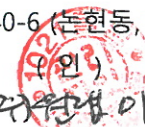



임대차계약서

1. 건물명 : 1021 빌딩
2. 소재지 : 서울시 강남구 논현로 145 길 40-6 (논현동 10-21)
3. 목적물의 표시 : 위 지상 4층 전체 약 104.65 m²(공유면적 포함, 현 사용부분)
4. 계약금액 및 지급방법
 - 보증금 : 임대차계약조건 제 4 조 참조
 - 월차임및관리비 : 임대차계약조건 제 5 조 참조
5. 계약기간
 - 2022 . 01 . 15. ~ 2024 . 01 . 14.
6. 계약 세부조건 : 유첨 임대차계약조건 참조


임대인 김현성외 1 인(이하 "임대인"이라 한다.)과 임차인 주식회사 엠에이에이 (대표자 : 김용민)(이하 "임차인"이라 한다.)은 상기 목적부동산에 대하여 금번 다음과 같이 계약을 체결하기로 하고 이를 증명하기 위하여, 이 임대차계약서 2 부를 작성하여 기명 날인 후 각 1 부씩 보관하기로 한다.

2021. 12. 10.

임대인 주 소 : 서울시 강남구 논현로 145 길 40-6 (논현동, 1021 빌딩)
성 명 : 김 현 성 외 1 인
사업자등록번호 : 171 - 12 - 01610 

임차인 주 소 : 서울특별시 강남구 학동로 212, 419 호(논현동)
법 인 명 : 주식회사 엠에이에이
대표자 김 용 민
법인 등록 번호 : 110111 - 6748747
연 락 처 : 

중개업체 주 소 : 서울시 강남구 삼성동 123-2, 1F
상 호 : 한결공인중개사사무소
대표자 최 기 범
등록 번호 : 11680-2017-00048
연 락 처 : 02-514-8943

경기도 안양시 동안구 경곡로 12이. 105길
권영공인중개사사무소 김성우  김성우
36080001-205 031-413-9999

임대차 계약 조건

소유자 김현성외 1 인 (이하"임대인"이라 한다.)과 임차인 주식회사엠에이에이(대표자 : 김용민)(이하 "임차인"이라 한다.)은 다음과 같은 조건으로 하기 목적물에 대한 임대차 계약을 체결한다.

제 1 조 임대차물건의 표시

- 소재지 : 서울시 강남구 논현로 145 길 40-6 (논현동 10-21)
- 목적물의 표시: 위 지상 4 층 전체 약 104.65 m'(공유면적 포함, 현 사용부분)

제 2 조 용도의 제한

1. 임차인은 임차물건을 일반사무실용도로 사용하기 위하여 임차하며 임대인의 사전 서면동의 없이 이 물건을 다른 용도에 사용할 수 없다.
2. 임차인 또는 그 사용인은 임차물건 중 공용면적 부분(계단, 복도, 엘리베이터, 주차장, 화장실 등)을 임차인의 본래의 목적과 관련이 없는 용도로 사용할 수 없으며, 임대인이 나 다른 임차인을 방해하는 행위 등을 할 수 없다.
3. 영업상 필요한 인허가 및 면허등은 임차인의 책임으로 확보하여야 하며, 이의 미비로 인하여 발생한 제반 사항은 임차인의 귀책으로 한다.

제 3 조 임대차계약기간

1. 임대차계약기간은 2022 년 01 월 일부터 2024 년 01 월 일까지로 한다. 다만, 임대차계약기간 만료 3 개월전까지 본 계약의 일방당사자가 자신의 의사를 서면으로 표시하지 아니하는 경우에는 본 계약의 보증금, 임대료, 관리비에 관한 규정을 제외하고는 동일한 조건으로 1 년간 연장되는 것으로 본다.
2. 임대차물건에 대한 해지는 할 수 없다. 다만, 쌍방의 서면합의가 있을 경우는 예외로 한다.

