

임대차계약서

건 물 명	현대백화점 오피스(H-Office)
임 대 인	주식회사 현대백화점
임 차 인	도날드슨코리아 주식회사
계약기간	[2018].[4].[15] ~ [2023].[4].[14]
비 고	인테리어공사기간 1 개월 제공 - 해당기간 임대료 면제, 관리비 부과 렌트프리 매년 2 개월 제공 (단, 관리비 부과)

임대차계약 주요 사항

1. 임대차 목적물의 표시

주소: 경기도 성남시 분당구 백현동 541

층	계약면적	비 고
11 층 반개층 (½)	1,014.95 m ² (307.02 평)	-

2. 임대차 계약기간:

2018 년 4 월 15 일 ~ 2023 년 4 월 14 일(60 개월)

3. 임대보증금, 월임대료, 월관리비 등

(VAT 별도/원)

구분	임대보증금	월임대료	월관리비	비고
단가(평당)	600,000	60,000	27,000	임대보증금 VAT 없음
합계금액	184,212,000	18,421,200	8,289,540	

4. 주차

무료주차	총 5 대 (주중에만이용가능)	계약면적기준 60 평당 1 대
유료주차	총 5 대 (주중에만이용가능)	

5. 월임대료 기산일: 2018 년 4 월 15 일

6. 월관리비 기산일: 2018 년 3 월 15 일

7. 인테리어공사 시작일: 2018 년 3 월 15 일

임대차계약서

주식회사 현대백화점(이하 '임대인'이라 한다)과 [도날드슨코리아 주식회사](이하 '임차인'이라 한다)는 본 계약서 제 1 조의 임대차목적물(이하 "임대차목적물"이라 한다)에 관하여 다음과 같이 임대차계약(이하 '본 임대차계약'이라 한다)을 체결한다.

제 1 조(임대차목적물 및 용도)

- ① 임대인은 임차인에게 다음 부분을 임대차목적물로 임대하고, 임차인은 임대인으로부터 이를 임차한다.

소재지	경기도 성남시 분당구 백현동 541번지	
건물명	현대백화점 판교점	
임대차목적물 (공용면적 포함)	위치	11층 반개층 (1/2)
	면적	1,014.95㎡ (307.02평)
사용용도	사무실	

- ② 본 임대차목적물은 임대인의 서면동의 없이 사무실 이외의 용도로 사용할 수 없으며, 임차인은 임대차목적물의 사용권 이외의 일체의 권리를 보유하지 아니한다.

제 2 조(임대차기간)

- ① 본 임대차계약기간은 2018년 4월 15일부터 2023년 4월 14일까지(60개월)로 한다.
② 본 임대차계약의 효력은 계약 체결일로부터 발생한다.
③ 임대차기간 만료 [3]개월전까지 서면으로 상대방에게 계약조건의 변경이나 갱신거절 등 계약의 갱신과 관련한 별도의 의사표시를 하지 아니하는 경우, 본 임대차계약은 종전과 동일한 조건으로 자동 연장되는 것으로 한다. 단, 이 경우 임대차기간은 1년으로 한다.

제 3 조(임대차보증금)

- ① 임대차목적물에 대한 임대차보증금은 금 일억팔천사백이십일만이천원정(₩ 184,212,000)으로 하며, 임차인은 아래 표에서 정함에 따라 임대인에게 현금으로 납부하여야 한다.

구분	납입일자	금 액	비 고
계약금	계약체결일	18,421,200원	임대차보증금 총액의 10%
잔 금	인테리어공사개시전일	165,790,800원	임대차보증금 총액의 90%
합 계		184,212,000원	100%

※임대차보증금 입금계좌: 101-009087-01-001 우리은행

※임대차보증금의 납부를 지체한 경우 연19%의 연체료를 지급하여야 하며, 임대차보증금 납부 지연이 계속될 경우 임대인은 별도 최고 없이 서면 통지로 본 계약을 해지할 수 있다.

