대금 전액을 지급하였으나 귀하는 정당한 이유없이 공사의 진행을 지연하여 공사의 완공은 약정한 완공일보다 6개월이나 늦은 년 월 일에 완공되었습니다.

따라서 본인은 공사가 지연되어 위 건물을 사용못함으로 인한 손해배상을 아래와 같이 청구하오 이 통지를 받는 즉시 본인에게 지급하여 주시기 바랍니다.

아 래

구 분	지연기간	같은 규모 건물의 월 임차료	손해배상청구액
공사지연에 따른 손 해 배 상	6개월	50만원	300만원

년 월 일

청구인 주소 :

(도급인) 성명 : (인)

피청구인 주소 :

(수급인) 성명 : 귀하

<농림축산식품부 검토 안>

농산물 포전매매 표준계약서

아래 목적물을 포전매매 함에 있어 매도인(이하 “갑”이라고 한다)과 매수인(이하 “을”이라고 한다)은 다음과 같이 계약을 체결하고 신의성실의 원칙에 따라 이를 이행하여야 한다.

매도인(갑) 성명 :　　(서명)　생년월일 :
주소 :

매수인(을) 성명 :　　(서명)　생년월일 :
주소 :

소재지 :

품목 :　　품종 :　　계약면적 :　　㎡(　　평)
파종일(또는 정식일) : 20　.　.　.

총 매매대금 :　　원
계약일 :
계약금 :　　원　　계약금지급일:
잔금 :　　원　　잔금지급일:
반출일 :

갑의 연락처(전화, 휴대폰, 팩스, 이메일) :
*긴급연락처 :

을의 연락처(전화, 휴대폰, 팩스, 이메일) :
*긴급연락처 :

특약사항

제1조(매매대금)

① 총 매매대금은 위 금액이며, 잔금지급은 포전매매의 특성을 감안하여 당해농작물의 평균적 생육기간의 2/3가 경과하기 전까지 이루어지는 것이 양당사자에게 공평하다. 잔금지급기일은 위 기재일이다. 단 매도인과 매수인이 협의하여 중도금을 약정할 수 있다.

② 을이 위 조항에서 규정한 잔금지급기일 이전에 당해농작물을 반출하고자 할 경우에 잔금을 지급하고 반출하여야 한다.

③ 이 계약에서 정한 매매단위별 단가로서 당사자가 별도로 약정한 경우에는 그 방법을 따른다.

제2조 (계약금)

① 포전매매는 선도거래의 성격으로서 계약금이 총 매매대금의 30% 이상 지급되어야 계약당사자 쌍방에게 형평에 맞으며 이 건 계약금은 위 기재금액으로 한다.

② 계약금이 지급된 이 건 계약을 해약하고자 할 때 이행에 착수하기 전까지 갑은 받은 계약금의 배액을 상환하고, 을은 계약금을 포기함으로써 해약할 수 있으며, 계약금은 총 매매대금에 포함하기로 한다.

제3조 (목적물의 확인)

① 을이 포전매매목적물의 현황확인을 위하여 갑에게 위 목적물표시상 소재지의 지적도 및 토지대장제출을 요청할 경우, 갑은 이에 응하여야 한다.

② 공부(토지대장, 토지등기부 등)상의 명의인과 갑이 다를 경우에 그 사유를 을에게 소명하여야 한다.

③ 을은 직접 목적물에 대한 생육상태를 확인하고 계약하여야 하며, 을의 미확인으로 인해 발생한 손해에 대해 갑은 책임을 지지 아니한다. 다만 갑은 본인이 알고 있는 목적물에 대한 중요한 정보(농작물의 종자에 대한 정보, 위해조수출몰, 농지가 맹지여서 화물차의 진입이 불가능한 여부, 연작피해를 방지하기 위한 연작여부 등)를 계약 전에 알리지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 계약면적은 공부상 면적을 기준으로 하되 실면적과 차이가 있을 경우 위성위치추적시스템(GPS) 측량기를 이용해서 재배면적을 측량할 수 있다.