제 4 조 임대차보증금

1. 임대차보증금은 금. 오천만원(₩ 50,000,000)으로 하며, 다음과 같이 임대인에게 납부하기로 한다.
 - 보증금 : 금. 오천만원(₩ 50,000,000)
 - 계약금 : 금. 오백만원 (₩ 5,000,000) / 21. 12. 10 일 또는 계약 작성시
 - 잔 금 : 금. 사천오백만원 (₩ 45,000,000) / 22. 01. 15 일 또는 실제입주일 중 빠른날
2. 임대보증금은 무이자로 한다.
3. 임차인은 임대보증금을 월차임 및 관리유지비 납입에 대체할 수 없으며 또한 임대보증금 반환청구권을 제 3 자에게 양도하거나 질권 기타 담보의 목적으로 제공할 수 없다.

제 5 조 월차임 및 관리 유지비

1. 임차인은 목적부동산에 대한 월차임으로 금. 삼백육십만원(₩ 3,600,000 VAT별도)을 매월 1 일(선불)까지 임대인이 지정한 하기 계좌로 입금한다.

- 하나은행 163 - 910027 - 91804

예금주 : 김현성

2. 임차인은 일반관리비로 금. 사십만원(₩ 400,000 VAT별도) 및 자신의 영업에 사용된 제반 사용료(개별전기요금, 전열료, 냉난방비등)와 사용면적기준 또는 임대인이 별도로 정한 기준으로 안분한 공과금 (공용전기요금, 상하수도요금,교통유발분담금, 정화조청소비 등 제세공과금)은 월차임과 같이 매월 1 일(선불)까지 임대인이 지정한 하기 계좌로 입금한다.

- 하나은행 163 - 910027 - 91804

예금주 : 김현성

3. 임차인의 필요에 의하여 별도로 설치된 시설의 운용에 따라 추가로 관리가 필요할 경우 임대인이 별도로 산출하는 방법에 따라 그 비용을 납부하여야 한다.

제 6 조 계약의 변경

목적부동산의 관련 제반시설을 양호한 상태로 개선하고, 유지하기 위해 직접적 영향을 미치는 공과금의 증액과 기타 경제적 여건의 변동 등 정당한 사유 또는 부득이한 사유가 있다고 합의할 때에는 이 계약의 기간만료 이전이라도 상호 합의하여 서면으로 이계약의 조건을 수정 또는 변경할 수 있다.

제 7 조 월차임 및 관리유지비의 기산일자

월차임 및 관리유지비는 이 임대차계약의 개시일로부터 기산하는 것으로 한다. 단, 임대인의 귀책사유로 말미암아 임차인이 계약 개시일부터 임차목적물을 사용하지 못하였을 경우는 임차인이 실제 사용한 날로부터 기산하기로 한다.

제 8 조 임대보증금, 월임차료, 기타 비용의 연체

임차인이 임대보증금, 월임차료, 관리유지비 및 기타 비용을 납부기한까지 납입하지 아니할 경우 임차인은 연체된 금액에 대하여 월이율 2%로 하여 연체한 일수를 계산한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다. 1 개월이상 연체시, 연체료를 포함한 체납액에서 매월 누진하여 연체료를 가산한다.

제 9 조 제비용의 납부 순서

임차인의 제비용 납부순서는 연체료, 관리유지비, 월임차료의 순으로 한다.

제 10 조 임대보증금의 반환

임대차계약기간의 만료 또는 해지등 사유로 인하여 이 계약이 종료되는 경우 임대인은 임대차물건의 명도를 확인함과 동시에 임대보증금을 반환하기로 한다. 다만, 임차인이 이 계약에 의하여 부담하여야 할 제비용 또는 채무가 잔존하는 경우 이에 해당하는 금액을 공제 후 잔액을 반환하기로 한다. 단, 명도일은 제 29 조에 의거 실제로 원상복구를 완료하여 명도한 날을 기준으로 한다.

제 11 조 보 험

임차인의 본건 임대차계약을 위반한 행위 또는 시설물의 설치 등으로 인하여 건물의 화재보험료가 증액될 경우 임차인은 그 증액분에 해당하는 금액을 임대인에게 지불하여야 한다.

제 12 조 부가가치세

이 계약으로 말미암아 발생하는 부가가치세는 임차인의 부담으로 한다. 다만, 간주 임대료에 대한 부가가치세는 임대인의 부담으로 한다.