- ② 본 조 제1항의 임대차보증금은 무이자로 하며, 임대차보증금으로 인한 간주임대료에 관한 부가가치세는 임대인의 부담으로 한다.
- ③ 임차인은 임대차보증금을 임대료, 관리비 등의 임차인의 부담금 지급에 대체할 것을 주장할 수 없다.
- ④ 임대차보증금 반환청구권을 임대인의 서면동의 없이 제3자에게 양도하거나 질권 또는 담보의 목적으로 제3자에게 제공할 수 없다.
- ⑤ 임차인의 귀책사유로 입주 전 본 계약이 해지된 경우 임차인이 지급한 계약금은 위약금으로 본다. 임대인에게 별도의 손해가 있는 경우 그 손해액을 배상하여야 한다.

제 4 조(월 임대료 및 관리비등)

- ① 월임대료는 금 천팔백사십이만일천이백원정 (₩ 18,421,200)으로 하며 익월 15일 현금 납입기로 한다(VAT 별도). 임대료의 기산일은 본 임대차계약 제2조 2항에도 불구하고, 실제 입주일자 또는 본 임대차계약의 유효기간(이하 '임대차기간'이라 칭함) 개시일 중 빠른 일자로 한다.
- ② 월관리비는 금 팔백이십팔만구천오백사십원(₩ 8,289,540)으로 하며 익월 15일 현금 납입기로 한다(VAT 별도).
 - 가. 관리비의 기산일은 인테리어공사 개시일 또는 임대차기간 개시일 중 빠른 일자로 한다.
 - 나. 관리비에는 일반적인 오피스빌딩의 유지관리에 필요한 전기, 수도, 냉난방, 청소 등에 관련된 비용을 포함한다(단, 전용공간에 대한 청소, 미화 비용은 별도 부담).
 - 다. 임차인의 필요에 의해 추가로 설치한 특수시설물(전산실, 냉난방시설 등)에 대한 일체의 설치비용과 제세공과금, 추가적인 관리비 및 유지비용은 임차인이 부담하고, 대내외적 관리책임도 임차인이 부담한다. 또한 특수용도(시간외 사용 포함)의 사용 등으로 인한 추가적인 비용은 임대인이 별도로 산정하는 방법에 의하여 정산키로 하며, 임대인은 임차인이 요청하는 경우 발생비용에 관한 증빙자료를 임차인에게 제공한다.

- ③ 임대차계약이 월 중에 시작 또는 종결되는 경우 임대료와 관리비는 일할 계산기로 하며, 임대차계약 종료 시는 해지일 또는 명도일 중 늦은 날을 기준으로 정산한다.
- ④ 임차인의 필요에 의해 설치된 특수시설물(전산실, 냉난방시설 등)에 대한 일체의 설치비용과 제세공과금, 추가관리비 및 유지비용에 대해서는 전적으로 임차인이 부담한다.
- ⑤ 임대인과 임차인간 협의한 업무시간 이후의 사용은 임대인의 사전 서면동의를 득하여야 하며, 추가 사용에 따른 비용은 실비 정산하여 익월 25일 납입기로 한다.(VAT 별도) 이 경우 건물의 관리, 보호, 안전을 위하여 건물 내 시설들의 운용을 최소한도로 제한할 수 있다.
- ⑥ 임차인은 임대료 및 관리비를 체납할 경우 연 19%이율에 의한 지연손해금을 지급하여야 한다. 임대인은 지급이 지체된 임대료 등의 징수를 목적으로 임차인의 건물내의 공공시설의 이용을 제한하거나, 냉난방, 전기, 수도 등의 공급을 중단 하는 등 기타 제반설비의 이용을 제한할 수 있다.

