

# 지하도상가관리규정

제정 2015. 6. 8.  
 개정 2016. 8. 30.  
 개정 2017. 1. 3.  
 개정 2018. 10. 5.  
 개정 2020. 3. 17.  
 개정 2023. 11. 7.

## 제 1 장 총 칙

**제1조(목적)** 이 규정은 성남도시개발공사(이하“공사”라 한다)가 성남시(이하 “시”라 한다.) 방침에 따라 관리하는 지하도상가 등을 효율적으로 유지·관리하기 위해 필요한 세부 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(적용)** 지하도상가 등의 관리는 관계법령 및 시 방침에서 규정한 사항을 제외하고는 본 규정을 적용한다.

**제3조(정의)** 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “지하도상가”란 지하도상가 구역에 있는 상가를 말한다.
2. “상가”란 도로 등의 지하에 지하보도와 접하여 설치된 점포가 늘어선 구역을 말한다.
3. “지하보도”란 지하도상가에서 시민통행에 이용되는 공공시설부분을 말한다.
4. “부설주차장”이란 자동차의 주차를 위한 시설로서 수정구 신흥동 2467번지 외 10필지(수진역~신흥역) 도로 양쪽에 설치된 노상주차장(이하 “부설주차장”)을 말한다.
5. “점포”란 상가의 일부로서 임대 목적물이 되는 시설을 말한다.
6. “부수적시설물”이란 지하도상가에 설치된 광고물·자판기·선로 등을 말한다.
7. “관리”란 지하도상가의 운영, 환경의 유지, 점포의 임대 및 임대료징수, 경비와 안전에 관한 사항 및 기타 지하도상가의 유지관리에 관한 모든 사항을 말한다.
8. “임차인”이란 시 또는 공사와 점포임대차계약을 체결하고 상가 내 점포에서 영업행위를 하는 자를 말한다.

9. “부대시설”이란 상가 또는 점포 운영에 필요한 기계실·공조실·화장실·휴게실·관리실 등을 말한다.
10. “임대면적”이란 전용면적과 공용면적을 포함한 면적을 말한다.
11. “전용면적”이란 개별점포가 실제 점유하는 면적을 말한다.
12. “공용면적”이란 기계실, 공조실, 휴게공간, 화장실 등 기타 부대시설을 말한다.
13. “공공면적”이란 지하보도, 출입계단, 출입구 연결통로를 말한다.

## 제 2 장 계 약

**제4조(운영방법)** 공사에서 관리하는 지하도상가는 임대운영을 원칙으로 하되 경영수입 증대 및 공익성을 유지하여야 한다.

**제5조(임대계약)** ① 지하도상가의 점포를 임대하기 위해서는 점포임대차계약서를 작성하여야 한다.

② 임차인의 모집은 일반경쟁 입찰방식으로 함을 원칙으로 한다.

③ 다음 각 호에 해당하는 자는 임차인으로 선정되지 못한다.

1. 미성년자(민법상 규정에 의함)
2. 피성년후견인(금치산자) 선고를 받고 복권되지 아니한 자(개정‘23.11.7.)
3. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
4. 임차인의 귀책사유로 계약이 해지 또는 해제된 후 2년이 지나지 아니한 자  
(신설‘20.3.17.)(개정‘23.11.7.)

④ 점포 임대차계약의 대부 기간은 「성남시 지하도상가 관리·운영 조례」 제6조에 따른다. 단, 계약기간이 종료된 임차인도 다음 일반경쟁 입찰에 응할 수 있다.  
(개정‘20.3.17.)

⑤ 점포임대차계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 임대보증금, 임대료, 관리비 및 연체료 등의 산정과 납부에 관한 사항
2. 공익상 필요에 의한 영업의 제한에 관한 사항
3. 계약해지 사유에 관한 사항
4. 임차인이 준수하여야 할 제반 의무에 관한 사항
5. 임차권의 양도에 관한 사항
6. 시설변경 및 복구에 관한 사항

- 7. 영업을 할 수 없는 업종 또는 행위에 관한 사항
- 8. 그 밖에 공사의 사장(이하 “사장”이라 한다.)이 필요하다고 인정하는 사항
- ⑥ 임차인은 계약 체결일로부터 30일 이내에 임차인 명의로 신고된 사업자등록증 사본을 공사에 제출하여야 하며, 갱신계약을 할 경우 사업자등록증명원을 제출하여야 한다.
- ⑦ 점포는 1인에게 1개소만 임대할 수 있다. 단, 2회에 걸쳐 유효한 일반입찰이 성립되지 아니한 경우로서 상가 활성화 차원에서 제한적으로 1인 다점포(2개 이하)를 허용할 수 있다.(개정‘18.10.5)(개정‘20.3.17.)
- ⑧ 공사와 임차인은 전자계약시스템을 이용하여 계약을 체결할 수 있으며 이 경우 공사는 별도의 시스템을 마련하여 운영할 수 있다.(신설‘18.10.5)

