

비밀

공장임대차계약서

(주)아이피에스

임대인

상 호 : 주식회사 아이피에스
 대표이사 : 장 호 승
 사업자등록번호 : 125 - 81 - 18225
 주 소 : 경기도 평택시 지제동 33번지

임차인

담당	검토	팀장	부서장	임원	사
				전	
/	/	/	/	/	/

상 호 : 세명테크니칼
 대표이사 : 김 홍 군
 사업자등록번호 : 610-02-47543
 주 소 : 울산광역시 남구 삼산동 1461-3
 삼신 현대아파트 102-404 16/5

기: 2005.1.1 - 2006.1.31

① 임대보증금 : 50.00.00 ② 임대료 : { 건물 : 5.00.000
 기계 : 1.00.000

* 임대기간연료: 식비로장 기계 2개 50.00.00

임대인 (주)아이피에스(이하 "갑"이라한다)와 임차인 세명테크니칼 김홍군(이하 "을"이라한다)는 "갑" 소유의 경기도 평택시 포승면 도곡리 1210-3번지 소재 제조공장의 별지 명세표상의 대지, 건물 및 부속설비 일체(이하 '공장설비'라 한다)를 "을"이 임대차하기 위해 아래와 같은 약정으로 계약을 체결한다.

(이하)

구입가 : 204.033.195 (05년 5월 31일 광역계산)

건물가 : 61.345.910 (05년 12월말까지 누계액)

장보가 : 142.687.207 아 래

매각 : 50.00.00

유형자산계상식 : 92.687.207 기계가치 : 5.00.000

제1조 : "갑"은 "을"에 대하여 별지 명세표상의 제조공장 설비 일체를 현상을 변경하지 아니하고, 그 점유를 타인에게 이전하거나, 그 점유를 변경하지 아니하는 조건으로 사용하게 하고 "갑"은 "을"로부터 임대료를 지급하기로 한다.

단) "을"은 제조공장설비 일체에 대해 제반법규(환경,안전...)을 준수하여야 하며, 그로 인해 발생하는 제반사항에 대해서는 임차인"을"의 책임으로 한다.

제2조 [임대차의 목적물]

①임대차의 목적물은 경기도 평택시 포승면 도곡리 1210-3번지의 지상 건물공장 건평400 평 및 그 부속 설비, 별지 명세표상의 기계 및 이에 부속하는 기구전체로(이하 "공장설비"라고 한다) 한다.

②위 계약 목적물 중 등기되지 아니한 부동산 및 목록에 기재되지 않은 기계일지라도 계약일 현재 공장 내에 설비된 모든 물건과 사무실 비품은 계약의 목적물에 포함된다.

제3조 [임대차 임대료(月)]

①건물 임대료는 월 일금 오백만원(₩ 5,000,000원)으로 하고 "을"은 매월 1일까지 현금으로 "갑"에게 지급한다. (월 임대료에 대한 부가세는 별도로 한다)

②기계장치 임대료 월 일금 일백만원 (₩ 1,000,000 원)으로 하고 "을"은 매월 1일까지 현금으로 "갑"에게 지급한다.

제4조 [임대보증금]

①"을"은 본 계약상의 채무를 담보하기 위하여 "갑"에게 보증금으로 일금 오천만원 (₩50,000,000원)을 2005년 9월 10일까지 지급하여야 한다.

②보증금에는 이자를 부가하지 아니하며 "을"은 위 보증금을 "갑"의 동의없이 제3자에게 제공하지 않는다.

③ "을"의 채무불이행으로 인한 지연손해금 기타 "갑"에게 끼친 손해의 전보(填補)에 충당하며, 본 계약의 소멸시에는 정산 후 "을"에게 반환한다.

제 5조 [계약기간]

본 계약의 기간은 2005 년 8 월 1 일부터 2006 년 1 월 31 일까지로 한다.

① “갑 또는 을”의 사정으로 기간 만료전에 해약하고자 할 때에는 3개월전에 그 의사를 “갑 또는 을”에게 통지하여야 한다.

② 임대차기간 만료후에는 “갑” · “을” 쌍방협의하여 동일조건으로 본 계약을 갱신할 수 있다.

제6조 (공과금)

공장설비에 대한 각종 공과금은 공장설비의 인도일을 기준으로 하여, 인도일 이전에 발생한 부분은 「갑」 이, 그 이후에 발생한 부분을 「을」 이 부담한다.

