

합 의 서

이 임대차부동산계약서에 대한 합의서는 다음의 당사자들 사이에 2010년 7월 26일 체결되었다.

임대인(갑) (주)하나은행 중앙기업센터지점
 국제전자센터빌딩제일차 유한회사
 서울 중구 을지로 1가 101-1

임차인(을) 주식회사 아이피에스
 경기도 평택시 지제동 33



임대인과 임차인은 2010년 5월 17일 서울 서초구 서초동 144-3번지에 위치한 국제전자센터빌딩사무실 24층 전부에 대하여 임대차계약(이하 “임대차계약”이라 한다)을 체결하였다.

한편, 임차인은 위 임대차계약을 근거로 하여 (주)밀워드브라운 미디어리서치를 전차인으로 하는 전대차계약을 체결하고자 하고 이에 임차인은 임대인에 이에 대한 동의를 요청하여 본 변경약정의 당사자들은 전대차계약을 위하여 임대차계약의 보증금 및 기타 조건의 변경을 위하여 상호 동등한 입장에서 아래와 같이 합의한다.

본 합의서에서 사용된 용어들은, 본 합의서에서 달리 정의되지 않는 한, 임대차계약에서 정의된 용어와 동일한 의미를 가진다.

1. 임차인은 전차인과 전대차계약을 체결하는 경우 전대보증금 반환의무를 1차적으로 책임지며, 사유를 불문하고 임대인이 전대보증금을 반환하는 경우 임차인의 임대보증금은 전대보증금 및 그에 수반하는 비용등을 차감한 금액으로 조정한다.

2. 임차인은 전차인과 전대차계약을 체결하는 경우 전대보증금은 임대보증금을 초과할 수 없으며, 임대인의 연대보증의무는 임차인의 임대보증금내에서 책임을 부담한다
3. 임차인은 본 전대차계약에 따라 어떠한 임대인의 잘못으로 기인한 사유를 제외하고 임대인이 전차인 또는 전대차계약에 따른 제 3자로부터 손해배상을 청구당하는 등으로 손해가 발생하는 경우, 임차인은 임대인의 손해를 배상하는 등 임대인을 면책하지 않는다.
4. 본 합의서로부터 또는 이와 관련하여 발생하는 모든 분쟁은 대한민국 법규에 의하여 규율·해석 및 집행된다.
5. 본 합의서와 관련된 당사자들간의 분쟁은 서울중앙지방법원을 제 1 심의 전속적 합의관할법원으로 한다.

[서명은 다음 페이지에]

이상의 내용을 증명하기 위하여 각 당사자는 본 합의서 서두에 기재된 날에 본 합의서 3부를 작성하고 기명날인 또는 서명한 후 각 1부씩 보관한다.

임대인(갑)

(주)하나은행 중앙기업센터지점
국제전자센터빌딩제일차 유한회사
서울 중구 을지로 1가 101-1



임차인(을)

주식회사 아이피에스
경기도 평택시 지제동 33



임대차계약서

임대인 : 주식회사 하나은행 중앙기업센터지점

임차인 : (주)아이피에스



서울특별시 중구 을지로 1가 101-1 주식회사 하나은행 중앙기업센터지점 (이하 “甲” 이라 칭함)과 경기도 평택시 지제동 33 (주)아이피에스 (이하 “乙” 이라 칭함)간에 다음과 같이 임대차 계약을 체결한다.

임대차목적물의 표시

목 적 물	국제전자센터 사무실 24층 전부
소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 1445-3 번지
임차 면적	3,162㎡ (956.51평)

제 1 조 (임대차 기간)

- 1) 본 임대차 계약의 계약기간은 2010년 05월 17일부터 2013년 07월 31일 까지로 한다.
- 2) “甲” 은 “乙” 에게 임대차 계약기간 종료이후 3년간 임차우선권을 부여한다.

제 2 조 (계약 기간의 연장)

- 1) “乙” 은 임대차 계약기간을 연장하고자 할 경우 본 계약종료일 3개월 이전에 “甲” 에게 서면으로 계약기간 연장 신청을 하여야 하며, “甲” , “乙” 합의 하에 재계약을 체결할 수 있다.
- 2) “甲” 과 “乙” 은 임대차 계약기간 만료전에 본 임대차 계약을 해지코자 할 경우에는 해제일 3개월 이전에 상대방에 서면으로 통보하여야 한다.

제 3 조 (임대보증금)

- 1) 임대보증금은 일금이십팔억육천구백구십오만원정(₩2,869,950,000)으로 하고 “乙” 은 “甲” 에게 다음과 같이 지급한다.

