

서울특별시 중구청과 어반라운지엠주식회사와 체결한
명동엠프리지빌딩 무상영구 임대물건에 대한 무상전대차 계약서(안)

2015. 8

서울특별시장
서울특별시 중구청장

서울특별시 중구청과 어반라운지엠주식회사와 체결한
「엠플라자 빌딩」 무상영구 임대물건에 대한 무상 전대차계약서

본 「엠플라자 빌딩」 무상영구 임대물건에 대한 전대차 계약은 서울특별시 중구청과 어반라운지엠주식회사 (이하 '건물소유자' 라 한다.)간에 2008년 6월 18일 체결한 「무상영구 임대차계약서」 제8조에 의거 '건물소유자'의 동의하에 '임대차물건'을 공공기관에게 전대하거나 사용하게 할 수 있다는 규정에 의거 공익을 목적으로 서울특별시청(이하 '전차인'이라 한다.)과 서울특별시 중구청(이하 '전대인' 이라 한다.)간에 무상 전대차계약을 체결한다.

제1조 (전대차)

① '전대인'은 '전차인'에게 아래의 전대차물건 (이하 '전대차물건'이라 한다)을 전대하고, '전차인'은 이를 전차한다.

「전 대 차 물 건」 표 시

- 가. 소재지 : 서울특별시 중구 명동 2가 31-1, 31-12 엠플라자 빌딩 5층 일부
- 나. 전대차면적 : 1,137.63㎡(전용 690.29㎡)
- 다. 전대차 층 및 호실 : 별첨 1(평면도)에 표시된 지상 5층 일부

② '전대인'은 '전대차물건'을 '전차인'의 글로벌 문화교류·체험과 관광정보제공 및 공연 시설로 사용 또는 '전대인'과 '전차인'이 관련법규 내에서 상호 합의하는 다른 용도로 사용하기 위해 전대차하며, '전차인'은 '건물소유자' 및 '전대인'의 서면동의 없이 '전대차물건'을 타 용도에 사용할 수 없다.

③ '건물소유자' 및 '전대인'은 '전차인'의 다른 용도의 사용이 관련법규에 반하거나 '건물소유자'가 엠플라자빌딩을 쇼핑센터나 사무실로 유지 또는 관리하는데 방해가 되거나 부정적 영향을 미치지 않는 한 그러한 서면동의를 거부하여서는 아니 되고, "전차인"의 그러한 다른 용도로의 사용은 "건물소유자"의 건물 내에서의 영업에 부합되어야 한다.

제2조 (인도 및 계약기간)

① '서울특별시 중구청'이 '어반라운지엠주식회사'와 체결한 「명동타워 빌딩(현 엠플라자 빌딩)무상영구 임대계약서」 제8조에 의거 '임대차물건'을 공공시설로 사용할 수 있도록 공공기관에 전대할 경우, '전차인'이 '전대차물건'을 공공시설 용도로 사용하기 위하여 필요한 마감, 내부설비 기타 시설에 관한 내부공사는 '전대차물건'의 인도 이후 "전차인"이 자신의 책임과 비용으로 실시하여야 한다.

② 본 계약에 의한 전대차 계약기간은 2015년 8월 6일부터 2016년 12월 31일까지

(1년5개월)한다.

③ 계약완료 후 '전대인'의 사용계획에 따라, '전대인'이 무상 전대차계약을 해지요청 할 경우에는 특별한 사유가 없는 한 '전차인'과 사전협의하여 반환시기 및 방법 등을 결정한다.

④ 본 계약은 계약체결일부터 효력이 발생한다.

제3조 (전대차보증금 및 차임)

본 계약에 따른 전대차보증금 및 차임은 무상으로 한다.

제4조 (관리유지비)

① '전차인'은 '건물소유자'에게 '전차인'의 전대차목적물의 사용과 관련하여 실제로 발생한 비용에 상응하는 관리유지비를 다음달 5일까지 '건물소유자'의 지정구좌에 현금으로 납부하여야 한다.