**제6조(임차권의 양도제한)** ① 임차인은 임차한 점포를 전대할 수 없으며 공사의 사전승인 없이 임차권을 양도할 수 없다.

- ② 임차인이 사망한 경우에 한하여 상속인은 임차권을 승계할 수 있다.
- ③ 제2항에 의하여 권리와 의무를 승계할 상속인은 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 관계 증빙서류를 첨부하여 사장에게 신고하여 승인을 받아야 하며, 임대보증금, 임대료, 관리비 등을 함께 승계한다.
- ④ 제2항의 규정에 따른 임차권 상속인의 임대차 계약기간은 기존 계약기간의 잔여기간으로 한다.

**제7조(연고권 주장 금지 등)** ① 임차인은 어떠한 경우에도 임차한 점포에 대하여 연고권을 주장하지 못한다.

- ② 임차인은 임차권, 영업권, 임대보증금 및 기타 어떠한 명목이라도 점포임대차 계약에 따른 권리의무에 대하여 담보를 설정할 수 없다.
- ③ 임차인은 임차한 점포에 대해 권리금을 형성하는 행위를 할 수 없다.

**제8조(공익상의 권리 제한)** ① 사장은 공작물의 설치 또는 시설물의 개·보수 등이 특별히 필요하다고 인정할 경우에는 시의 승인을 받아 임대점포에 대하여 시설의 구조변경, 이전, 영업기간의 일시정지·휴업 등의 조치를 취할 수 있다.

- ② 제1항에 따라 임대점포의 면적이 변경된 경우 증감면적에 대한 임대보증금은 증감비율에 따라 정산한다. 이 경우 임차인은 임대보증금에 대해 현 시가에 의한 정산을 요구할 수 없다.

**제9조(계약해지)** ① 다음 각 호에 해당하는 경우에는 임대차계약을 해지하고 임차인은

임차 목적물을 인도하여야 한다.

1. 계약기간 만료 시
  2. 전대금지 의무를 위반한 때
  3. 제5조 제3항 각 호의 사유에 해당할 때
  4. 성남시장(이하“시장”이라 한다. ) 또는 사장이 공공목적의 필요에 따라 지하도상가의 용도를 변경하거나 철거를 하여야 하는 경우. 다만, 본 사유로 임대차계약을 해지할 경우 사장은 90일 전에 임차인에게 서면으로 통지하여야 한다.(개정‘20.3.17.)
  5. 임차인이 정당한 사유 없이 임대료, 관리비 등 제 경비를 90일 이상 체납할 경우 (개정‘20.3.17.)
  6. 임대차 계약 체결일로부터 정당한 사유 없이 30일 이내에 영업개시를 하지 않을 때
- ② 임차인이 이 규정 또는 점포임대차계약 내용을 위반하였을 경우에는 1차 경고하여 시정토록 하고 이를 시정하지 않을 경우 계약을 해지하여야 한다.

**제10조(손해배상금의 산정)** ① 계약해지의 경우 임차인은 현 시가에 의한 보상을 요구할 수 없다.(개정‘16.8.30)

② 임대보증금의 환불시 임차인이 부담하여야 할 임대료, 제세공과금과 손해배상금 등 일체의 채무는 임대보증금에서 공제한다. 단, 지급이행보증보험증권으로 제출한 경우에는 보험금에서 채무를 공제할 수 있다.(개정‘18.10.5)

③ 계약 해지 후 임차인이 점포를 반환하지 아니할 경우 「공유재산 및 물품 관리법」 제81조에 따라 계약 해지일부터 인도일까지의 기간 동안 임대료의 100분의 120에 해당하는 금액을 일할 계산하여 손해배상금으로 부과한다.(개정‘18.10.5)

### 제 3 장 관리운영

**제11조(임대료 등)** ① 임차인은 다음 각 호에서 정하는 임대료, 임대보증금, 관리비 등(이하 “임대료 등”이라 한다)을 납부하여야 한다.

1. 임대료 : 2개 감정평가법인의 평가액을 산술평균한 금액을 기준으로 하고 임대료 납기 및 감면은 성남시 공유재산 및 물품 관리 조례를 준용한다.
2. 임대보증금 : 임대료를 분할납부하고자 하는 자는 연임대료의 100분의 50에 해당하는 임대보증금을 계약체결 전까지 납부하여야 한다.(개정‘17.1.3)
3. 연 임대료 : 제1호 규정에 의한 임대료 1년분으로 계약체결과 동시에 일시 납부하여야한다. 다만 계약자의 요청에 의해 분할납부 시 최대 4회에 걸쳐 분할납부

할 수 있으며, 이 경우 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 가산한다.(개정'17.1.3)  
(개정'18.10.5)

4. 관리비 : 지하도상가 등 관리운영에 소요되는 비용은 예산제와 정산제를 병행하여 운영하며, 임차인의 관리비 부담기준은 성남도시개발공사 지하도상가 관리운영규정 시행세칙(이하“세칙”이라 한다)으로 정한다.(개정'18.10.5)

② 제1항의 임대료 등은 고지서에 의해 임차인이 직접 납부하여야 한다. 다만, 임대보증금은 현금 또는 지급이행 보증보험증권으로 납부할 수 있다.

