전대차계약서

㈜ 나라로지스틱스

("전대인")

와

㈜ 글로젠

("전차인")

2022 년 6 월 14 일

주소: 경기도 이천시 내촌리 228-98 외

개 요

전대인	㈜ 나라로지스틱스
전차인	㈜ 글로젠
층	지상 4 층
전대차 면적	3,000.00 평 (9,917.36 ㎡)
보증금	월 전대료 6 개월 분. 한화 486,000,000 원
월 전대료	한화 81,000,000 원 / 평당 27,000 원
월 관리비	한화 9,000,000 원 / 평당 3,000 원
전대료,관리비 인상율	1 년 동결 및 이후 1.5%/년 인상
전대차 계약기간	2022 년 9 월 1 일 ~ 2027 년 8 월 31 일 (60 개월)
입주전 공사기간	2022 년 8 월 1 일 ~ 2022 년 8 월 31 일 (1 개월)

전 대 차 계 약 서

㈜ 나라로지스틱스 ("**전대인**")와 ㈜ 글로젠 ("**전차인**")은 다음과 같이 전대차 계약("**본 계약**")을 체결한다.

다 음

제 1 조 (전대차 목적물 소재지)

'전대인'은 아래 전대차 목적물을 '전차인'에게 전대하고, '전차인'은 이를 전차한다. '목적물'의 상세한 내용은 첨부 1 도면에 따른다. ("**전대차 목적물**")

1. **'목적물' 소재지 : 경기도 이천시 백사면 내촌리 228-98, 228-99**
2. **'목적물' 위치 : 지상 4층**
3. **계약면적 : 3,000.00평 (9,917.36m²)**

제 2 조 (전대차 면적)

총 3,000.00 평 (9,917.36m²)

구분	면적(평)	면적 (sqm)
지상 4 층	3,000.00	9,917.36
총계	3,000.00	9,917.36

제 3 조 (전대차기간)

1. 전대차기간은 2022 년 9 월 1 일부터 2027 년 8 월 31 일까지로 한다. 다만, 전대인의 임차권이 기간의 만료 등으로 소멸할 경우에는 전차권도 소멸한다.
2. 전대인은 전대차기간 개시 전에 전차인이 입주시설공사 (인테리어, 물류설비, 보안 및 기타 설비 등)를 할 수 있도록 전차인에게 2022 년 8 월 1 일부

터 2022 년 8 월 31 일까지 31 일간 입주전 공사기간("무상 기간")을 부여한다. 입주전 무상기간 동안 전차인은 전대료는 면제하되, 제 6 조 관리비 부담 및 본 전대차계약서에 따른 전차인으로써의 모든 의무와 책임을 다한다.

3. 본 계약기간은 경기도 이천시 백사면 내촌리 228-98, 228-99 소재지 물류창고의 준공일이 2022.07.31 일을 초과하지 않을경우 본 계약에 따르고, 준공일이 2022.07.31 일을 초과할경우 준공일로부터 + 30 일 무상기간을 제공하고 무상기간이 종료되는 일부터 60 개월로 계약기간을 변경한다.

제 4 조 (보증금, 계약금 지급 일정)

본 계약에 따른 전대차보증금은 월 전대료의 6 개월 분에 해당하는 486,000,000 원으로 한다.

1. 보증금은 월 전대료 인상에 관계없이 전대차 기간 동안 고정된다.
2. 전차인은 전대차보증금의 6 개월분에 해당하는 486,000,000 원("**계약금**")중 본 계약서 체결 후 전대차 동의서 승인완료 익일까지 243,000,000 원(50%)을 전대인이 지정하는 계좌로 입금하고 나머지 243,000,000 원(50%)은 준공일 +7 일 내 전대인이 지정하는 계좌로 입금한다.
3. 전대인은 전대차계약 만료, 해지 기타 본 계약이 정한 사유로 인하여 본 계약이 종료되는 경우에는, 전차인이 본 계약 제 10 조 2 에 따라 전대차목적물을 원상 복구하여 전대인에게 명도한 날로부터 7 일 영업일 이내에 전차인이 지정하는 계좌로 전대차보증금 486,000,000 원을 반환한다. 단, 잔금 전 일방의 단순 변심으로 인한 계약의 해제에 대해서는 전대인은 계약금의 배액을 반환하고, 전차인은 계약금 포기로 계약을 해제 할 수 있다.