② 전대차기간이 월 도중에 개시 또는 종료되는 경우에는 일할 계산한다.

제5조 (관리유지비의 조정)

'건물소유자'는 아래 각 호의 경우에는 '전차인'에 대한 1개월 전의 사전 서면통지로서 제4조의 관리유지비를 조정할 수 있다. 이와 같이 조정된 관리유지비는 '건물소유자'가 위 사전 서면통지를 '전차인'에게 발송한 날이 속한 달의 다음 달 1일부터 자동적으로 시행된다.

1. '전대차물건' 또는 '건물소유자'의 영업에 대한 제세공과금이 증액 또는 신설되었을 경우
2. 전기료, 수도료, 냉난방비, 청소비 및 관리요원의 인건비 등 제반비용이 상승되는 경우
3. 물가상승 기타 경제사정에 변경이 있는 경우

제6조 (통신시설)

① 전화시설, 텔렉스 등 통신시설은 '건물소유자'의 사전 서면동의를 얻은 후, '전차인'의 부담으로 관계당국의 허가를 받은 통신시설에 한하여 설치할 수 있다.

② '전차인'은 제1항에 의한 통신시설 설치 후, '건물소유자'에게 그 사실을 통지하여야 하며, 동 통신시설은 '전차인'의 부담으로 '전차인'이 운영, 보수한다.

제7조 ('전차인'의 준수 의무)

① '전차인'은 '전대차기간' 중 '전대차물건'을 사용함에 있어 본 계약상 의무와 기타 법령상의 의무를 준수하여야 하고, '건물소유자'는 '서울특별시 중구청'과 협의를 거쳐 '전대차물건'과 제반 시설의 사용 및 관리에 관한 규정을 제정·개정할 수 있으며, '전차인'은

위 규정을 준수하여야 한다.

② 특히, '전차인'은 '전대차물건' 및 '전대차물건'이 소재한 건물의 내외에 각종 홍보물, 간판, 또는 광고판 등을 부착하거나 설치하고자 할 때에는 반드시 '건물소유자' 또는 '건물소유자'가 지정하는 관리인의 사전 서면동의를 얻어야 하며, 만일 사전 동의를 얻지 않고 이를 부착하거나 설치하였을 경우에는 '건물소유자'는 이를 임의로 제거할 수 있으며, 그 소요비용은 '전차인'이 부담하여야 한다.

제8조 (권리양도, 재전대 등의 금지)

'전차인'은 '건물소유자' 및 '전대인'의 사전 서면동의 없이 제3자에게 본 계약상의 '전차인'의 권리를 양도 또는 담보 제공하거나 '전대차물건'의 전부나 일부를 재전대할 수 없다. 다만 '전차인'이 '전대차물건'을 공공목적을 위하여 공공기관이나 민간단체에게 재전대하거나 사용하게 하는 경우, '건물소유자'는 그러한 재전대에 대한 동의를 비합리적으로 거부하여서는 아니된다.

제9조 ('전대차물건'의 사용)

① '전차인'은 '전대차물건' 내에 주거를 설정하여서는 아니된다. 단 '건물소유자' 및 '전대인'의 사전 서면동의를 얻은 경우에 한하여 관련법규에 위반하지 않는 범위 하에서의 교대제의 숙직원 및 업무상 필요한 거주는 할 수 있다.

② '전차인'은 '전대차물건' 내의 승강기를 '애플라자' 빌딩의 통상의 영업시간(오전 10시부터 오후 10시까지, 단 건물소유주의 지시에 의하여 변경될 수 있음) 내에 사용할 수 있고, 공휴일이나 일요일에도 사용할 수 있다.

제10조 ('전대차물건'내 공연시설물의 이용)

① '전차인'은 '전대차물건' 내에 설치된 공연시설물에 대하여 '전대인'이 요청시 주3회까지는 우선적으로 무상대관하여야 한다. 다만, '전대인'의 요청 이전에 사전사용이 예정된 경우에는 그러하지 아니한다.