구 분	납 부 일 자	금 액	비 고
보증금	계약체결시	2,869,950,000	

- 2) 임대보증금은 무이자로 한다.
- 3) “乙” 이 잔금을 약정일 이내에 납입하지 않을 경우에는 소정의 최고 없이 자동해약되며 계약금은 “甲” 에게 귀속된다.
- 4) “乙” 은 임대보증금으로 월임대료 기타 각종 비용의 지급 등 일체의 타용도에 대체 지급할 수 없으며 반환 청구권을 타인에게 양도하거나 질권 기타 담보로 제공하지 못한다.
- 5) “甲” 은 임대차기간의 만료 또는 해지로 이 계약이 종료되는 때에는 임대물건

명도 완료시점부터 일주일 이내에 “乙”에게 보증금을 반환한다.

- 6) “乙”이 “甲”에게 부담하여야 할 임대료, 관리비 등 채무가 잔존하는 때에는 이 금액을 공제한 후 그 잔액을 반환한다.
- 7) 임대물건을 명도 받았음에도 불구하고 “甲”이 임대보증금을 “乙”에게 반환하지 않았을 경우에는 지체된 일수에 대한 연18%의 연체 이율을 적용한 금액을 임대보증금에 추가 가산하여 “乙”에게 반환한다.

제 4 조 (임 대 료)

- 1) 월 임대료는 일금일천구백일십삼만삼천원整(₩19,133,000:부가세별도)으로 한다.
- 2) “乙”은 임대료를 매월 말일까지 아래 계좌로 납부하여야 한다.
계좌번호 : 100-910025-21404(하나은행) 예금주 : (주)하나은행중앙기업센터지점
- 3) “乙”이 월 임대료를 정한 기한내에 납부하지 않을 경우 그 체납금액에 대하여 매월 5%씩의 연체이자가 누적 가산되며 다만 누적 연체이율이 년 20%를 넘지 않는다.
- 4) 임대료는 임대차 기간 개시일로부터 기산하며 입주지연, 미입주를 이유로 연체할 수 없다.
- 5) 임대만료 전 “乙”의 사정으로 월중에 계약을 해지 할 경우 잔여 일수에 관계없이 1개월분의 임대료를 납부해야 한다. 관리비 또한 같다.

제 5 조 (임대보증금의 조정)

“甲”과 “乙”은 재계약시 물가상승율, 시세 및 제세공과금 및 유지관리비 증감 등을 감안하여, “甲”과 “乙”이 상호 협의 재조정 하기로 한다.

제 6 조 (채권 보전)

“甲”은 “乙”의 임대보증금에 대하여 근저당 설정등기를 이행하여야 한다.
(단, 설정비용은 “乙”이 부담한다)

제 7 조 (관리비 및 제비용)

“乙”은 임대차기간 개시일 이후 발생하는 임차 물건의 이용에 따른 관리비(특별수선충당금, 화재보험료 포함)와 제반 제세공과금을 부담하여야 하며 선납관리비를 납부하여야 한다. 다만, 소유권과 기인한 재산세, 종합토지세 등은 “甲”이 부담한다.

제 8 조 (만료전 해약)

- 1) “甲”과 “乙”은 각각의 사정으로 계약기간 만료 전 해약을 요청 할 경우 3개

월 전에 상대방에게 통고하여야 한다.

- 2) 임대보증금은 임대물건의 명도(원상회복)후 일주일 이내에 반환한다
- 3) “甲” 또는 “乙”이 임대차 계약 기간 중 중도 해지하였을 때 해지 당사자는 임대보증금의 10%에 해당하는 금액을 위약금으로 상대방에게 지급하여야 한다.

제 9 조 (주차장 운영)

주차장 관련 제반 내용(주차 대수, 주차료등)에 대하여 관리단의 주차장 관리 규정
에 의하며, 이권이 있을 시에는 상호 협의키로 한다.

제 10 조 (관리단 규약 및 관리규정)

- 1) “乙” 은 “甲” 과 동일하게 관리단 규약 및 관리규정을 준수 할 의무가 있다.
- 2) 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 관리단 규약 및 관리규정에 의한다.

제 11 조 (주소 변경 통지 의무)

- 1) “乙” 은 계약 시 정확한 주소를 기입하여 각종 문서 통지가 이루어질 수 있도록 해야하며 주소 변경시에는 즉시 변경 사항을 문서(사업자등록증 사본)로 통보 하여야 한다.
- 2) “乙” 이 본 계약서에 부정확한 주소를 기입하거나, 계약 체결 후 주소 변경 통지를 태만함으로써 본 계약 이행에 관한 “甲” 의 “乙” 에 대한 각종 통지의 불착에 대한 불이익은 “乙” 의 책임으로 한다.