※임대료입금계좌 : 우리은행 101-009087-01-001 (예금자명 : ㈜현대백화점)

※관리비입금계좌 : 우리은행 101-009087-01-001 (예금자명 : ㈜현대백화점)

제 5 조(임대차보증금 및 임대료, 관리비 등의 변경)

- ① 임대차보증금, 임대료 및 관리비 등의 임대조건은 본 계약 제2조의 임대차 개시일로부터 2년이 경과된 날 및 그로부터 매 1년씩 경과되는 날(이하 '조정기준일'이라 한다)을 기준으로 하여 조정기로 하며, 조정기준은 전년대비 [3]%인상률을 적용기로 한다.
- ② 임대인은 조정기준일로부터 1개월 전에 서면통보로 임대차보증금, 임대료 및 관리비의 인상을 요구할 수 있으며, 이와 같이 인상된 금액은 조정기준일의 익일부터 적용한다.
- ③ 본 조의 규정에도 불구하고 다음과 같은 경우 임대인은 1개월 전에 임차인에게 서면에 의한 통지를 함으로써 임대보증금, 임대료 및 관리비의 증액을 청구할 수 있으며 임차인은 이에 응하여야 한다.
 - 가. 임대차 목적물 또는 임대인의 영업에 대한 제세공과금이 증액되거나 신설된 경우
 - 나. 임대차 목적물의 관리유지에 필요한 비용이 현저히 상승되었을 경우
 - 다. 물가상승 또는 기타 경제사정에 현저한 변화가 있는 경우

제 6 조(주차관리)

- ① 임차인은 총 10대의 차량을 주차장에 무료주차(5대) 및 유료주차(5대) 할 수 있으며, 주차장 이용은 주말 및 공휴일을 제외한 주중(평일)에 한정한다. 이때 이용 가능한 주차공간은 지하6층을 이용한다. (단, 별도 지정된 주차공간은 없음)
- ② 유료주차의 경우 월 10만원 (vat 별도)을 지급하기로 한다.
- ③ 임차인은 추가 주차시 임대인의 서면동의를 얻어야 하며, 이 경우 주차비는 임대인이 별도로 정하는 주차장 관리규정에 따른다.

제 7 조(임대차 목적물 내 설비의 신설 및 변경)

- ① 임차인은 다음 각 호의 행위를 포함하여 임대차목적물 내 설비 또는 시설을 추가 또는 변경하고자 할 경우 사전에 도면 및 시방서를 첨부하여 임대인의 서면에 의한 승낙을 얻어야 하며, 그 비용은 임차인의 부담으로 한다. 이 경우 임대인은 전체 건물의 통일성을 기하기 위하여 시공에 관한 관리, 감독 등을 행할 수 있고, 임대인은 방재기능의 강화를 위하여 시공에 대한 제한 및 필요한 조치를 취할 수 있다. 이를 위반한 설비·시설은 임대인이 임의로 제거할 수 있으며 그에 소요되는 비용은 임차인이 부담한다
- 가. 임대차 목적물 내의 시설물의 조작, 칸막이, 창호, 출입통제시스템 등의 신설 또는 형태를 변경하는 행위
- 나. 임대차 물건의 기본설계상의 시설 이외에 추가로 업무상 필요한 시설을 설치하거나 변경하는 행위
- 다. 전등, 전원, 통신, 급배수, 가스 등 설비의 신설, 증설, 이전 또는 변경행위
- 라. 임대차목적물 내·외부(건물외부출입문, 외벽, 유리, 셔터 등 포함)에 상호, 상표, 기타의 표시행위
- 마. 금고 및 기타 주요 중량물의 반입 또는 설치행위.
- 바. 간판 및 광고물의 설치 및 부착행위, 열쇠의 복제
- 사. 기타 관계 법령 및 임대인이 건물관리기준에 정한 사항
- ② 임차인의 전 항에 의거한 행위로 인하여 발생하는 피해 및 사고 등에 대하여는 임차인이 책임을 진다.
- ③ 임차인은 본 임대차계약이 종료한 경우 본 조 1항에 의거한 설비·시설에 대하여 자신의 비용으로 원상 복구하여야 하며, 필요비 또는 유익비의 상환청구권과 부속물매수청구권 일체를 포기한다. 단, 임대인과 임차인이 달리 서면 합의하는 경우는 그에 따른다.
- ④ 본 조 제1항의 시설이나 설비 등의 신설, 증설, 이전 또는 변경으로 인한 운영 및 유지보수 비용은 임차인의 부담으로 하며, 이로 인하여 추가로 부과되는 제세공과금 및 보험료 등은 임차인 명의로 부과된 경우는 물론이고 임대인 명의로 부과된 것이라도 임차인의 부담으로 한다.