③ 제1항의 임대료 등을 산정하는 면적은 임대면적으로 한다.

④ 점포의 임차인은 임대료 등을 납부기한 내에 납부하지 아니하는 때에는 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제80조의 규정에 따른 연체료를 납부해야하며, 이 경우 임대보증금에서 연체료를 포함한 임대료 등을 공제할 수 있다.

⑤ 지하도상가 관리방법, 관리비 산정 등에 관하여는 상인들과 협력한다.

⑥ 점포의 공실분에 대하여는 공익적 목적 및 상가의 활성화를 위해 시장의 허가를 받아 무상으로 사용하게 할 수 있다.

**제12조(영업시간 및 휴일)** 지하도상가의 영업시간 및 휴일은 세칙으로 정한다.

**제13조(업종제한 및 변경)** ① 지하도상가 관리를 위하여 필요한 경우 사장은 업종을 제한하거나 조정할 수 있다.

② 임차인이 영업상의 사정으로 인해 업종을 변경하고자 할 경우에는 변경사항을 사장에게 승인 받아야 한다.

**제14조(전용면적의 전환)** 지하도상가 활성화 계획에 따라 필요한 경우 시장의 허가를 받아 전용면적을 주민편의시설로 전환할 수 있다.

**제15조(점포의 구조변경 및 수리)** ① 임차인이 임대차 기간 중 자기 부담으로 상가 점포의 전기, 상하수도 등 시설에 대한 구조를 변경하거나 수리하고자 할 때에는 사장의 사전 승인을 얻어야 하며, 계약기간의 만료로 인한 해지 또는 법령, 규정 및 계약상 의무 등의 위반으로 인한 해지의 경우 이를 원상복구 하여야 한다.

② 임차인이 전항의 원상복구 의무를 위반한 경우 사장은 공사의 비용으로 복구하거나 분리제거하고, 소요비용은 산출하여 임차인에게 납부토록 하되, 임차인이 납부하지 않을 경우 임대보증금에서 이를 공제한다.

③ 지하도상가 내에 사용하는 내장용 시설과 간판, 안내판 및 광고판 등은 불연재료를

사용하여야 하며 설치 전 사장의 승인을 받아야 한다.

④ 임차인은 제1항에 따라 시설공사를 할 경우 면허가 필요한 공정에 대하여는 관련 법규에서 정한 적법한 면허 소지자로 하여금 시공하게 하여야 한다.

**제16조(허가, 면허 등의 영업)** ① 임차인은 허가, 면허 등이 필요한 영업을 하고자 할 때에는 사전에 인·허가를 받아야 하며, 이에 대한 면허세, 기타 부담금을 납부 하여야 한다.

② 임차인의 책임 있는 사유로 전항의 인·허가 효력이 상실되었을 경우에는 당해 영업을 계속할 수 없다.

**제17조(임차인의 의무)** ① 임차인은 임차한 시설 등을 사용함에 있어 선량한 관리자로서의 주의 의무를 다하여야 한다.

② 임차인은 사용시설 등에 파손, 장애 또는 그 위험이 있는 상태를 발견한 경우 사장에게 지체 없이 이를 신고하여야 하며, 고의 또는 과실로 인하여 시설 등을 파손 또는 훼손한 경우에는 복구비용 상당금액을 즉시 변상하거나 임차인의 부담으로 원상복구하여야 한다.

③ 임차인은 당해 점포를 본래의 영업목적으로만 사용하여야 하고, 다음 각 호에 해당하는 행위를 할 수 없다. 다만, 아래의 제1호, 제7호, 제9호의 경우 지하도상가 활성화 또는 기타 사유로 인하여 공사의 사전 승인을 받은 경우에는 예외로 한다.(개정'20.3.17.)

1. 지하보도에 상품을 진열 또는 적치하는 행위
2. 지하보도 통행인의 통행에 지장을 주는 행위(신설'20.3.17.)
3. 인화성 물질의 저장 또는 판매하는 행위
4. 악취를 풍기는 물품의 저장 또는 판매하는 행위
5. 도박 또는 미풍양속에 반하거나 호객 강매행위 등 상거래 질서를 어지럽히는 행위
6. 점포에서의 숙식행위
7. 개별 냉·난방 행위
8. 부정불량식품의 판매행위
9. 가스, 석유버너 등 불꽃이 직접 피어나는 연료를 사용하는 행위
10. 고객 및 지하도 보행인의 안전을 위협하는 행위
11. 기타 지하상가의 안전과 환경을 오염시키는 행위

④ 지하도상가 관리를 위하여 대수선 또는 점포를 재배치하는 경우 임차인은 그

통보를 받은 날부터 30일 이내에 점포를 비워야 한다.