② 공연시설물의 이용에 관하여 전차인은 관련법규 내에서 따로 규정한다.

제11조 (재산보호)

'전차인'의 재산에 대한 철저한 안전관리는 '전차인'의 단독 책임이며, '건물소유자'에게 귀책사유가 있음을 '전차인'이 입증하지 못하는 한, 화재, 도난 등 '전대차물건' 내에서 발생하는 '전차인'의 손해에 대하여 '건물소유자'는 어떠한 책임도 지지 않는다. 단, 건물소유자가 복도, 로비 등의 공용부분의 보안을 위하여 경비원을 고용하는 경우, 건물소유자는 전차인의 귀책사유가 아닌 사유로 인하여 발생한 손해나 손실에 대하여는 책임을 부담하기로 한다.

제12조 ('전차인'의 금지사항)

'전차인'은 '전대차물건', '앰플라자' 빌딩 및 기타 부속시설 내에서 아래 각호의 행위를 할 수 없다.

1. 제7조 제2항에 의한 '건물소유자' 및 '전대인'의 사전 서면승인 없이 간판 또는 광고물을 임의로 설치, 게시 또는 방치하는 행위. 단, 본 계약서의 전차인 시설물 홍보를 위한 일정한 간판 및 광고물은 설치 및 게시를 허용하여야 한다.
2. '전대차물건', '앰플라자' 빌딩 및 기타 부속시설 내에 폭발물 등의 위험성이 있는 물품, 기타 인체에 위해하고, 불쾌감을 주거나 또는 재산을 파손할 염려가 있는 물품을 반입 또는 보관하는 행위
3. 석탄, 유류, 가스, 전기 등의 연료 중 건물소유자가 공급하거나 인정하는 것 이외의 열을 얻기 위한 연료를 사용하는 행위
4. 관상어 이외의 동물을 사육하거나, 고성방가, 음란퇴폐행위 등 타인에게 불쾌감과 혐오감을 주거나 방해가 되는 행위
5. '건물소유자'가 설치한 구조물, 기구 혹은 시설을 파손하거나 '건물소유자'의 동의 또는 승인 없이 구조물, 광고물 및 간판을 변경하는 행위
6. 관계 법령에 저촉되는 일체의 행위와 '전대차물건'의 관리에 관하여 '건물소유자'가 정한 제반 규정에 위반하는 행위
7. 그 밖에 사회통념에 비추어 신의성실의 원칙에 위반하거나 미풍양속을 저해하는 행위

제13조 ('전대차물건' 내의 조작 및 설비의 신설)

① '전차인'은 '건물소유자' 및 '전대인'의 사전 서면동의를 얻어, '전차인'의 비용으로 아래 행위를 할 수 있으나, '전차인'은 '건물소유자'가 동의 여부를 결정할 수 있도록 반드시 사전에 '건물소유자'에게 평면도 및 설계명세서 등 관련 서류를 제출하여야 한다. 단, 이 경우에도 '건물소유자'는 건물의 안전 및 통일성을 유지하기 위하여, 시공에 대한 관리, 감독을 할 수 있고, 필요한 경우에는 시정을 요구할 수 있다. 단 시정요구 사항은 객관적으로 정당해야 한다.

1. '전대차물건' 내의 시설, 칸막이, 창호의 신설, 추가, 철거 또는 변경 행위
2. 전등, 전원, 전화 및 통신기기, 급배수, 가스 등의 설비의 신설, 증설, 이전 또는 변경 행위
3. 금고의 설치, 그 밖의 무거운 물건의 반입 또는 설치행위
4. 기타 '전대차물건'의 현상을 변경하는 행위

② 제1항의 시설 및 설비 등의 신설, 증설, 이전 또는 변경에 따른 취득세, 재산세 등 각종 조세 및 공과금은 '전차인'의 부담으로 하며, 제1항 각 호의 행위로 인하여 '건물소유자'가 '전대차물건'과 관련하여 가입하는 보험의 보험료가 인상되는 경우 추가 보험료는 '전차인'의 부담으로 한다.