제 5 조 (월 전대료)

본 계약에 따른 월 전대료는 81,000,000 원 (평당 27,000 원, 부가세 별도)으로 하며 전대차개시일로부터 1 년이 경과한날부터 매년 1.5% 인상된다

1. '전대인'은 매월 전대료를 정산하여 해당 월 25 일까지 세금계산서 기타 관련 서류를 갖추어 '전차인'에게 청구하고, '전차인'은 익월 말일까지 (해당일이 휴일이면 직전 영업일 까지) '전대인'에게 현금으로 전대료를 지급한다.

전차인의 사용일수가 1 개월 미만인 경우, 전대인은 월 전대료를 일할 계산하여 청구한다.

2. 전차인이 월 전대료의 지급을 연체하는 경우 전차인은 그 연체일로부터 실제 지급일까지 연체된 금액에 대하여 연 12%의 비율에 의한 연체이자를 가산하여 지급한다.

제 6 조 (관리비, 전기사용료 및 수도광열비 등)

1. 관리비(전대차목적물에 대한 차량 통제, 창고 대수선, 엘리베이터, 경비, 소방, 계약면적에 대한 공용구역의 건물 청소, 정화조 및 상하수도 관리 등 건물관리에 필요한 비용)는 매월 9,000,000 원 (평당 3,000 원, 부가세 별도)으로하며 전대차개시일로부터 1 년이 경과한날부터 매년 1.5% 인상된다
2. 전기사용료 및 수도광열비 등은 실제 사용량에 따라 산정하며, 월 관리비와 별도로 전대인에게 지급한다.
3. 전대인은 매월 관리비와 전월의 전기사용료 및 수도광열비 등을 정산하여 해당 월 25 일까지 세금계산서 기타 관련 서류를 갖추어 '전차인'에게 청구하고, '전차인'은 익월 말일까지(해당일이 휴일이면 직전 영업일까지) '전대인'에게 현금으로 관리비와 전기사용료 및 수도광열비 등을 지급한다. 전차인의 사용일수가 1 개월 미만인 경우 일할 계산하여 청구한다.
4. 전차인은 전대인의 사전 동의없이 당월 지정된 납입기한내 관리비와 전기사용료 및 수도광열비 등을 납입하지 않은 경우 연 12% 비율에 의한 연체이자를 일할 가산하여 지급한다.

제 7 조 (비용부담)

1. 전대인은 전대차기간 동안 전대차 목적물을 용도대로 사용하는데 장애가 되는 하자가 없음을 보장하며, 전대차기간 동안 전대인의 비용으로 전대차 목적물을 유지 보수한다. 다만 전차인의 귀책사유로 하자가 발생한 경우에는 전차인의 비용으로 보수하여야 한다.
2. 전대차 목적물의 사용·수익과 관련하여 전차인의 귀책사유로 전대인이 행정

적 불이익처분, 과태료 등을 받거나 제 3 자에게 손해배상책임을 부담하게 된 경우, 전차인은 자신의 책임과 비용으로 전대인을 면책시키거나 그 손해를 배상하여야 한다.

3. 전차인이 필요에 따라 설치한 시설, 장치에 부과되는 비용, 제세공과금외 관련된 모든 비용은 명의 여하를 불문하고 전차인이 부담한다. 목적물내 기본적으로 설치되어 있는 소모품(조명, 비상등 등)의 수명이 다하여 교체가 필요할 경우 이는 전차인이 부담하며, 전차인이 소방, 전기시설 등을 비롯하여 전대차 목적물을 파손하거나 전대인의 건물 관리에 문제를 발생시킬 경우 전차인은 이를 즉시 보수하여 원상으로 복구하여야 한다.

제 8 조 (용도 제한)

1. 전차인은 전대차목적물을 전대인의 서면 동의 없이 집배송시설과 일반 사무시설 외의 타 용도로 사용할 수 없다.
2. 전차인은 전대인의 사전동의 없이 간판 및 기타 각종표시물을 '목적물' 내외부에 설치·부착 할 수 없다.