제 12 조 (계약 해지 사유)

- 1) “甲” 은 “乙” 이 다음의 각 호에 해당하는 행위를 하였을 때 최고 등의 다른 법적 절차 없이 일방적으로 본 계약을 해약 할 수 있다.
 - ① 계약시 잔금을 정한 기일에 납부 하지 아니할 때
 - ② “甲” 의 승인 없이 본 계약 임대목적물의 일부 또는 타인에게 양도 하였을 때
 - ③ 임대보증금 반환 청구권을 質權, 기타 담보의 목적으로 제공한 경우
 - ④ “乙” 이 파산 또는 지급불능에 빠지거나 그의 채권자와 채무변제를 목적으로 하는 재산양도 또는 화해조약을 할 경우, “乙” 에 대해 회사 정리 상태가 있을 때
 - ⑤ 관리비 또는 임대료를 3개월 이상 연체한때

제 13 조 (명도 및 원상 복구)

- 1) “乙” 은 계약 기간이 종료된 때에는 종료일까지, 제12조 제1항의 경우에 해당하여 해약이 된 때에는 해약일로 부터 1개월 이내에 “乙” 의 소유물 및 재산을

- 반출하고 임차물, 열쇠 등 “甲”의 소유 재산을 “甲”에게 명도 해야 한다.
- 2) “乙”은 “甲”의 서면의 의한 사전승인 없이 기존 설비외의 시설물 설치 또는 건물의 구조 변경 등을 하지 못한다.(내부 인테리어 수준의 변경은 가능)
 - 3) “甲”이 사전승인을 하였을 때에는 공사비는 “乙”의 부담으로 하고 명도시에 시설과 모든 설치 기구를 “乙”의 비용으로 철거하고 원상 회복하여 반환한다.
 - 4) “乙”이 원상 회복 의무를 불이행하여 “甲”이 이를 복구 할 때에 이로 인하여 소요되는 비용은 “乙”의 보증금에서 공제한다.

제 14 조 (강제 명도)

- 1) 이 계약 종료 후에 “乙”이 前條 제 1항의 기한 내에 임대차 물권을 “甲”에게 명도하지 않는 경우에는 “甲”은 “乙”소유의 물건을 적절한 장소로 철거 할 수 있다. 이 경우 발생하는 모든 비용은 “乙”의 부담으로 한다.

제 15 조 (시설의 하자보수)

“甲”은 위 목적물의 공동 관리 부분의 하자에 대하여는 “甲”이 보수 책임지며 개인 관리 부분인 내부 시설의 하자는 “乙”의 부담으로 한다.

제 16 조 (보증금 반환)

- 1) 본 계약이 해지 또는 만료되었을 때 “乙”은 임차한 목적물을 즉시 명도하고, “甲”은 목적물 명도일에 즉시 무이자로 임대보증금을 반환하되, “甲”은 “乙”의 관리비 기타 “甲”에게 지급해야 할 채무액을 공제한 후 반환한다. 또한, “甲”이 “乙”의 보증금 지급을 연체 할 시 “乙”은 “甲”에게 연18% 이자율을 적요한 연체료를 청구 할 수 있다.
- 2) “을”은 임대보증금 이외에 시설비, 비품비 등 일체의 유익비와 필요비 및 권리금등 여하한 품목으로도 이를 “甲”에게 청구 할 수 없다.

제 17 조 (선관 의무)

“乙”은 “甲”의 시설물 일체에 대해 선관 의무자로 유지 관리 책임을 진다.

제 18 조 (기 타)

- 1) 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 “甲”과 “乙”의 합의하에 결정한다.
- 2) 본 계약서는 임대에 대한 용도 이외의 목적으로 사용 할 수 없으며, 본 계약서를 복사하여 제3자에게 배포 할 수 없다.
- 3) 본 계약에 관한 분쟁이 발생 할 때에는 목적물 소재지 법원을 관할 법원으로 한다.

제 19 조 (특기사항)

- 1) "乙"은 "甲"과의 임대차계약을 체결한 일부면적에 전대 후 발생하는 모든 불이익은 책임진다.
- 2) "乙"이 전대한 업체의 계약기간은 "甲"과 "乙"의 계약기간내에 속한다.
- 3) "乙"은 "甲"과의 계약종료시 모든 원상회복을 책임진다.

상기와 같은 계약이 성립되었음을 증명하기 위하여 본 계약서 2통을 작성 "甲"과 "乙"이 서명 날인한 후 각 1통씩 보관한다.

2010 년 월 일

賃貸人(甲) : 서울시 중구 을지로 1가 101-1

(주) 하나은행 중앙기업센터지점

<국제전자센터빌딩제일차 유한회사>

賃借人(乙) : 경기도 평택시 지제동 33

(주) 아이피에스