**공 장 임 대 차 계 약 서 Hợp đồng thuê nhà máy**

임대인 ○○산업주식회사(이하 「갑」이라 한다)와 임차인 ○○주식회사(이하 「을」이라 한다)는 「갑」이 소유하고 있는 ○○시 ○○구 ○○동 ○○○○번지 소재의 ○○제조공장 및 그 부속설비에 대한 임대차계약을 다음과 같이 체결한다.

**[제1조] (임대차의 목적물)**

①임대차의 목적물은 ○○시 ○○구 ○○동 ○○○○번지 소재의 대지 ○○○평와 동번지의 지상 ○층, 건평 ○○○의 공장건물, 그 부속 부동산설비 및 별지 목록기재의 기계 및 이에 부속하는 기구 전체(이하 "공장설비"라고 한다)로 한다.

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

**[제2조] (보증금)**

①보증금은 금 ○○○만원으로 하며, 「을」은 「갑」에게 ○○○○년 ○월 ○일까지 이를 지급하여야 한다.

②보증금은 무이자로 하며, 「갑」은 본 계약의 해지 또는 종료 시에 보증금에서 연체 차임 및 지연손해금, 그 외 「을」의 고의 또는 과실로 인한 공장설비의 훼손에 대한 수리비용 등을 공제한 잔액을 「을」에게 반환한다.

**[제3조] (차임)**

차임은 월 금 ○○만원으로 하며, 「을」은 매월 ○일까지 다음 달의 차임을 「갑」이 지정한 통장계좌로 입금하여야 한다. 단, 첫번째 차임은 공장설비의 인도 시에 보증금과 함께 지급한다.

**[제4조] (공장설비의 인도)**

①「갑」은 ○○○○년 ○월 ○일 「을」로부터 보증금을 수령함과 동시에 공장설비를 「을」에게 인도하여야 한다.

②인도 시 즉시 공장이 가동가능한 상태이어야 하며, 가동이 불가능할 시 「을」은 본 계약을 해제할 수 있으며, 「갑」은 이로 인한 손해를 배상하여야 한다.

**[제5조] (공과금)**

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

**[제6조] (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.

**[제7조] (임차인의 전대차 금지)**

「을」은 공장설비에 관한 임차권을 제3자에게 양도하거나 공장을 전대할 수 없다.

**[제8조] (화재보험)**

「을」은 공장설비를 인도받은 후 즉시 「갑」이 지정하는 보험금으로 공장설비에 대한 화재보험계약을 체결하고 본 계약기간 동안 이를 유지하여야 한다.

**[제9조] (임대인의 담보물권설정 금지)**

①「갑」과 「을」은 본 계약의 체결일인 ○○○○년 ○월 ○일 현재 공장설비에 대한 하등의 담보물권이 설정되어 있지 않음을 확인한다.

②「갑」은 본 계약기간 동안 이를 유지할 것과, 만일 제3자로부터 공장명도의 요구 기타 권리의 신청이 있을 경우 「갑」이 모든 관련 문제를 해결하고, 「을」에게 어떠한 손해도 주지 않을 것을 보증한다.

**[제10조] (차임의 개정)**

「갑」과 「을」은 다음 각호의 경우에 차임의 증감을 청구할 수 있다.

1. 「갑」이 공장설비에 개량공사를 시행한 경우

2. 경제사정의 변동으로 인하여 차임이 적정하지 않은 경우

3. 기술의 진보로 인하여 공장설비의 가치가 현저히 하락한 경우

**[제11조] (계약기간)**

임대차기간은 인도일로부터 만 1년간으로 하며, 계약 종료일로부터 1개월 전까지 양 당사자의 계약해지 또는 계약내용 변경의 의사표시가 없는 경우 동일한 조건으로 계약이 자동 갱신되는 것으로 한다.

**[제12조] (계약의 해지)**

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」은 다음 각호의 사유가 발생한 때에는 상대방에게 서면으로 상당 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행하지 아니한 때에는 본 계약을 해지할 수 있다.

1. 「을」이 차임의 지급 또는 공장설비의 사용에 따른 공과금의 납입을 2회 이상 연체한 때

2. 「을」이 목적물의 일부를 고의 또는 중대한 과실로 손상시키거나 멸실 훼손한 때

3. 「갑」또는 「을」이 본 계약의 규정을 위반한 경우

③계약의 해지 또는 해제는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다.

**[제13조] (불가항력에 의한 공장설비의 멸실 등)**

①「갑」•「을」은 쌍방의 귀책사유 없는 불가항력으로 인하여 공장설비가 멸실되어 잔존부분만으로 계약의 목적을 달성할 수 없게 된 경우에는 본 계약을 해지할 수 있다.

②잔존부분만으로 목적달성이 가능한 경우에는 「을」은 「갑」에게 멸실부분에 상응하여 차임과 보증금의 감액을 청구할 수 있다.

**[제14조] (계약종료 시의 효과)**

본 계약이 해지 또는 종료되었을 경우 「을」은 공장설비를 최초 인도시의 상태로 원상회복하여 「갑」에게 인도하여야 한다. 다만, 「갑」의 동의에 의하여 설치된 공작물은 「갑」이 이를 매수한다.

**[제15조] (분쟁의 해결)**

본 계약과 관련하여 분쟁이 발생할 경우 「갑」과 「을」은 관련 법규정 및 신의성실의 원칙에 따라 상호 합의에 의해 해결하는 것을 원칙으로 하며, 합의에 의해 해결되지 않을 경우 서울지방법원을 합의관할로 하여 해결한다.

**[제16조] (분쟁의 해결)**

본 계약으로 발생되는 모든 분쟁은 대한상사중재원에서 국내중재규칙에 따라 중재로 해결한다.

본 계약의 내용을 증명하기 위해 갑과 을은 계약서 2통을 작성하여 서명 날인한 후 각 1통씩 보관한다.

○○○○년 ○월 ○일

임대인 「갑」

○○시 ○○구 ○○동 ○○○○번지

○○산업회사 대표이사 ○○○ (인)

임차인 「을」

○○시 ○○구 ○○동 ○○○○번지

○○주식회사 대표이사 ○○○ (인)

* **Từ mới:**

잔액 Số tiền còn lại

공장설비 Thiết bị công xưởng

훼손하다 Gây tổn hại

잔존부분 Phần còn sót lại

갱신되다 Được làm mới

감액하다 Giảm bớt,cắt xén

청구하다 Yêu cầu

인도하다 Giao, chuyển giao

매수하다 Mua bán