제 8 조(보험)

- ① 임차인의 행위 또는 임차인이 설치한 시설 등으로 인하여 전체 건물의 제반 보험료가 증액된 경우 임차인은 그 증액분을 임대인에게 지급하여야 한다.
- ② 임차인은 전항 이외의 임대차목적물 내부의 임차인의 소유시설 및 동산에 대하여는 임차인의 명의 및 부담으로 사고, 화재, 도난 등에 대비한 필요한 제반 보험에 가입하여야 하고 임차인이 대내외적으로 일체의 책임을 지기로 한다.

제 9 조 (임차인의 준수 의무)

임차인은 임대인이 설정한 임대차목적물과 제 시설의 사용관리에 관하여 제정 • 개정하는 제 규정 및 규율을 준수하여야 하고, 정부가 정하는 기준(규정)을 준수하여야 한다. 이를 위반함으로써 발생하는 비용, 기타 모든 책임은 임차인이 진다.

제 10 조(임차인의 관리의무)

- ① 임차인은 임대차목적물을 사용함에 있어 선량한 관리자의 주의 의무를 다하여야 한다.
- ② 임대차목적물이 자연력, 기타의 원인에 의해 변화가 일어났을 경우 임차인은 지체 없이 그 사실을 임대인에게 통지하여야 하며, 통지를 지체한 경우 발생한 확대손해는 임차인의 책임으로 한다.
- ③ 임차인은 임대차목적물 내에 도난, 화재 등의 재해방지에 필요한 각종 설비를 비치하고 재해방지에 최선을 다하여야 하며, 이를 위한 임대인의 지시를 따라야 한다.

제 11 조(수선의무)

- ① 임대차목적물의 벽체, 천정, 바닥 등의 구조물 자체의 유지관리에 관한 수선은 원칙적으로 임대인의 부담으로 한다.
- ② 임대차목적물의 사용 중 임차인의 고의 또는 과실로 인하여 임대차목적물에 하자가 발생하거나 임차인의 필요에 의하여 벽, 천정, 바닥 등을 수선(도장 포함)하고자 하는 경우 임차인은 사전에 임대인의 서면동의를 얻어 임차인의 비용으로 수선하여야 한다.
- ③ 임차인은 본 조에 의거하여 임차인의 귀책사유 또는 필요에 의하여 임차인이 부담한 제반 필요비, 유익비에 대하여는 임대인에게 그 상환을 청구할 수 없다.
- ④ 임차인이 본 조에 의한 수선의무를 소홀히 하여 전체 건물의 유지•보존상 임대인이 불가피하다고 인정할 경우 임대인은 필요한 수선 또는 조치를 취할 수 있고, 임차인에게 실비를 청구할 수 있으며, 임차인은 이에 응하여야 한다.

⑤ 임차인이 설치한 시설물에 대한 수선비용은 임차인의 부담으로 한다.

제 12 조 (통지의무)

임차인은 다음 각 항에 해당하는 사실이 발생한 경우 지체 없이 필요서류를 첨부하여 임대인에게 서면 통지하여야 한다.

- 가. 상호 또는 대표자가 변경된 경우
- 나. 자본구성에 중대한 변경이 있는 경우
- 다. 기타 상업등기 사항에 중대한 변화가 있는 경우

제 13 조 (재산보호)

임차인의 재산(주차장 내의 주차차량 포함)에 대한 사고, 화재, 도난 등으로부터의 보호와 관리는 임차인의 책임으로 하며, 이로 인하여 발생하는 어떠한 손해에 대해서도 임대인의 명백한 귀책사유가 없으면 임차인의 책임으로 한다(입증책임은 임차인이 진다. 단, 임대인은 임차인이 입증책임을 다할 수 있게 최대한 협조하며, 임대인의 관리소홀 및 기타 귀책사유가 명백히 입증되는 경우는 예외로 한다.

제 14 조 (임차인의 금지사항)

임차인은 다음 각호에 해당하는 행위를 하여서는 아니 되며, 이를 위반한 경우 임대인의 시정요구에 즉시 응하여야 한다.