제14조 (수선)

① '전대차물건'의 바닥, 벽체, 천정 등 구조물 자체의 보존에 관한 유지관리는 '건물소유자'의 책임으로 하되, 전대차 기간 중 '전차인'의 책임 있는 사유로 발생한 하자에 대해서는 '전차인'의 비용과 책임으로 수선하여야 한다. 다만, '전대차물건'의 자연적인 마모 또는 퇴색은 임차인의 귀책사유에 해당하지 아니한다.

② '전차인'이 제1항의 수선이 필요한 부분을 발견하였을 때에는 '건물소유자' 및 '전대인'에게 즉시 통지하여야 하며, '전차인'이 자신의 비용과 책임으로 수선할 경우에도 '건물소유자' 및 '전대인'과 사전에 협의하여야 한다.

③ '전차인'은 제1항에 의거하여, '전차인'이 부담한 제반 필요경비의 상환청구권을 포기한다.

④ '전차인'은 '전대차물건'이 전대차 기간 개시 현재 양호한 상태에 있음을 인정한다.

제15조 (손해배상)

① '전차인'이 본 계약상 의무를 위반하거나, '전차인' 또는 그 사용인과 '전차인'의 고객이 고의 또는 과실로 '전대차물건'과 '엠플라자' 빌딩 내의 시설을 훼손하였거나, 파괴하였을 때에는 '전차인'은 이를 지체 없이 '건물소유자'에게 서면으로 통지하여야 하며, '건물소유자'에게 입힌 손해를 배상하여야 한다.

② '전차인'이 점유한 '전대차물건'에 대하여 제3자가 제1항의 손해를 입혔을 때라도 '전차인'이 '건물소유자'에게 적절한 기한 내에 통지하지 아니하였을 때에는 '전차인'의 행위로 인한 것으로 간주한다.

③ 손해 배상액의 산정은 '건물소유자'가 실제로 입은 손해 및 배상 당시의 원상 복구에 소요된 실제 비용을 한도로 한다.

제16조 (출입권한)

'전대차물건'의 보전 상태의 검사, 위생, 방화, 방범, 구호 등을 위한 조치를 취하거나 기타 '건물소유자'가 필요하다고 판단되는 경우, '건물소유자' 또는 '관리인'은 '전차인'에게 사전통지 후 '전대차물건' 내에 출입할 수 있다. 다만, 긴급을 요하는 경우에는 건물소유자 또는 관리인은 출입 후 전차인에 대한 사후통지로 갈음할 수 있다.

제17조 (본 계약의 승계의무)

서울특별시 중구청과 '건물소유자' 간에 체결한 「무상영구 임대차 계약서」 제16조에 의거 '건물소유자'가 전대차물건 또는 앰플라자를 제3자에게 매각하는 경우, '건물소유자'는 서울특별시청과 서울특별시 중구청간에 체결한 무상 전대차계약에 동의한 사항을 적용하여 본 계약상 '건물소유자' 및 '전차인'의 지위를 동일하게 승계하도록 하여야 한다.

제18조 (계약종료)

본 계약은 아래 각호의 사유가 있는 경우에 종료한다.

1. '전차인'이 전대차물건을 더 이상 사용할 필요가 없다고 판단하는 경우
2. 민법 기타 법령에 따른 전대차의 종료사유가 발생한 경우

제19조 (명도 및 원상복구)

① 본 계약이 종료된 때에는 '전차인'은 종료일까지 '전차인'의 소유물 및 재산을 반출하여 '전대차물건'을 비워야 하며, '전차인'이 부설한 설비, 칸막이, 기타 구조상의 변경시설을 철거하고 '전대차물건'을 '전대차계약' 당시의 법률적·사실적 상태로 원상복구한 다음 '전대차물건'을 '전대인'에게 명도 및 반환하여야 한다.