제4조 (목적물의 인도, 거래표지판 설치)

① 갑은 매매대금의 잔금수령과 동시에 을에게 목적물을 포전상태로 인도하기로 한다.

② 갑의 인도로 목적물의 소유권은 을에게 이전되며, 목적물이 을에게 인도되었음을 외부에 알리고, 재해 등이 발생한 경우의 손실부담에 대한 법률관계를 분명히 하기 위하여 팻말을 부착하는 등의 거래내용표지판을 설치하며, 그 실행은 갑과 을이 협의하여 하기로 한다.
③ 거래표지판에는 계약당사자의 성명, 품목, 계약면적, 계약체결일 및 반출예정일 등을 기재한다.

제5조 (목적물의 관리)
① 갑은 약정 반출일까지 선량한 관리자의 주의로 목적물을 관리하여야 하며 그 비용은 갑이 부담한다.
② 갑이 목적물을 관리하는 내용은 용수, 시비, 방제, 제초 등으로 통상적으로 당해 목적물에 대해 시행하는 정도의 관리를 그 범위로 한다.
③ 갑이 실시하는 통상적인 관리범위를 넘어서 실시하도록 을이 요청한 경우에 그 비용은 을의 부담으로 하며, 이로 인해 발생된 결과에 대해서 을이 받아들이기로 한다.

제6조 (목적물의 반출)
① 예상하지 못한 기상변화 등으로 인하여 목적물성장이 늦어진 경우에 을의 목적물반출은 후작의 경작에 지장이 없는 범위에서 당사자의 협의하에 반출일연장을 허용할 수 있다.
② 목적물의 수확·반출비용은 을이 부담한다.
③ 목적물반출일 이전에 을이 반출지연사유와 반출연장일을 서면으로 통지한 경우에 갑은 1회당 10일의 범위 내에서 최대 2회까지 허용하기로 한다. 다만 서면으로 통지하는 것에 갈음하여 제11조(통지방법)의 통지방법을 사용할 수 있다.
④ 반출일 연장으로 인하여 갑에게 관리비용이 추가된 경우에는 을이 변상하여야 한다.
⑤ 연장된 반출일이 지나도록 목적물을 수거하지 않을 경우에 잔존목적물은 갑이 임의로 처리한다.

제7조 (위험부담)
① 천재지변, 예기치 못한 기상재해 기타 불가항력적인 사유로 인하여 목적물이 멸실, 훼손된 경우에 그 목적물의 손실은 갑이 잔금을 수령한 후에는 을의 부담으로 하며, 그 이전에는 갑의 부담으로 한다.
② 병충해 등으로 인한 목적물의 손상에 대해서는 통상의 관리를 크게 넘는 정도의 병충해침습의 경우, 관리상의 잘못이 아닌, 종자 등의 결함으로 인하

여 목적물에 중대한 결점이 발생한 경우, 당사자 쌍방에게 책임 없는 사유로 발생한 조수 등 위해 동식물로 인해 발생한 목적물에 대한 손실의 경우에 그 목적물의 손실은 갑의 잔금 수령 후에는 을의 부담으로 하며, 그 이전에는 갑의 부담으로 한다.
③ 위 제2항의 경우에 위해조수에 의한 피해가 사전 미고지로 조수피해예방조치를 강구할 수 있는 기회를 가지지 못하여 발생한 경우에는 갑에게 책임이 있다.
④ 목적물의 가격 폭락 및 폭등은 포전매매계약의 특성상 대금감액 내지 증액의 사유가 되지 아니 한다.

제8조 (담보책임)
계약체결 후 계약의 양당사자에게 책임이 없는 사유로 인하여 목적물의 품질, 수량, 계약면적 등에 하자가 발생한 경우에 계약해제, 대금감액, 손해배상 등의 담보책임을 지지 않기로 한다.