- 가. 공중에 대하여 방해가 되거나 불쾌감을 주는 물품을 설치, 전시 또는 방치하는 행위(공용부분에 대한 물건 적치, 간판, 광고물의 설치 및 게시, 방치행위 등 포함)
- 나. 폭발물, 인화성 또는 위험성이 있는 물질, 인체에 유해하고 불쾌감을 주거나 재산을 파손할 염려가 있는 물품의 반입 보관행위
- 다. 건물의 설계하중을 초과한 중량물을 반입 또는 보관하는 행위
- 라. 임대인이 설비한 구조물, 기구 혹은 시설을 손괴하거나 임대인의 사전 서면동의 없이 구조물을 변경하는 행위
- 마. 석탄, 유류, 가스, 전기 등 임대인이 공급하거나 인정하는 것 이외의 채열을 위한 연료를 사용하는 행위
- 바. 동물을 사육하거나 고성방가, 음란퇴폐행위 등의 공중에 불쾌감과 혐오감을 주는 행위
- 사. 알코올성 음료의 반입 또는 취사 행위
- 아. 임대차 목적물의 유지 관리에 지장을 주는 행위로서 임대인이 별도로 지정하여 통지하는 행위

- 자. 기타 사회통념에 비추어 신의성실의 원칙에 위반하거나 미풍양속을 저해하는 행위
- 차. 옥상정원 이용시 담배꽂초 및 쓰레기를 외부로 투척하는 행위

제 15 조 (임대차목적물 및 공용시설의 사용제한)

- ① 임차인은 임대인의 사전 서면동의 없이 임대차목적물을 사무실 이외의 용도(주거용 등)로 사용할 수 없다.
- ② 임차인과 그 사용인은 공용시설은 그 본래의 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.
- ③ 법정공휴일은 오피스 건물의 사용과 제시설의 운전을 중지함을 원칙으로 하며, 또한 평일에도 건물의 유지 보수 점검 등을 위하여 필요한 범위 내에서 임차인에게 사전통지 후 건물의 전체나 일부의 사용 또는 시설의 운전 등을 제한할 수 있다.

제 16 조 (양도 및 전대의 제한)

- ① 임차인은 임대인의 서면동의 없이 본 임대차계약 상의 권리의무를 제3자에게 양도하거나 임대차물건의 전부나 일부를 전대할 수 없으며, 질권 기타 담보의 목적으로 제공할 수 없다.
- ② 임차인은 임대인의 서면동의 없이 임차인 이외의 제3자로 하여금 임대차물건을 공동사용 또는 동거하게 하거나 제3자의 재실 명의를 게시할 수 없다.
- ③ 본 조의 규정을 위반한 경우 임대인은 본 임대차계약을 최고 없이 해지할 수 있고, 임차인은 이에 대하여 이의를 제기할 수 없으며, 해지를 이유로 손해배상을 청구할 수 없다. 해지의 효력은 해지통지를 발송함으로써 확정적으로 발생한다.

제 17 조 (임대인의 출입권한)

- ① 건물의 보존상태 검사, 위생, 방화, 방범, 구호 등을 위한 조치를 취하기 위하여 또는 본 임대차계약의 기간만료 전에 다른 임차 희망자에게 그 장소를 보여주기 위하여 임대인 또는 그 사용인이 필요한 경우에 한하여 임대인은 임차인과 협의하여 임대차목적물 내에 출입할 수 있다.
- ② 임대인은 관계당국의 요청, 명령 등을 준수하기 위하여 필요한 경우 또는 임대인이 필요하다고 판단하여 임대차목적물을 수리, 개조, 관리, 변경 등을 하는 경우 임차인에게 사전 통지 후(긴급한 경우는 사후통지 할 수 있다) 본 임대차목적물에 출입하여, 임대차목적물에 대한 필요한 조치 등을 할 수 있다.
- ③ 임대인 또는 임대인이 지정하는 관리인은 사전에 임차인의 양해를 구할 시간적 여유가 없는 비상사태 또는 건물관리상 긴급한 조치가 필요할 경우 임차인의 승인 없이 임대차목적물의 출입문 시건장치를 해제하거나 파괴하고 출입하여 필요한 조치를 취할

수 있으며 이로 인하여 발생한 손해에 대하여 임차인은 임대인에게 책임을 물을 수 없다.