제 9 조 (구조 변경과 원상복구)

1. 전차인이 전대차목적물의 구조를 변경하고 내부 시설을 설치하고자 하는 경우, 전대인의 서면 승인을 얻어야 한다. 전대인은 메자닌 설치 및 사무실 추가설치에 동의한다. (완)
2. 전대인의 사전 승인을 얻어 전차인이 구조를 변경하거나 내부 시설을 설치한 경우, 전차인은 본 계약의 종료시 자신의 비용으로 변경된 구조와 전대차 목적물을 전차 당시의 상태로 원상복구하여야 한다. 단 전대차 목적물의 통상적 용법에 따라 사용함으로 인하여 발생된 자연적 마모 또는 노후 부분은 제외한다.
3. 전차인은 본 계약이 종료되는 즉시 전대인에게 전대차 목적물을 원상회복 후 명도하고, 아울러 그가 소유하는 모든 시설과 가구를 자신의 비용으로 원상복구하여야 한다.

4. 전차인이 본조에서 규정한 원상복구의무를 이행하지 아니한 경우 전대인은 직접 전대차 목적물을 원상복구할 수 있고, 그 원상복구비용을 전차인에게 청구하거나 원상복구에 필요하다고 판단되는 비용 상당액을 전대차보증금에서 공제한 후 잔액 전대차보증금을 반환한 다음 추후 정산할 수 있다.
5. 전차인은 유익비 및 필요비를 청구할 수 없다.

제 10 조 (본 계약의 종료에 따른 원상회복)

1. 본 계약의 종료시 전차인은 제 9 조에 기재된 원상복구를 완료한 다음 전대인에게 전대차목적물을 반환한다. 이를 일부라도 위반할 경우 의무이행 완료시까지 본 계약 종료 당시의 월 전대료의 150%에 해당하는 손해배상금을 매월 지급하여야 하고, 월 관리비 및 전기사용료, 수도광열비 등도 지급하여야 한다.
2. 전대인은 제 1 항에 따른 원상복구 및 전대차 목적물 반환을 받음과 동시에 전대차보증금에서 전차인의 미지급 월 전대료(제 1 항과 같이 할증된 월 전대료를 포함한다), 관리비, 전기사용료, 수도광열비, 원상복구비용 또는 원상복구에 필요하다고 판단되는 비용, 손해배상채무액, 기타 본 계약에 따른 전차인의 채무액을 공제한 잔액을 전차인에게 지급한다.

제 11 조 (전대인의 계약 해지권)

1. 전대차기간 중 전차인이 다음 중 어느 하나에 해당하게 되는 경우, 전대인은 전차인에게 사전 서면 통지를 함으로써 즉시 계약을 해지하고, 전대차 목적물을 명도 받을 수 있으며, 필요한 어떠한 법적 조치도 취할 수 있다.
   가) 전차인이 각 지급일로부터 3 기의 월 전대료에 해당하는 금액에 이르도록 월 전대료 지급을 연체하였을 경우
   나) 전차인에 대한 파산 또는 화의 및 회생 절차가 진행되거나, 청산, 해산, 워크아웃 등의 절차가 진행되거나 이에 준하는 지급불능 상태에 빠진 경우
   다) 전차인의 채무로 인하여 주요 재산에 대한 압류, 가압류, 가처분,

영업정지, 해산명령, 설립허가취소 등이 이루어지거나 그 재정적 상태가 현저히 악화된 때

라) 기타 본 계약상의 의무를 불이행하여 본 계약의 목적 달성이 현저히 어려워진 때

2. 제 1 항에 의하여 전대차계약이 해지된 경우 전차인은 전대인이 전대차 목적물에 관하여 새로운 전대차계약을 체결할 때까지의 월 전대료 상당액(단, 잔존 전대차기간을 초과할 수 없다)과 새로운 전대차계약 체결 비용(중개수수료 포함)을 손해배상금으로 전대인에게 지급하여야 한다

제 12 조 (전차인의 계약해지권)