② 제1항의 원상회복 및 명도와 관련한 제 비용은 '전차인'의 부담으로 한다. '전차인'이 제1항에 따른 원상회복 및 명도의무를 이행하지 않는 경우, '전대인'은 '전차인'의 비용으로 '전차인'에 대신하여 원상회복 및 명도절차를 진행할 수 있다.

③ 관리유지비는 '전대차물건'이 완전하게 명도될 때까지 부과된다.

제20조 (불가항력)

'건물소유자'는 천재지변, 전쟁, 사변, 폭동, 소요, 기타 불가항력적 사유나 그 밖의 '건물소유자'가 통제할 수 없는 사유로 인해 '전차인' 또는 제3자가 입은 손해에 대해서는 그 책임을 지지 아니한다.

제21조 (계약의 변경 및 상호협력)

① '건물소유자'와 '전대인' 및 '전차인'은 사회통념상 타당하고 부득이한 사유가 있을 때에는 상호 협의하여 본 계약조건을 수정 또는 변경할 수 있다.

② '건물소유자'와 '전차인'은 '전대차물건'의 유지, 관리 및 개량에 관하여 인허가가 필요한 경우 그에 관하여 합리적인 범위 내에서 상호 협력하기로 한다.

제22조 (분쟁해결)

- ① 본 계약과 관련하여 분쟁이 발생할 경우에는 상호 협의하여 해결토록 한다.
- ② 상호 협의에 따라 해결되지 않는 분쟁은 서울중앙지방법원을 제1심 관할법원으로 한다.

제23조 (기타)

- ① 본 계약에 규정하지 아니한 사항에 대해서는 당사자들의 합의에 따라 별도의 특약사항을 정할 수 있으며, 동 특약사항이 '전차인'에게 서면으로 통지되는 직후에 자동적으로 이 계약의 일부로 간주되며 '전차인'에 대해 효력을 갖는다.
- ② 본 계약의 일부 규정이 무효, 불법 또는 집행 불가능하게 되는 경우, 그러한 규정을 제외한 나머지 규정들의 효력은 그에 영향을 받지 아니한다. 당사자들은 무효, 불법 또는 집행 불가능하게 된 규정을 당초의 내용과 취지에 가장 근접한 규정으로 대체하기로 한다.

※ 특약사항 : 제23조제1항에 의거 계약기간동안 '전대인'이 행사가 있는 경우 해당 공간을 이용할 수 있도록 한다.

이상의 내용을 증명하기 위하여 당사자들은 본 계약서 2통을 작성, 기명 날인한 후 각각 1통씩 보관하기로 한다.

별 첨 : 전대차대상물건 도면 1부.

2015년 8월 일

전 차 인 서 울 특 별 시 장 박 원 순 (인)