제 18 조 (임대인의 면책사항)

- ① 임대인은 천재지변, 전쟁, 폭동, 기타 법률상·사실상의 불가항력적인 사유로 인하여 임차인 또는 그 사용자, 방문객이 입은 손해에 대해서는 책임을 지지 아니한다.
- ② 임차인이 임대차목적물의 수리, 변경, 개조함으로 인하여 발생하는 제서비스와 공동사용부분의 변경에 관하여 임대인은 책임을 지지 아니한다.

제 19 조 (계약의 해지)

- ① 의무 임차기간 경과 후 임대차계약을 해지코자 할 경우 해지일 3개월 전에 상대방에게 서면으로 통지하여야 하며, 해지일자는 서면통지가 도달한 날로부터 기산한다.
- ② 임차인이 다음 각 호에 해당하는 때에는 임대인은 최고절차 없이 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.
 - 가. 본 계약에 따른 임대료, 관리비, 기타비용 등의 지급을 2개월 이상 체납한 때
 - 나. 임대보증금이 증액되었음에도 불구하고 그 지급기일로부터 14일 이내 증액된 임대보증금 전액을 임대인에게 지급하지 아니한 때
 - 다. 임대보증금 반환청구권이 임대인 이외의 제3자로부터 질권, 그 밖의 담보의 목적으로 되거나 강제집행을 당한 때.
 - 라. 제3채무로 인하여 재산의 압류·가압류, 가처분 등 강제집행을 당하거나 경매, 파산 등의 신청을 받았을 때, 임차인이 파산, 회생절차, 채무유예협약 등의 신청을 하였을 때, 기타 임차인의 자산·신용 또는 사업 등에 중대한 변화가 발생하여 본 계약을 지속하기 어려운 상태라고 임대인이 인정하였을 때
 - 마. 임차인이 본 계약 체결 과정에 고의로 관련서류를 위·변조하였거나 허위로 제출한 것이 확인된 때
 - 바. 기타 본 계약에서 정한 임차인의 의무를 불이행 또는 위반하여, 임대인의 시정통보를 받고 15일 이내 그 위반행위를 시정하지 아니한 때
- ③ 본 조 2항의 규정을 포함하여 임차인의 귀책사유로 본 계약이 해지되는 경우 임차인은 임대차계약이 해지되는 시점으로부터 3개월에 해당하는 임대료 및 관리비를 임대인에게 손해배상금으로 지급하여야 하며 임대인은 이 금액을 임대차보증금에서 우선 공제한 후 잔액을 지급한다.
- ④ 계약해지시 명도일이 해지일을 경과할 경우 명도일까지의 임대료와 관리비를 지불키로 한다.

- ⑤ 임대인이 임대차보증금을 보관하고 있다는 사실은 임차인이 임대차목적물의 명도를 거부하는 이유가 될 수 없다.
- ⑥ 임대차계약 기간 중에 임차인의 귀책사유로 임차인의 명도의무가 발생한 경우 임차인은 임대인의 명도요청을 받은 때로부터 3개월 내에 임차 중인 목적물을 원상으로 복구한 후 임대인에게 반환하여야 한다.

제 20 조(계약의 종료)

- ① 본 임대차계약은 다음 각 호의 사유가 발생한 경우에 종료한다.
 - 가. 본 임대차 계약기간의 만료
 - 나. 본 계약이 규정하는 바에 의하여 본 계약이 해지된 경우
- ② 본 임대차계약이 종료한 경우 임대인은 임차인에 대하여 임대차보증금반환의무 이외의 권리금 등 기타 이와 유사한 어떠한 금전의 지급의무도 부담하지 아니한다.
- ③ 본 임대차계약이 종료되는 경우, 임차인은 종료일까지 임대차목적물을 임차인의 비용으로 원상복구하여 임대인에게 인도하여야 한다.