제7조 [공장설비의 양도 등]

① “갑”은 2005년 7 월 1 일 “을”로부터 위 보증금을 수령함과 동시에 공장을 “을”에게 인도하여야 한다.

② 인도하여야 할 설비는 별지1 명세표상의 설비이다. 또한 “을”이 계약을 해지당하였거나 공장의 멸실 기타의 원인으로 계약종료의 사유가 발생했을 때에는 즉시 “갑”에게 공장을 인도하여야 한다.

③ 본 약정이 하자없이 만료될 시(공장임대차 계약을 위반시 매각하지 않을시) 별지1 명세표상의 설비도장 기계장치 일체를 일금 오천만원 (₩50,000,000원 - VAT별도)에 매입 할 수 있도록 한다.

단, 본 약정 위반시 매각하지 않으며 “을”은 어떠한 이익을 제기하지 않는다.

제8조 (원상회복)

“을”이 계약을 해제당하였거나 공장설비의 멸실 기타의 원인으로 계약종료의 사유가 발생했을 때는 즉시 “갑”에게 공장설비를 명도하여야 한다. 이 경우 “을”은 공장설비에 부가한 물건 등을 수거하여 계약 이전의 상태로 회복한 후 공장설비를 명도하여야 한다. 다만 원상복구가 불가능할 경우에는 손해배상 하여야 한다.

제9조 [선관의무 및 권리양도·전대금지]

① “을”은 공장의 사용에 있어서 선량한 관리자의 주의로서 이를 사용하여야 하며, 사용에 있어서 통상의 필요비, 수선비, 관리비를 부담하여야 한다. 아래사항은 임차인 “을”의 책임으로 한다.

- (1). “을”의 산업폐기물처리에 관한 사항.
- (2). “을”의 소음등 민원해결은 임차인의 책임.
- (3). “을”의 홍수등 천재지변에 의한 생산물의 손실은 임차인의 책임.
- (4). “갑”의 동력(산업용전기)를 “을”이 사용시 계량기 2차측 안전관리 및 필요경비에 관한사항은 임차인의 책임.
- (5). “을”의 건물, 원부자재, 생산물에 대한 화재보험 가입.
- (6). “을”의 실외에 원부자재 등을 야적으로 민원발생시 임차인의 책임.

②“을”은 “갑”의 승낙없이 이 계약의 권리를 제3자에게 양도하거나 임차물건(용지 및 건물 & 기계장치)의 일부 및 전부를 전대할 수 없으며, 채무의 담보로 제공하여서는 아니된다.

제10조 [임차인의 의무]

- ① “을”은 선량한 관리자로서의 주의의무를 가지고 공장설비를 관리하여야 하며, 통상의 관리비용은 “을”의 부담으로 한다.
- ② “을”이 고의 또는 과실로 본 건 기계를 훼손한 경우 “을”의 비용부담으로 이를 수리하여야 한다. 이로 인해 별도의 손해가 발생한 경우에는 “갑”은 “을”에게 이에 따른 손해배상을 청구할 수 있다.
- ③ “을”이 공장설비의 조작 실수로 제3자에게 손해를 입혔을 때, 그 손해의 배상은 “을”이 부담한다.
- ④ 공장설비에 수리를 요하는 사정이 발생하거나, 공장설비에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 경우 “을”은 즉시 이를 “갑”에게 통보하여야 한다.
- ⑤ “을”은 영업상 필요로 하는 기타 설비의 신설 또는 변조를 하고자 할 때에는 임대인의 사전 동의를 얻어야 하며, 이에 소요되는 일체의 비용은 임차인의 비용 부담으로 한다.

제11조 [계약의 해지]

"을"이 임대료 및 관리비등 제반 납부금을 2개월 연체하였거나, 이 계약을 위반하였을 경우 에는 "을"에게 이행을 최고한 후 계약을 해지 또는 해제 할 수 있으며, 해제 다음날부터 "갑"이 "을"의 사업장의 출입을 통제하고 폐쇄조치 하여도 민형사상의 어떠한 이의제기도 하지 않는다.

① “갑” 또는 “을”은 다음 각호의 사유가 발생하였을 경우 즉시 본 계약을 해지할 수 있다.

