**사무실임대차계약서 Hợp đồng thuê văn phòng**

임대인 ○○○(이하 “갑”이라 한다)와 임차인 △△△(이하 “을”이라 한다) 쌍방은 아래 표시 건물에 관하여 다음과 같이 임대차계약을 체결한다.

**[제1조] (건물의 표시)**

사무실로 임차할 건물의 부분은 다음과 같다.

**[제2조] (공용면적 포함)**

제1조에 표시된 면적은 사무실외에 복도, 화장실, 승강기, 주차장, 기관실 및 기타 공용면적 중에서 갑이 당해 호실에 안분 배정한 면적을 포함한 것으로 본다.

**[제3조] (임대차기간)**

임대차기간은 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지로 한다.

**[제4조] (기간의 자동연장)**

당사자 일방이 임대차 기간만료 (       )개월 전까지 임대차기간의 연장에 대한 반대의사를 상대방에게 서면으로 통지하지 않는 경우에는 이 계약은 자동으로(    )년간 연장된 것으로 본다.

**[제5조] (사용용도)**

을은 본 건 임차 건물을 을의 사무실용도로 사용하기 위하여 임차하며 갑의 서면 동의 없이는 다른 용도로 사용할 수 없다.

**[제6조] (보증금)**

을은 갑에게 아래와 같이 보증금을 지불한다.

|  |  |
| --- | --- |
| **보증금 총액** | 금( )원정 |
| **계  약  금** | 금( )원정은 계약시에 지불하고 이를 영수함. |
| **중  도  금** | 금( )원정은  20 년 월 일에 지불한다. |
| **잔       금** | 금( )원정 은 20 년 월 일에 지불한다. |

**[제7조] (임대료)**

① 월 임대료는 금(         )원정이며 을은 매월 (    )일까지(당일이 공휴일이면 이에 이은 첫 거래일까지) 갑에게 당월분의 임대료를 지급한다. (부가세별도)

② 임대차기간이 월 도중에 개시 또는 종료되는 경우에는 일할 계산한다.

③ 을이 임대차 기간 개시일에 입주하지 못하더라도 임대료는 임대차기간 개시일부터 기산한다. 단, 갑의 귀책사유로 인하여 입주가 지연된 경우에는 실지의 입주일부터 기산한다.

**[제8조] (관리비)**

① 을은 전기료, 청소료, 상하수도료, 냉난방비 기타 이와 유사한 제비용을 관리비로 하여 금(         )원정을 매월 갑에게 지불한다. (부가세별도)

② 관리비의 지급기일 및 산정방식은 임대료와 동일하다.

**[제9조] (제세 공과금)**

① 임대차 기간 중 임대차 건물에 직접 부과되는 제세공과금은 갑이 부담하고 임대료(임대보증금에 대한 간주임대료 포함) 및 관리비에 대한 부가가치세와 을이 사용하는 사무실(사업장)에 대한 사업소세는 을이 부담한다.

② 본 임대차 건물에 부착되는 을 소유의 시설물에 대한 제세 공과금은 명의 여하에 관계없이 을이 부담한다.

**[제10조] (임대료 및 관리비의 인상)**

임대차 물건의 제반시설을 개량·양호한 상태로 유지 운영하기 위하여, 또는 물가 등귀가 현저한 경우, 또는 정부시책의 변경으로 임대보증금 및 임대료의 인상이 불가피한 경우, 임대차기간 중이라도 갑은 을과 협의하여 임대보증금, 월임대료, 관리비를 인상 조정할 수 있다.

**[제11조] (연체료)**

을이 임대료 또는 관리비를 소정기일에 지불하지 못하였을 경우 납부하기로 약정한 날의 익일부터 실제 납부한 날까지 연(    )%의 연체료를 가산하여 지불한다.

**[제12조] (설비설치 및 수선)**

① 을이 임차한 건물의 실내칸막이, 옥외간판, 또는 기타의 설비 등을 신설하거나 변경하고자 할 경우 사전에 갑의 서면 동의를 얻어야 하며 이에 소요되는 일체의 비용은 을의 부담으로 한다.