제 13 조 임대차물건의 조작, 설비의 신설

- 임차인은 임대인의 사전 서면동의를 얻어 임차인의 비용으로 다음의 행위를 할 수 있다.
 - 임대차 물건의 실내장식, 조작, 칸막이, 선전물의 첨부 또는 변경행위
 - 기설 공급외의 강전, 약전 등 전력의 부설이나 이전, 전화가설, 급배수등 설비의 신설, 증설, 이전 또는 변경행위
- 임차인은 제 1 항에 의거하여 임차인이 부담한 제반 유익비 및 일체의 상환청구권과 부속물 매수청구권을 포기하며, 계약만기 및 해지 시 명도할 때에는 임차인의 자비부담으로 원상복구 하여야 한다.
- 임차인이 제 2 항의 원상복구를 이행하지 아니하거나 원상복구가 되지 않았다고 객관적 판단되는 경우 임대인은 임대보증금에서 원상복구에 필요한 비용을 공제할 수 있다.
- 제 1 항의 시설이나 설비등의 신설, 증설, 이전 또는 변경으로 말미암아 추가로 부과되는 취득세, 재산세, 벌금등 제세 공과금은 명의여하를 막론하고 임차인의 부담으로 하여야 하며 유관관청의 행정명령 및 조치, 시정명령이 있을 경우 자신의 비용과 책임으로 원상 회복하여야 한다.

제 14 조 수 선

- 자연적으로 파손, 마모, 퇴식된 임대차 물건의 벽, 천정, 바닥 등의 중대한 수선으로 인한 비용은 임대인의 부담으로 한다. 다만, 임대인이 설치한 또는 설치된 시설물이라도 임차인의 관리소홀 또는 과실이나 필요에 따라 발생하는 수선비용 및 일반사용상의 통상 수선비용은 임차인의 부담으로 한다.
- 임차인이 제 1 항의 수선처소를 발견했을 때에는 임대인에게 즉시 통지하여야 하며, 임차인이 수선할 경우에는 미리 임대인과 협의 하여야 한다.
- 임차인이 제 1 항의 단서에 의거하여 임차인이 부담한 비용 일체에 대한 상환청구권을 포기한다.

제 15 조 권리이전, 전대, 업종변경등의 금지

- 임차인은 어떠한 경우에도 이 계약상의 권리와 의무를 제 3 자에게 양도/매매하거나, 임대차물건의 전부 또는 일부를 전대할 수 없다. 단, 임대인과 사전서면동의를 득한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 임차인은 임대인의 사전 서면승인 없이 본 계약서 제 2 조 1 항의 업종을 변경할 수 없다.

제 16 조 임대차물건의 사용제한

- 임차인은 임대인의 사전서면동의 없이 임차인 이외의 제 3 자로 하여금 임대차물건을 사용케 하거나, 제 3 자에게 재실 명의를 게시할 수 없다.
- 임차인은 원칙적으로 임대차 물건내에 주거를 설정하여서는 아니된다. 다만, 임대인의 사전 서면 동의를 얻은 경우 교대제의 숙직원을 둘 수 있다.

제 17 조 재산보호(소화설비, 화재보험가입, 화재발생시의 책임)

1. 임차인은 소화기구를 설치하고, 화재보험에 가입을 권장 하며, 소방시설의 정상작동을 유지, 점검을 하고, 전기/가스 등 안전시설의 미비, 일상 안전점검의 소홀 등으로 화재가 발생하였을 때에는 임차인의 책임하에 원상회복시키고 타인에게 피해가 발생시에는 이를 보상하여야 한다.
2. 임차인이 원상회복하지 않을 때에는 임대인이 대집행하고, 임대보증금에서 공제하며 부족시에는 이를 청구한다.
3. 임차인의 재산에 대한 안전관리는 임차인의 단독책임이며, 임대인에게 귀책사유가 있음을 임차인이 입증하지 않는 한, 화재 및 도난등 임차물건 내에서 발생하는 임차인의 어떠한 손해에 대하여도 아무런 책임을 지지 아니한다.
4. 임차인은 선량한 관리인으로서의 책임을 다 하여야 한다.