- (1). “갑” 또는 “을”의 해산 시
- (2). “갑” 또는 “을”에게 파산, 화의, 회사정리 등이 신청된 경우
- (3). 기타 경제적 사정으로 본 계약을 유지할 수 없는 것이 확정된 경우

② “갑” 또는 “을” 쌍방이 본 계약조항의 어느 하나라도 불이행할 때에는 상대방은 최고를 하고 본 계약을 해제할 수 있다.

- (1). “을”이 목적물의 일부를 고의 또는 중대한 과실로 손상시키거나 멸실 훼손한 때

제12조 [계약종료]

“갑”은 “을”에게 재계약 여부의 통보를 계약만료 3개월 전에 한다.

제13조 [화재보험]

“을”은 공장의 인도를 받은 후 즉시 “갑”이 지정하는 보험금을 지정보험회사와 공장에 관하여 화재보험계약을 체결하고, 본 계약기간동안 이를 계속유지 하여야 한다.

제14조 [입주계약등]

① “을”은 이 산업용지 (건축물)에 입주하기 전에 관리기관과 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 (이하“산집법”이라 한다) 및 규정에 의한 입주계약을 체결하여야 한다.

② “갑”과 “을”은 산집법, 산업단지관리지침, 산업단지관리기본계획을 준수하여야 하며, 기타 이 계약에서 정하지 않은 사항은 관계법령 및 일반 관례에 따른다.

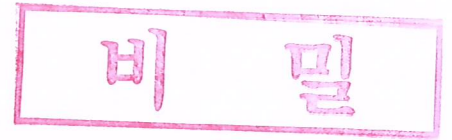
제15조 (특정행위의 금지)

“을”은 임차 구획내에서 안전 또는 위생상 유해위험하거나 인근에 방해가 되는 업무 기타 공장 설비를 손상·파괴하는 행위를 하여서는 아니된다.

제16조 (차임의 개정)

“갑”은 다음의 경우에 차임의 증액을 청구할 수 있고 “을”은 이의없이 이에

응한다.



①. “갑”이 공장설비에 개량공사를 시행한 경우

②. 경제사정의 변동 등에 의하여 차임이 적정하지 못한 경우

제17조 [기타]

① 제소 전 화해조서 및 점유이전금지 가처분을 작성하며, 비용은 각자 부담한다.

② 본 계약에 분쟁이 발생했을 경우에는 “갑”의 사무소 소재지를 관할하는 법원을 관할법원으로 한다.

이 계약을 증명하기 위하여 이 증서를 작성, 당사자가 서명날인하고 각자 1통씩 보관한다.

2005 년 9 월 15 일

임대인

상 호 (대 표 자): (주)아이피에스 대표이사 장 호 승 인

사업자 등록번호 : 125-85-22654

주 소 : 경기도 평택시 지제동 33번지

임차인

상 호 (대 표 자): 세명테크니칼 대 표 김 흥 균 인

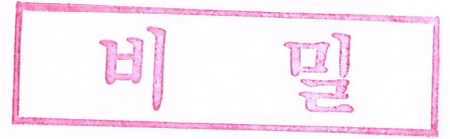
주민 등록 번호 : 560106-1123213

사업자 등록번호 : 610-02-47543

주 소 : 울산광역시 남구 삼산동 1461-3

삼신현대아파트 102-404 16/5

첨부서류



- 1)사업자등록증 사본 1부
- 2)법인등기부 등본(개인은 대표자 주민등록 등본) 1부
- 3)국세 및 지방세 완납 증명서 1부
- 4)기술인력 및 장비보유현황 각 1부
- 5)산재가입증명원&의료&국민연금가입증명 사본 1부
- 6)실적증명서
- 7)건물화재보험 약관 1부(화재보험)
- 8)전기위험 담보,급배수누출손해담보특약 1부(화재보험)
- 9)사업계획서 사본 1부

별첨 1

- 감정평가서에 명시된 분체도장설비 1식

제작자 : 지엘기계

제작년도: 02.11

제작번호: GL24200LD

①전처리공 6공정

②전처리집진기

③Dry oven, power booth,

④분체집진기

⑤Brking oven

⑥Troller conveyor 140m

⑦수동전정도장기

- 감정평가금액 : 257 , 400 , 000원 ✓

끝.