1. 전대차기간 중 다음 중 어느 하나의 사정이 발생하는 경우, 전차인은 전대인에게 사전 서면 통지를 함으로써 계약을 해지할 수 있다:

가) 전대인에 대한 파산절차가 신청되거나, 전대인이 지급불능상태가 되거나, 전대인이 청산에 들어가거나, 법정관리에 들어가거나, 파산하게 된 경우

나) 전대인이 시정할 수 있는 본 계약 상의 조항의 지속적인 위반 혹은 불이행에 대해, 그러한 위반 또는 불이행에 대한 시정 통지를 받은 날로부터 30 일 이내에 시정되지 아니한 경우

다) 관련 규제당국이 사업정지 또는 사업면허취소나 임시사용승인("TOP 증서")의 미발급을 포함한 전대차 목적물에 대한 사용승인취소를 한 경우.

2. 제 1 항에 의하여 전대차계약이 해지된 경우 전차인은 전대차계약의 중도 해지로 인하여 입은 손해의 배상을 청구할 수 있다.

제 13 조 (손해배상책임)

1. 전대인 또는 전차인이 본 계약을 위반하여 상대방에게 손해를 입힌 때에는 그 손해를 모두 배상하여야 한다.

2. 손해배상에 관하여 본 계약에서 별도로 정한 경우에는 그 규정에 의한다.

제 14 조 (전차인의 준수사항)

전차인은 다음 사항 위반하는 행위를 해서는 안되며, 별도의 "입주사 관리 규정" 및 이에 부수되는 "안전관리규정"을 충실히 준수하여야 하며, 건물 및 안전관리에 관한 전대인의 지시사항을 성실히 이행하여야 한다.

1. 건물 내외에 폭발성 물질, 인화성 물질 및 기타 인체에 유해, 유독하거나 혐오감을 주는 물질을 반입, 보관 또는 취급하는 행위
2. 전기 또는 전자 장치를 전대인의 사전 서면 동의 없이 무단 사용 및 가설하는 행위. 단 전대인의 동의는 비합리적으로 보류되거나 연기되어서는 아니 된다. 전대인은 전기 또는 전자장치 추가 설치에 동의한다. (인)
3. 전대차 건물 내에서 취사 및 거주하는 행위
4. 전대한 설비의 구조, 기구 혹은 시설을 파손하거나, 전대인의 사전 승인 없이 구조물, 광고물 및 간판을 변경하는 행위. 단 전대인의 승인은 비합리적으로 보류되거나 연기되어서는 아니 된다.
5. 법에 저촉되는 일체의 제조 및 영업, 판매 행위
6. 기타 본 계약 조항 혹은 전대인의 정당한 지시를 위반하거나 불이행하는 행위.

제 15 조 (불가항력)

1. 피할 수 없는 상황, 즉 "불가항력" 사건은 자연 재해, 화재, 전쟁 또는 전쟁의 위협, 산사태, 지진, 폭풍, 번개, 홍수, 민간 소요 상태 및 기타 유사한 사건, 이 협약에 적용되는 법률의 변경, 파업 또는 시위 그리고/혹은 예측불가능하고 각 당사자의 통제 범위 밖에 있으며, 상당한 주의를 통해 극복할 수 없는 사건, 혹은 정부가 사전 통보 없이 토지 계획을 변경하는 사건들을 포함한다.
2. 불가항력 사건에 직면한 당사자는 다음과 같은 (가) 및 (나)의 요건이 모두 갖추어진 경우 본 계약에 따른 계약위반의 책임이 면제된다.
   ① 피할 수 없는 상황에 처한 당사자가 그러한 상황을 방지, 제한, 대비하

기 위해 실질적으로 합리적인 모든 방법을 사용하였음에도 불구하고 본 계약상의 의무를 이행할 수 없는 경우

② 피할 수 없는 상황에 직면한 당사자가 상대방에게 이에 대해 통지하고, 그 사건이 발생한 지역의 관련 기관이나 당국의 확인을 받은 서면 문서를 제공한 경우. 이러한 모든 정보가 상황 및/또는 피할 수 없는 상황의 결과와 이 상황을 개선하기 위해 취해진 모든 시도 및/혹은 조치를 명확하게 밝혀주는 경우

3. 불가항력 상황이 3 개월 이상 계속되는 경우, 양 당사자는 본 계약을 해지할 권리를 갖는다. 이 경우 전대인과 전차인은 상대방에 대하여 계약 해지로 인한 손해배상청구를 할 수 없다.

