

퇴거 및 원상복구 안내

금악빌딩 · 서울 마포구 동교로8안길 31

임차인의 원활한 퇴거 및 공과금·시설 정산을 위해 이사 전까지 아래 사항을 확인하고 이행해 주시기 바랍니다. 본 안내는 퇴거 협조 사항, 공과금 정산, 원상복구 기준으로 구성됩니다.

PART 1 퇴거 협조 사항

1. 이사 사전 협조 및 공지

1 이사 계획 통보 — 최소 15일 전

이사 일정, 방법(사다리차/승강기), 예상 소요 시간, 차량 대수를 관리자 및 보안실에 서면 또는 유선으로 통보합니다.

2 설비 정상 작동 점검

사용한 설비(전등, 수도, 냉난방, 배관 등)의 정상 작동 여부를 점검합니다.

3 이상 사항 사전 통보

고장·훼손 등 이상이 발견되면 반드시 퇴거 전에 통보합니다.

2. 이사 업체 준수 사항

보양 및 동선 보호	보양 조치를 완료한 후 이사 시작
이사 방법	원칙은 사다리차 사용 / 건물관리자 승인 시 승강기 사용 가능
사다리차 설치 시	창문 개방 설치(훼손 방지 필수), 안전관리자 배치 및 주변 통제, 이사 완료 후 창문·창틀 복구
폐기물 정리	이사 완료 후 잔여 폐기물 없이 마무리, 최종 확인은 건물관리자 수행

PART 2 공과금 정산

정산 예시 — 퇴거일 2025년 7월 31일

개별 전기요금은 각 호실별로 한전 고지서를 통해 임차인이 직접 납부합니다. 따라서 퇴거 시에는 공용 전기요금과 수도요금만 임차면적 비율에 따라 안분 정산합니다. 아래 3·4번은 모두 이 예시를 기준으로 설명합니다.

3. 공용 전기요금 정산 기준

요금 산정 기간	매월 10일 ~ 익월 9일 (예: 7월 요금 → 6/17~7/16, 31일)
7월 요금 (6/17~7/16)	퇴거일 이전 사용분 → 임차인 100% 부담
8월 요금 (7/17~8/16, 31일)	7/17~7/31 14일분만 임차인 부담, 나머지는 건축주 부담

8월 공용 전기요금을 이미 고지받은 경우

$(8월\ 공용\ 전기요금 \div 31일) \times 14일 \times \text{임차면적 비율}$

아직 고지서를 받지 않은 경우

$(\text{최근 6개월간 평균 공용 전기요금} \div 6 \div 31일) \times 14일$

4. 수도요금 정산 기준

요금 산정 기간	전전월 21일 ~ 당월 20일 (2개월 단위)
8월 요금 (6/21~8/20, 61일)	6/21~7/31 40일분만 임차인 부담, 나머지 21일분은 건축주 부담
안분 방식	건물 전체 사용량에서 근생 수도분을 차감한 뒤 임차면적 비율로 안분

수도요금을 이미 고지받은 경우

$((8월\ 전체\ 수도요금 - \text{근생 수도분}) \div 61일) \times 40일 \times \text{임차면적 비율}$

아직 고지서를 받지 않은 경우

$(\text{최근 6개 평균 수도요금} \div 61일) \times 40일$

5. 이사 당일 점검 및 보증금 정산

비품 반납	세콤키, 에어컨 리모컨 등 비품 반납
설비 상태 확인	건물관리자 확인 — 파손·훼손 시 비용 청구
보증금 반환 시점	명도 완료 및 원상복구 확인 후 다음 영업일 내 반환
공제 항목	연체 임대료·관리비·기타 미지급금 공제 후 잔액 반환
임차인 제출 서류	정산 방식(별도 입금 / 보증금 공제) 확인 및 환불 계좌 사본

PART 3 원상복구

원상복구 안내

원상복구 작업은 아래 지침에 따라 반드시 이행해 주시기 바랍니다. (임대차계약서 참조)

원상복구 = 건물 준공 당시의 최초 도면 상태로 되돌리는 것

천정, 전기·조명, 칸막이, 바닥, 소방, 냉난방 시스템 등 임차인이 설치·변경한 일체가 복구 대상입니다. 다만 새로운 임차인이 현 인테리어를 그대로 사용하는 경우 복구는 면제되고, 책임은 새로운 임차인에게 이관됩니다.

6. 두 가지 복구 방법 중 선택

제1방안 — 직접 복구

임차인이 퇴거 전 원상복구 공사를 직접 실시하고, 관리자 확인 후 마무리합니다.

제2방안 — 비용 예치

복구 비용을 임대인에게 예치하고, 실제 복구 여부는 차기 임차인의 의사에 따라 결정합니다. 이 방안을 선택하면 견적서 제출이 필수입니다.

제2방안을 선택한 경우

견적 제출	임차인은 반드시 복구 견적서를 제출
복구비 책정	임대인과 임차인이 각각 제출한 견적 중 최소 비용 기준으로 결정
차기 임차인이 승계 시	원상복구 면제 → 예치금 전액 환급, 복구 책임은 차기 임차인에게 이관
차기 임차인이 복구 요청 시	예치금으로 복구 공사 진행

7. 복구 공사 진행 순서

1 공사 계획 통보 — 최소 3일 전

복구 업체가 공사 계획과 일정을 관리자에게 통보합니다.

2 현장 설명회 개최

공사 전 전기·조명·소방·환경 관련 업체가 참여하는 설명회를 진행할 수 있습니다.

3 철거 계획 공유 및 자문

설명회에서 철거 실시 계획을 공유하고, 참가 업체의 기술 자문과 지원을 받습니다. 협의 범위는 전기·조명, 소방, 냉난방, 보안입니다.

4 공사 시행

설명회 및 지원 과정에서 발생하는 자재·기술 지원 비용은 복구 업체가 부담합니다.

5 완료 확인

관리자가 복구 상태를 확인한 뒤 보증금 정산 절차로 이어집니다.