제 18 조 임차인의 준수 의무

임차인과 그 사용인, 방문객은 임차인의 사무실 사용에 관계되는 모든 법령을 준수하여야 하며 임대차 물건과 이용에 있어서 임차인과 그 사용인, 방문객이 준수하도록 임대인이 설정하는 임대차 물건과 제시설의 사용관리에 관한 규정이나 세칙등을 준수하여야 한다.

1. 화재예방을 위한 가스, 전기안전 점검을 매일 실시한다.
2. 쓰레기는 규격비닐봉지(쓰레기 종량제비닐)에 넣어 지정된 장소에 버리고 환경공해를 유발하지 않는다.

제 19 조 임차인의 금지사항

임차인 또는 그 사용인은 다음 각 호의 1 에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 통로 및 기타 공용시설물에 방해가 되는 물건의 방치 또는 인허가 받지않은 간판, 광고물을 설치, 게시하는 행위
2. 임차장소 또는 건물 내 기타 장소에 인화성, 휘발성 등 위험이 있는 물품, 기타 인체에 유해한 물품을 반입 또는 보관하는 행위
3. 임대인이 공급하거나 인정하는 것 이외의 임대인의 사전동의 없이 전열기구, 기타 냉난방용 기자재(숯,석탄,석유,가스 등)를 반입 및 사용하는 행위
4. 소란스러운 행위, 악기사용, 어항 이외의 애완동물의 사육 또는 다른 임차인에 대하여 불유쾌감과 혐오감을 주거나 폐가 되는 행위
5. 임대인이 설치한 구조물, 기구 또는 시설을 파손, 오손 또는 변경하는 행위
6. 목적물 사용용도와 전혀 다른 불법적인 영업행위

제 20 조 출입권한

임대차물건 보전상태의 일반적인 보수, 점검등을 위하여 또는 임대차 계약기간 종료전에 다른 임차 희망자에게 그 장소를 보여주기 위하여 임대인이나 관리인이 임대차 건물 내에 출입할 때에는 미리 임차인의 동의를 받아야 한다. 다만, 보안, 점검, 위생, 방화, 방범, 구호 등을 위한 긴급조치가 필요한 때에는 선 출입 후, 사후에 그 내용을 통보할 수 있다.

제 21 조 임대인의 면책사항

1. 임대인은 지진, 풍수해, 전쟁, 폭동, 기타 법률, 유관관청의 행정명령 및 조치 등 사실상으로 불가항력적 사유이거나 임대인의 책임으로 돌릴 수 없는 사유로 말미암아 임차인과 그 사용인, 방문객이 입은 모든 손해에 대하여는 대내외적으로 책임을 지지 아니한다.
2. 임차인이 임차물건의 수리, 변경, 개조함으로 인하여 발생하는 여러 가지 서비스의 부족이나 공동사용지역에 관하여는 임대인은 그 책임을 지지 아니한다.

제 22 조 대리인의 선정과 통보

1. 임대인과 임차인은 이 계약에 관한 권리와 의무의 효율적인 수행을 위하여 쌍방의 실무 대리인을 지명하여 지체 없이 서로 통보하여야 한다. 위 대리인의 변경 시에도 또한 같다.
2. 쌍방의 선정된 대리인의 행위는 임대인과 임차인의 의사표시와 같은 효력을 갖는다.

제 23 조 임대인 변경에 대한 조치

제 1 조의 임대차 물건에 대한 소유권, 명칭, 관리권, 운영권자의 변경이 있을 경우 임대인은 본 임대차계약상 임대인의 임차인에 대한 모든 권리와 의무가 신임대인이나 신운영권자에게 승계되는 것으로 하며 임차인은 이에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

제 24 조 임차인 변경사항에 대한 조치

임차인의 주소, 상호, 대표자, 영업목적, 기타 상업등기사항 또는 신분상에 중요한 변경이 있을 때에는 임차인은 지체없이 서면으로 임대인에게 통지하여야 한다.