⑤(삭제'16.8.30)

**제18조(임차인 금지업종)** 임차인은 지하도상가에서 「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제7조 제2항 각 호에서 정하는 업종의 영업행위를 하여서는 아니 된다. 단, 사장의 승인을 받은 경우에는 제외한다.

**제19조(비상시 긴급대처)** 공사는 점포 내에서 위급한 사태가 발생하여 즉시 이에 대처하여야 할 경우 임차인(종업원)의 부재 시라도 적절한 조치를 취할 수 있으며, 이로 인해 발생한 손해에 대하여는 원인제공자가 책임을 진다.

**제20조(규정준수 의무)** 임차인, 종업원(이하 “임차인 등”이라 한다)은 이 규정을 준수하여야 하며, 이 규정을 위반할 경우 관리자는 계약해지 등 필요한 조치를 취한다.

**제21조(지도감독이행 및 협조의 의무)** 임차인 등은 공사의 지도 감독에 따라야 하며, 지하도상가의 건전한 발전과 신용증진을 위하여 필요한 사항에 관하여 공사의 요청이 있을 경우 이에 적극 협조하여야 한다.

**제22조(안전관리의무)** ① 점포 내의 모든 물품에 대한 보관책임은 임차인 등에게 있다.  
 ② 임차인 등은 영업 종료 시 전등, 전열기구 등을 꺼야 하고, 출입문의 잠금장치를 확인하는 등 화재 및 도난을 예방하여야 한다.  
 ③ 공사는 필요시 안전을 위하여 점포를 출입할 수 있으며 비상시에는 출입문을 철거 후 진입할 수 있다.  
 ④ 공사는 상가 규모 및 업종에 따라 필요한 소방기구를 점포별, 구역별로 비치하도록 하며 각 점포별 소화기는 임차인 부담으로 비치한다.

**제23조(친절 및 청결의무)** ① 임차인 등은 이용고객에게 항상 친절과 예의로 응대하여 명랑한 상거래 질서를 유지하여야 한다.  
 ② 임차인 등은 점포를 항상 깨끗하고 청결하게 유지·관리 하여야 하며, 쓰레기 분리수거 등에 적극 협조하여야 한다.

**제24조(가격표시 의무)** 임차인 등은 모든 상품에 대하여 적정한 가격을 표시하여 잘 보이는 곳에 부착하여야 하며, 표시된 가격으로만 판매하여야 한다.

**제25조(교육훈련)** 임차인 등은 행정당국 또는 공사가 주관하는 민방위 훈련, 소방훈련, 상거래 질서확립 운동 등에 능동적으로 참여하고 적극 협력하여야 한다.

**제26조(송달)** 임차인에 대한 지시 및 통지는 임차인에게 전달함으로써 송달에 갈음할 수 있다.

**제27조(기타)** ① 지하도상가의 관리운영을 위하여 필요한 사항에 관하여 이 규정에

명시되지 아니한 사항은 점포임대차계약서와 「공유재산 및 물품 관리법」, 「민법」 등 관련 법률이 정하는 바에 따른다.

② 지하도상가 관리운영에서 발생하는 수입금에 관한 사항은 세칙으로 정한다.  
제28조(시행세칙) 이 규정의 시행에 관하여 필요한 세부사항은 세칙으로 정한다.

## 제 4 장 보 칙

제29조(단수처리) 임대료 등을 부과 징수함에 있어 총 부과금액 중 100원 미만은 절사한다.

### 부 칙(2015. 6. 8.)

제1조(시행일) 이 규정은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(특례사항) 제5조 제2항 규정에도 불구하고 공사에서 인수 후 최초 1회에 한하여 시장이 인정할 때에는 수의계약으로 할 수 있다.

### 부 칙(2016. 8. 30)

제1조(시행일) 이 규정은 발령한 날부터 시행한다.

### 부 칙(2017. 1. 3)

제1조(시행일) 이 규정은 발령한 날부터 시행한다.

부 칙(2018. 10. 5)

제1조(시행일) 이 규정은 발령한 날부터 시행한다.

부 칙(2020. 3. 17)

제1조(시행일) 이 규정은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 규정 시행 당시 이미 임대차 계약중인 점포는 이 규정을 적용한다.

부 칙(2023. 11. 7)

제1조(시행일) 이 규정은 발령한 날부터 시행한다.