제 16 조 (권리의무의 양도금지)

전대인과 전차인은 상대방의 사전 서면 동의 없이 본 계약상의 권리의무의 전부 또는 일부, 계약상의 지위를 제 3 자에게 양도, 담보 제공하거나 목적물을 전대할 수 없다. 책임임대차계약 (기존 임대차계약)의 임대인 변경시 전차인에게 사전 서면 통지하며 전대차계약서는 자동 승계 유지한다.

제 17 조 (계약 조항의 해석)

본 계약 조항의 해석에 이의가 있거나, 본 계약에 구체화되지 않은 사항이 있을 경우, 관계 법령 및 일반 전대차 관례에 따라 양 당사자의 상호 협의로 결정한다.

제 18 조 (기타)

1. 전대인은 다음을 진술 및 보증한다:

① 전대인은 전대차 목적물에 대한 정당한 법적 전대인이며, 본 계약을 체결하고 본 계약 하의 의무를 수행하는 데 필요한 모든 능력과 권한을 가지고 있다

② 본 계약일자에 본 계약에 명시된 전대차 목적물에 관한 정보는 올바

르고 정확하다

③ 본 계약일자에 전차권 및 본 계약에 따라 부여된 전차인의 권리에 중대하고 부정적인 영향을 미치는 상황은 존재하지 않는다.

2. 양 당사자는 본 계약을 통해 교환될 비밀 정보 및 문서에 대해 적절한 비밀유지조치를 취하고, 본 계약상의 의무 이행을 위해 비밀 정보를 알 필요가 있는 직원 또는 대리인에 대하여만 엄격하게 제한하여 정보를 공개한다. 당사자는 상대방에게 적용되는 법률, 규제기관 또는 증권거래소의 요구를 충족하기 위한 경우가 아닌 한, 상대방의 사전 동의 없이 본 계약에 대해 어떠한 발표도 하지 않는다.

제 19 조 (출입)

전대인 또는 그의 대리인은, 전대인이 최소 3 영업일 전에 점검에 대한 합당한 사전 통보를 하는 경우, 또는 위생, 방화, 방범, 구호 등의 위급을 요하는 조치를 취하기 위하여 전대차 목적물의 상태를 점검하기 위해 전대차 목적물에 출입할 권리를 갖는다. 단, 전대인은 그러한 점검이 전차인의 일상업무나 본 계약 상 전차인의 권리에 영향을 주지 않을 것을 보장한다.

제 20 조 (전대면적의 일부 해지)

전차인은 운영상 전대면적 중 일부에 대한 해지가 필요한 경우 전대인과 상호 합의하에 그 부분에 대한 전대차계약을 해지할 수 있다. 전대면적의 일부 해지의 경우, 양 당사자는 본 계약의 내용 중 변경이 필요한 사항에 대해 상호 의논하고 서면으로 합의해야 하며, 일부 해지된 부분에 대해서는 제 11 조 제 2 항에 의한다.

제 21 조 (보험)

전대인은 전대차 목적물에 대하여 화재보험에 가입하고, 전차인은 전대차 목적물 내에 보관 중인 물품에 대한 화재보험을 가입하여야 하며, 상호 가입한 보험증서 사본을 계약 후 30 일 이내 제공한다. 전대인은 전차인의 제품 손실에 대해 면책

권을 가지며, 전차인은 구상권을 청구하지 않는다.

이상을 증명하기 위하여, 당사자들은 본 계약을 2 부 체결하도록 하였고, 각 1 부씩 보관한다.