제 25 조 임대인의 처분권리

1. 임차인 또는 그의 법적위임자나 집행책임자가 한국 내에 부재중임을 이유로 이 계약에 따른 의무이행의 책임을 면할 수 없으며, 임차인이 한국에 부재하는 중 계약이 종료될 때에는 임대인은 임대장소의 점유권을 회복하고 임차인의 재산을 창고나 다른 장소에 보관할 수 있으며, 모든 변제액을 완전히 청산하지 못하고 이 계약이 종료될 경우 30 일 이내에 임차인으로부터 자기소유재산의 처분과 판매에 대하여 아무런 요구가 없을 때에는 임차인의 재산과 소유물을 임대인이 정하는 경매절차에 따라 매각할 수 있다.
2. 제 1 항의 경매에 의한 매각에 있어서 임대인은 그 재산의 운반과 보관창고료를 포함한 미결중인 체납금을 우선 변제 받을 권리를保有한다.

제 26 조 손해배상

1. 임차인은 다음의 1 에 해당하는 경우 이를 지체없이 임대인에게 서면으로 통지한 후 원상회복하여야 하며, 그 손해를 배상하여야 한다.
 - 1) 임차인 또는 그 사용인과 고객(이하 "임차인 등"이라 함)이 고의 또는 과실로 임대인의 신체나 재산상의 손해를 입혔을 경우("임차인 등"이 고의 또는 과실로 다른 임차인 등 제 3 자에게 손해를 입히고 이로 인하여 임대인이 손해를 입은 경우를 포함)
 - 2) 전기, 소방, 가스등의 안전관리 미흡으로 화재등 재산의 손실이나 타인에게 손해가 발생한 경우
2. 손해배상액의 산정은 법률이 정하는 바에 따라 결정하기로 한다.
3. 임차인이 위 1 항을 이행하지 않을 경우 임대인이 이를 대집행하고 이에 따른 비용을 보증금에서 공제하고 부족할 경우 추가청구 할 수 있다.

제 27 조 임대인의 계약해지권

1. 임차인이 다음 각 호의 1 에 해당하는 행위를 하였을 경우 임대인은 최고없이 본 계약을 즉시 해지할 수 있으며 임차인은 이에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

- 1) 임차인이 이 계약에 따른 월임차료, 관리유지비, 기타 비용의 지급을 연속하여 2 회 이상, 누적하여 3 회 이상 연체하였을 때
- 2) 임차인의 파산, 해산, 회사정리절차개시 또는 임차인의 자산, 신용 또는 사업 등에 중대한 변화가 있어 이 계약을 지속하기 어려운 사태가 발생하였을 때
- 3) 임차인의 중대한 의무위반이 있어 임대인의 시정요구가 있었으나, 그 시정요구를 받고도 30 일 이내에 이를 시정하지 아니할 때
- 4) 임차인이 제 2 조에 명시된 용도외 다른용도로 목적부동산을 사용하거나, 불법적인 영업행위를 하는 경우

2. 제 1 항의 경우 임대인은 언제든지 이 계약을 해지하고 임대차 물건을 명도받을 수 있으며, 필요한 법적절차를 취할 수 있다. 또한 위 1 항의 1), 2), 3), 4)의 사유로 계약이 해지된 경우 임대인은 임차인에게 3 개월분 임대료 및 관리비의 합계에 해당하는 손해배상금을 임대차보증금 반환 시 공제하고, 임대차계약이 중도해지시 목적부동산의 중개수수료는 임차인이 부담한다.

제 28 조 계약의 종료

이 계약은 다음 각 호의 1 에 해당하는 사유가 있는 경우 종료한다.