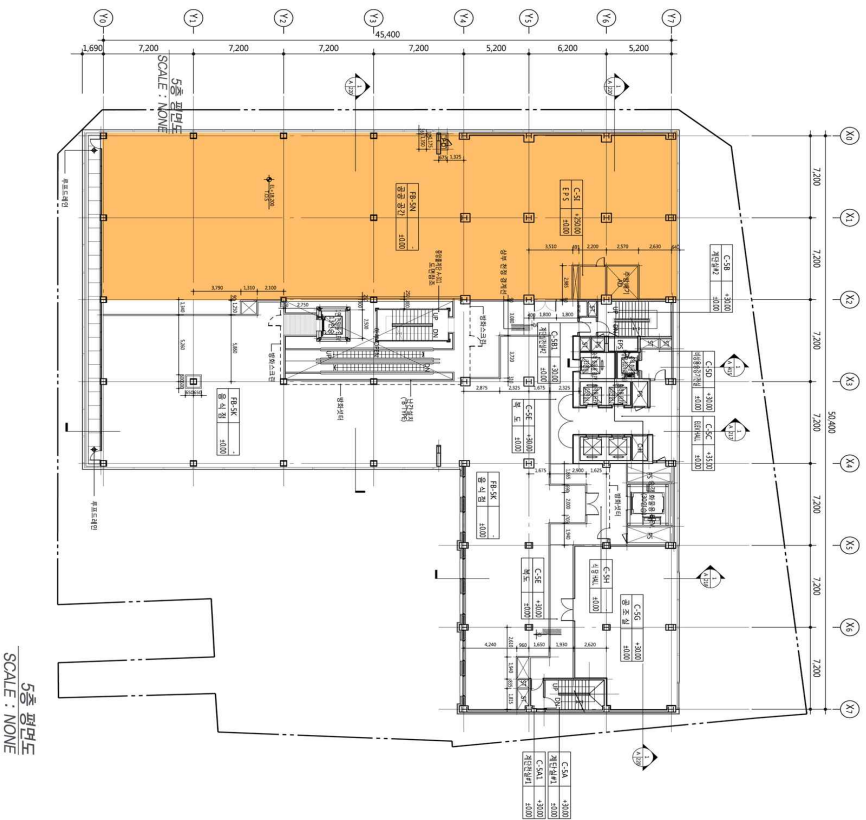
전 대 인 서울특별시 중구청장 최 창 식 (인)

02. 평면도 & 단면도

영동 M Plaza 서울 글로벌문화 관광센터
연장계약 관료보고

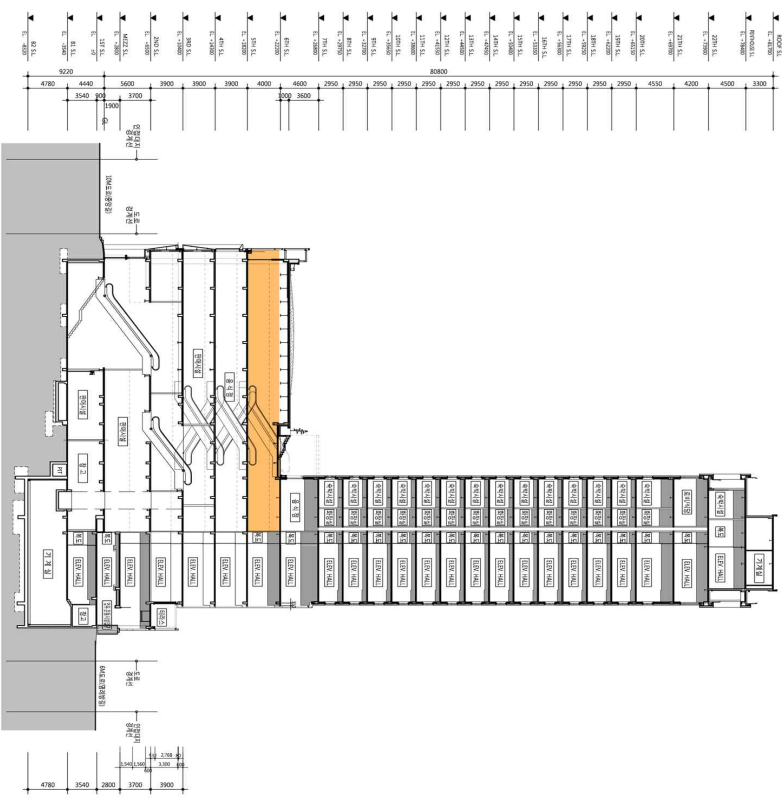
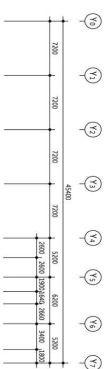
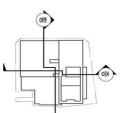
■ 5층 평면도

임대 면적 : 1,137.63 m² (전용 : 690.29 m²)



5층 평면도
SCALE : NONE

■ 단면도



중 단면도
SCALE : NONE

<별첨 : 대상물건 도면>