제9조 (계약해제)
① 당사자 쌍방에게 책임 있는 사유로 계약을 해제하는 경우에는 이행의 최고(독촉)를 하지 않고서 계약해제 할 수 있다. 단 매수인에게 유책사유 없이 매수인이 대금지급을 불이행한 경우에 매도인은 매수인에게 상당한 기간을 정하여 최고한 후 계약해제할 수 있다.
② 갑에게 책임 있는 계약해제 사유는 다음 각호로 한다.
1. 이행거절로 볼 수 있는 행위를 한 때(이중매매 등)
2. 갑이 통상적인 관리행위를 하지 않음이 명백한 경우
3. 긴급을 요하는 사유가 발생하여 을에게 통지하여 을의 판단이 필요할 때 이를 게을리 하여 을에게 큰 손해를 야기케 한 경우
③ 을에게 책임 있는 계약해제 사유는 다음 각 호로 한다.
1. 매매대금지급기일을 위반하였을 경우
④ 계약해제로 인한 계약관계해소 후 갑에 의한 목적물의 처분은 부당이득반환, 원상회복과 연계되지 않고 독자적으로 할 수 있기로 한다.

제10조 (농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률 제53조에 따른 특약사항)
① 농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률 제53조 제2항에서 정하고 있는 약정반출일로부터 10일 이내 반출하지 아니할 때 그 기간 즉 반출약정일 후 10일이 지난날에 계약이 해제된 것으로 본다는 뜻은 법률규정에 의하여 계

약해제가 이루어졌음을 의미하며 그 밖의 위약금, 손해배상 등에 관하여는 기존의 약정에 따르기로 한다.
② 농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률 제53조제2항의 단서에 의하여 을이 반출 지연 사유와 반출예정일을 서면으로 통지한 경우에도 그 반출연장기간은 최초에 정한 반출약정일로부터 20일을 경과할 수 없으며 반출기간연장도 2회에 한정하기로 한다. 다만 서면으로 통지하는 것에 갈음하여 제11조(통지방법)의 통지방법을 사용할 수 있다.
③ 반출지연에 따른 손해는 별도의 위약금약정으로 정하기로 한다.

※ 농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률 제53조 ② 제1항에 따른 농산물의 포전매매의 계약은 특약이 없으면 매수인이 그 농산물을 계약서에 적힌 반출 약정일부터 10일 이내에 반출하지 아니한 경우에는 그 기간이 지난 날에 계약이 해제된 것으로 본다. 다만, 매수인이 반출 약정일이 지나기 전에 반출 지연 사유와 반출 예정일을 서면으로 통지한 경우에는 그러하지 아니하다.

제11조 (통지방법)
① 목적물의 관리 과정에 긴급히 처리하여야 할 문제가 발생하여 상호연락이 필요한 경우를 대비하여 연락처를 지정하여야 한다.
② 이 연락처에 2일(48시간) 내에 3회(1일 2회 이내)이상 연락하였음에도 연락되지 아니할 경우에 계약당사자 쌍방은 특별한 경우가 아니면 이의를 제기하지 않기로 한다.
③ 전항의 연락에 대한 수단으로서 서면으로 하는 것을 원칙으로 하지만 당사자가 휴대폰문자, 이메일 또는 팩스를 이용하기로 약정할 수 있다.
④ 통지와 관련되어 발생한 손해는 이 계약내용을 준수하는 한 책임지지 않기로 한다.

제12조 (위약금)
① 제9조(계약해제)에서 규정한 계약해제로 인하여 발생한 손해에 대한 위약금은 총매매대금으로 한다. 제10조(농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률 제53조에 따른 특약사항)에서 규정한 손해발생의 경우에도 그 위약금은 총매매대금으로 한다.
② 제3조 제3항, 제6조 제4항, 제7조 제3항, 제10조 제3항을 위반한 경우의 위약금은 계약금 상당액을 기준으로 하며, 계약당사자가 별도의 약정을 할

수 있고, 그 내용은 이 계약서 전면 개별약정 기재사항에 기재하기로 한다.

제13조 (관할법원)
이 계약에 관한 소송의 관할법원은 목적물의 표시상 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

이 계약을 증명하기 위해서 계약서 2통을 작성하여 갑과 을이 서명날인한 후 각 1통씩 보관한다.