제 21 조(임대차보증금의 반환)

- ① 본 임대차계약의 종료 또는 해지의 경우 임대인은 임차인이 임대차목적물을 원상으로 복구하였음을 확인하고 명도를 받은 날로부터 익영업일에 임차인에게 임대차보증금을 반환하여야 한다.
- ② 임차인이 이행기가 도래한 임대료, 관리비, 기타비용(위약금, 불법사용에 대한 배상금, 원상회복비용 등)을 지급하지 아니한 경우 임대차보증금에서 이를 공제한 잔액을 반환한다.

제 22 조(명도 및 원상복구)

- ① 본 계약이 종료되는 경우 임차인은 계약종료일 이전에 임차인의 소유물 및 점유물 일체를 임대차목적물로부터 반출하여야 하며, 열쇠 원본과 그 복제품 및 임대인 소유의 재산과 위탁물 일체 및 임대차목적물 전부를 반환하여야 한다.
- ② 임차인은 임대인으로부터 그 의무를 면제받은 경우를 제외하고는, 본 계약의 종료일 이전까지 임차인의 비용으로 임대차목적물을 본 계약 성립 당시의 원래 상태로 복구하여 하며, 원상복구의 결과에 대하여 임대인(임대인의 판단에 의하여 필요한 경우 전문가의 입회)의 서면확인을 득하여야 한다. 이를 위하여 소요되는 비용일체는 임차인의 부담으로 한다. 이 때 본 계약 성립 당시의 원래 상태라 함은 임차인의 최초 입주 상태로서, 건물준공도면상의 설치 및 설비 기준을 의미한다. 임대인은 임차인이

이를 이행하지 않을 경우 또는 임차인의 서면요청이 있을 경우 임차인의 비용으로 통작업을 대행할 수 있다.

③ 본 계약 종료일까지 임차인이 임차인의 소유물, 점유물 등을 반출하지 아니하거나 임대차목적물을 원상으로 복구 및 명도를 하지 아니한 경우 본 계약의 종료일로부터 명도일까지의 기간 동안 임대료와 관리비에 해당하는 금액을 위약금으로 임대인에게 배상하여야 하고, 명도지연으로 인하여 발생한 연쇄적인 손해 대하여도 배상하여야 한다.

④ 임차인이 본 계약 종료일 이후에도 임대차목적물을 임대인에게 명도하지 아니할 경우 임대인은 단전, 단수, 출입문 폐쇄 등의 조치를 취할 수 있으며, 임차인의 소유물, 점유물 등을 제3의 장소에 이전하는 등 명도에 필요한 조치를 취할 수 있고, 임대인은 이를 처분하여 임대인의 임차인에 대한 채권의 변제에 우선 충당할 수 있다. 이를 위하여 발생하는 비용은 임차인의 부담으로 한다.

제 23 조 (손해배상)

① 임차인 또는 그 사용인과 그의 고객의 고의 또는 과실로 임대차목적물 또는 본 건물의 시설을 훼손하였거나 임대인 및 제3자에게 신체상, 재산상 손해를 입혔을 경우에는 임차인은 지체 없이 이를 임대인에게 통지하여야 하며 이에 대하여 대내외적 책임을 지고 임차인은 임대인이 입은 손해를 즉시 배상하여야 한다.

② 임대인에게 통지하지 아니한 전 항의 손해발생에 대하여는 임차인의 행위로 인한 것으로 추정하고, 임대인은 손해배상청구권 등 그에 필요한 조치를 취할 수 있다. 이 경우 손해배상액의 산정은 배상 당시의 시가에 의한다.

③ 임차인이 의무 임대차기간 경과 후 잔여 임대차기간 만료 전에 임대차계약을 해지한 경우 임차인은 남은 계약기간 동안의 환산임대료 전액을 배상하여야 한다. 단, 잔여기간 중에 새로운 임차인이 임대인이 인정하는 동일한 조건 이상으로 입주 시에는 입주일전까지 기간 동안만 임차인의 부담으로 한다.

④ 전 항에서 정하는 환산임대료는 아래의 수식에 정하는 바로 하되 환산이율은 년6%를 원칙으로 하며, 임대인은 금리변동 등을 감안하여 조정할 수 있다.