1. 이 계약의 임대차 기간 또는 연장기간이 만료된 경우
2. 이 계약이 규정하는 조항에 의거하여 이 계약이 해지 또는 해제된 경우

제 29 조 명도와 원상복구

1. 이 계약이 종료/해지/해제될 때에는 임차인은 종료일까지 임차인의 모든 소유물과 재산을 반출한 후 원상복구를 완료하여야 하며 임대인에게 열쇠 및 기타 임대인 소유의 재산과 위탁물을 반환하고 임차물건 전부를 명도하여야 한다.
2. 계약종료일까지 임차인의 사정으로 임차인의 소유물과 재산을 반출하지 못하거나 또는 임대차 물건을 원상으로 복구하여 명도하지 못할 경우에는 이 계약이 종료된 날로부터 실제로 원상복구 및 명도완료 된 날까지 통상 임차료와 관리유지비의 2 배에 해당하는 금액을 손해배상금으로 임대인에게 납부하여야 한다.
3. 이 계약이 종료/해지/해제시 임차인이 임대차 물건을 임대인에게 명도하지 아니하고 계속 사용(점용)할 경우 임대인은 임차인에 대하여 단전, 단수 또는 출입문 폐쇄등의 조치를 할 수 있으며 임차인은 이에 대하여 하등의 이의를 제기할 수 없다.
4. 임차인은 임대차계약에 있어 본인이 설치한 설치물(바닥, 벽체 및 구조물, 칸막이, 에어컨, 전기 및 조명설비 등)을 원상복구 하여야 하며, 원상복구의 기준은 첨부사진 상태에 준하여 명도 하기로 한다.

제 30 조 관리인

1. 임대인은 임대차 물건과 건물의 적절한 관리운영을 위하여 관리인으로 지정할 수 있다.
2. 제 1 항의 관리인은 임차인에 대하여 임대인의 대리인으로서 건물의 유지보수 및 관리에 대하여 임대인과 같은 권리를 가진다.

제 31 조 관리규정

1. 임차인은 임대인 또는 관리인의 효율적인 건물관리를 위하여 제정한 정당한 관리 규정을 이 계약서의 일부로 본다.
2. 제정 시행되는 관리규정의 시행 및 변경은 30 일 이전에 서면 통보함으로써 임차인에게 효력을 발생된다.

제 32 조 일반법령, 기타의 상용

이 계약이 정한 이외의 사항이 있거나 상호 이의가 있을 때에는 법령과 일반 임대차 관습에 따르기로 한다.

제 33 조 재판관할

이 계약에 대한 제 소송은 목적물소재지 관할 지방법원을 제 1 심관할법원으로 한다.

제 34 조 등 기

이 계약의 임대차사항은 이를 등기하지 아니한다.

제 35 조 특약사항

1. 임차인은 어떠한 경우도 임대인에게 권리금을 주장할 수 없다.
2. 본계약의 계약자는 법인과 계약이며, 대표자 김용민도 연대하여 임차인의 책임의무가 있다
3. 현재 소방시설의 이상없음을 확인하고, 목적물내부 인테리어 공사시 소방시설의 구조, 작동에 문제 없이 진행하여야 하며, 정상작동을 유지, 점검 하여야 한다.
4. 위 항에 의거, 유관관청의 행정명령 및 조치, 지적사항이 있을 경우 임차인은 자신의 비용과 책임으로 소방시설의 정상작동을 원상회복하여야 한다.
5. 임대목적물 내부의 시설물 및 부속물(전열, 전등, 냉난방 및 급배수설비등)의 파손/도난 및 유지보수는 임차인의 비용과 책임으로 정상작동을 유지, 점검 하기로 한다.
6. 임대인은 임대목적물의 내부 인테리어공사를 임대보증금 및 선납임대료 및 일반관리비를 완납한 후 진행 할 수 있다.
7. 임차인은 홍보물 및 간판설치시 사전에 임대인측에 예시안을 서면으로 제출하고, 지정된 장소, 규격에 맞게 설치해야한다.
8. 목적부동산의 무료주차는 지정차량 1 대만 가능하다.





사업자등록증

(법인사업자)

등록번호 : 248-81-00940

법인명(단체명) : 주식회사 엠에이에이

대표자 : 김용민

개업연월일 : 2018년 05월 11일 법인등록번호 : 110111-6748747

사업장소재지 : 서울특별시 강남구 학동로 212, 419호(논현동)

본점소재지 : 서울특별시 강남구 학동로 212, 419호(논현동)

사업의종류 : 업태 전문, 과학 및 기술서비스업 종목 연예인대리
교육서비스업 연기이카데미

발급사유 : 정정

사업자 단위 과세 적용사업자 여부 : 여() 부(✓)

전자세금계산서 전용 전자우편주소 :

2019년 05월 13일

강남세무서장