별첨

1. 목적물 위치 도면

(이하 서명 또는 기명 날인을 위한 여백)

전대인: **주식회사 나라로지스틱스**

경기 이천시 마장면 서이천로 383

대표자 : 김 기 복 (인)

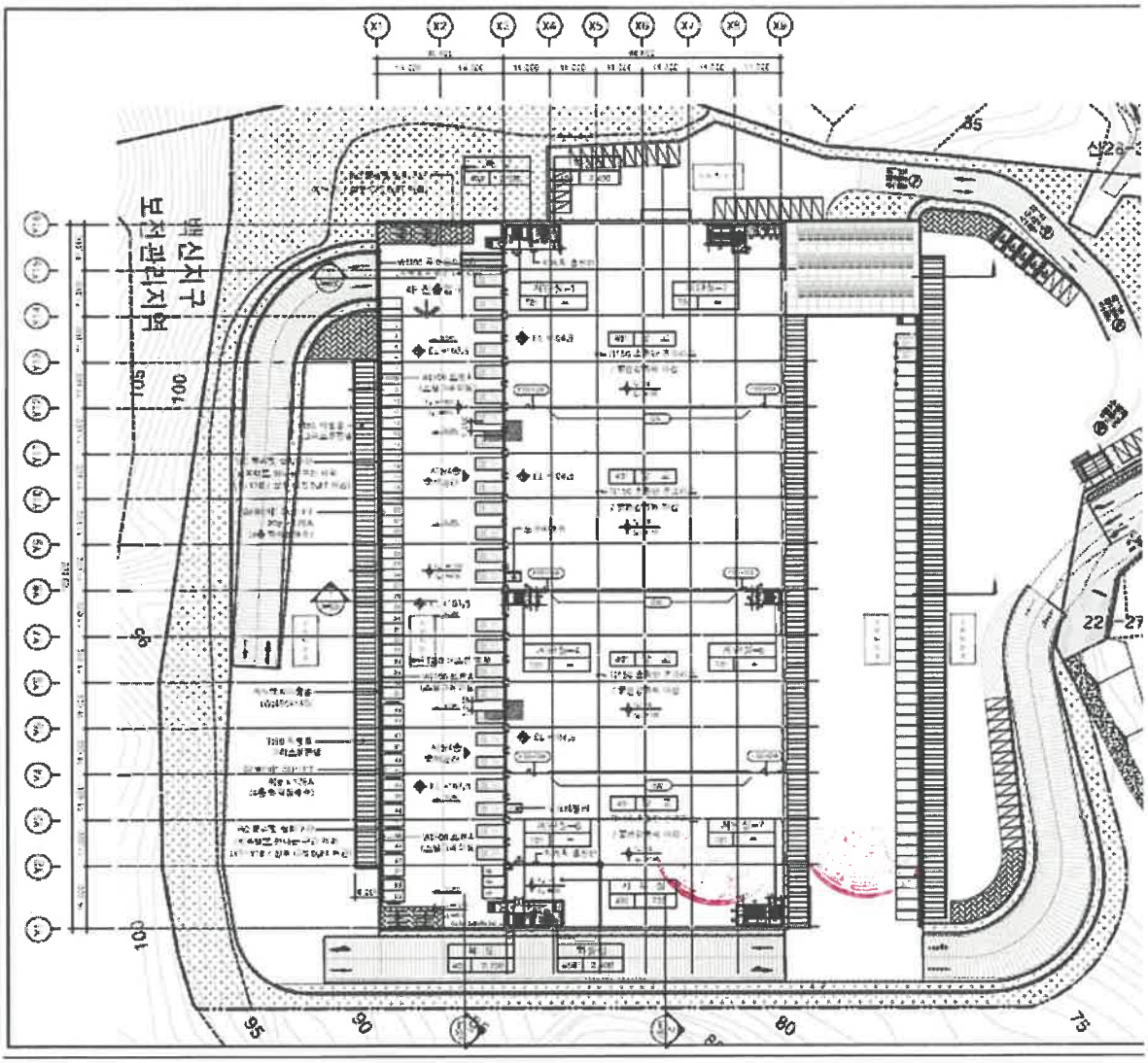
전차인: **㈜ 글로젠**

서울특별시 성동구 아차산로 13 길, 20. 101 호 (성수동 2 가)

대표자 : 김 현 익 (인)

별첨1. 목적물 위치도면

지상4층



구분		면적(평)
전대면적 (3,000평)	창고시설	3,000
	지원시설	0
	공용시설	0