환산임대료=(임대보증금×환산이율)+임대료+관리비

제 24 조 (관리인)

임대인은 임대차목적물 및 본 건물의 적절한 관리를 위하여 제3자를 관리인으로 지정할 수 있다.

제 25 조 (관리규정)

- ① 임대인은 임대차목적물의 적절한 관리 또는 임대인의 재산보전을 위하여 관리규정을 제정·개정하여 시행할 수 있고, 임차인은 이를 준수하여야 한다. 단, 관리규정 제정·개정 시 임대인은 임차인에게 지체 없이 통지해야 한다.
- ② 임차인은 전 항의 관리규정을 본 임대차계약서의 일부로 보며, 본 임대차계약과 전 항의 관리규정이 상충될 경우 본 임대차계약이 우선한다.

제 26 조 (관할의 합의)

본 임대차계약에 관한 분쟁의 해결은 임대인의 주소지 관할 법원으로 한다.

제 27 조 (비밀유지의무)

임대인과 임차인은 본 임대차계약의 내용 및 체결·이행과정에서 알게 된 상대방의 영업 또는 비밀에 해당하는 정보를 상대방의 서면동의 없이 제3자에게 누설하여서는 아니 된다. 다만, 법령에 근거한 요청에 의하여 공개할 경우는 예외로 하며, 이러한 경우 당사자는 지체 없이 상대방 당사자에게 이를 서면으로 통지하여야 한다.

제 28 조 (신의성실의 의무)

임대인과 임차인은 이 계약내용을 충분히 숙지하고 신의와 성실로써 이행하여야 한다.

제 29 조 (특약)

- ① 임대인은 본 임대차계약기간 동안 임차인에게 총 10개월의 임대료 면제기간을 제공하기로 하며, 이 기간에도 임차인은 관리비를 납부하여야 한다.
- ② 임대인은 임차인에게 다음과같이 무상 임대료를 제공하기로 한다.

회차	년도	해당월일	무상임대료 (vat 별도, 원)
1	2018	10월1일 ~ 10월 31일	18,421,200
2	2019	3월1일 ~ 3월 31일	18,421,200
3	2019	10월1일 ~ 10월 31일	18,421,200
4	2020	3월1일 ~ 3월 31일	18,421,200
5	2020	10월1일 ~ 10월 31일	18,973,836
6	2021	3월1일 ~ 3월 31일	18,973,836

7	2021	10월1일 ~ 10월 31일	19,543,051
8	2022	3월1일 ~ 3월 31일	19,543,051
9	2022	10월1일 ~ 10월 31일	20,129,343
10	2023	3월1일 ~ 3월 31일	20,129,343

- ③ 본 임대차계약서 제 5조 1항에도 불구하고 계약기간 동안 보증금은 동결한다.
- ④ 본 임대차계약서 제 4조 1항에도 불구하고 임대료 기산일은 2018년 4월 15일부터 하기로 한다.
- ⑤ 본 임대차계약서 제 4조 2항에도 불구하고 관리비 기산일은 2018년 3월 15일부터 하기로 하며, 임차인은 인테리어 공사 완료 시 임대료 납부 없이 조기 입주 할 수 있다. 인테리어공사기간은 2018년 3월 15일~2018년 4월 14일이다.
- ⑥ 본 임대차목적물 면적 분할을 위한 경계칸막이는 임차인 부담으로 설치하기로 한다.

본 임대차계약의 내용을 증명하기 위하여 본 임대차계약서 2부를 작성하여 임대인과 임차인이 각각 1부씩 보관한다.

- 별첨:**
1. 오피스관리규정
 2. 사업자등록증 각1부.
 3. 법인인감증명 각1부.
 4. 도면 각1부.

2018년 3월 11일

임대인 : 주식회사 현대백화점

대표이사 이 동 호 (인)



사업자번호 : 792-85-00125

주소 : 서울시 강남구 압구정로 201

임차인: 도날드슨코리아 주식회사

대표이사 박 영 식 (인)



사업자번호 : 120-81-75236

주소 : 경기도 성남시 분당구 판교역로 231, 4층 (삼평동, H스퀘어 S동)