② 임대차 한 부분의 천정, 벽, 바닥, 복도, 창문, 출입문 등이 을의 사용인 또는 기타 그와 관계되는 자의 고의·과실 또는 관리 잘못으로 파손되거나 변형되었을 경우 을은 지체 없이 을의 부담으로 원상 복구하거나 보수하여야 한다. 을이 원상 복구 또는 보수를 태만히 할 경우 갑은 임대차 건물의 안전이나 미관을 유지하는데 필요하다고 인정되는 수선 또는 기타의 조치를 취하고 그 비용을 을에게 청구할 수 있으며 을은 이러한 갑의 청구에 이의 없이 응해야 한다.

③ 상기 각 항의 공사로 인하여 을의 정상적 영업행위의 지장 및 불편에 관하여 을은 갑에게 그 손해의 배상을 청구할 수 없다.

**[제13조] (전대 등의 제한)**

을은 갑의 서면 동의 없이는 임차권을 양도하거나, 임차한 건물을 제3자와 공동으로 사용하거나, 제3자에 대하여 전대 또는 연락사무소로 제공할 수 없다.

**[제14조] (임차인의 금지사항)**

임차인은 그 이유 명목 여하를 막론하고 다음 각호의 행위를 할 수 없다.

1. 공중에 불쾌감을 주거나 방해가 될 간판, 광고물 등을 공용의 도로 또는 시설물에 게시 설치하는 행위

2. 폭발성, 인화성, 기타 위험성이 있거나 인체에 유해하거나 심한 불쾌감을 주거나 또는 재산을 파손할 염려가 있는 물품을 건물의 내부나 그 인근에 반입 또는 보관하는 행위
3. 소란하거나 난잡한 행동, 오락의 사용, 애완동물의 사육 등으로 타인에게 불쾌감 또는 혐오감을 주는 행위

4. 갑의 사전 서면동의 없이 건물 내에 각종 자동판매기를 설치하는 행위

5. 갑이 공급하거나 인정하는 것 이외의 냉난방용 기자재를 반입 사용하는 행위

**[제15조] (공용시설의 사용제한)**

① 갑은 법정 공휴일이나 일요일, 기타 갑의 사정상 필요시에는 승강기 및 제 시설의 운전을 중지하거나 갑의 선택에 따라 최소한도로 제한할 수 있다.

② 이들 공용시설이 운영 및 관리는 갑의 소관 사항이므로 을은 이에 관하여 갑의 지시에 따라 이용하여야 한다.

**[제16조] (전화 설치)**

을은 임차한 실에 국선전화를 가설할 수 있다. 이에 소요되는 가설비용 또는 이전비용과 전화료는 을이 부담한다.

**[제17조] (주차장 이용)**

을은 임차한 건물의 주차장에 갑이 지정하는 장소에 을소유의 차량 ( )대를 무료로 주차할 수 있으며, 이외의 모든 주차차량에 대한 주차관리비는 갑이 별도로 정하는 바에 따르며 임대료 및 관리유지비와 동시에 갑에게 지급해야 한다.

**[제18조] (위약금)**

본 계약 위반시 을은 계약금을 포기하고 갑은 그 배액을 상환한다.

**[제19조] (임대인의 면책)**

① 갑은 천재지변, 전쟁, 사변, 폭동 기타 이와 유사한 불가항력적인 사유나 그밖에 임대인의 책임으로 돌릴 수 없는 사유로 인해 을 또는 제3자가 입은 모든 손해에 대해서는 그 책임을 지지 아니한다.

② 전항의 불가항력적인 사유가 있더라도 본 계약에 의하여 이미 발생한 을의 금전지급채무는 이행기한의 연장이 허용되지 아니한다.

**[제20조] (원상복구 의무)**

① 을은 본 건 임대차 건물을 인도할 때, 자기 소유 또는 보관하는 물건의 전부를 수거하고 갑의 승낙 없이 부착한 부속물이 있으면 이를 원상 회복하여 열쇠 등과 함께 이를 갑에게 인도한다.

② 만약, 인도에 즈음하여 임대차 건물 또는 이에 부수된 갑의 재산에 파손, 변형, 멸실 등이 발견되었을 경우에는 을은 이를 변상하여야 한다.

③ 을은 그가 소정 기일 내에 인도를 완료하지 아니하여 갑이 입은 손해에 대하여 보상하여야 한다.

**[제21조] (보증금의 반환 및 충당금)**

임대차계약이 종료되어 갑이 을로부터 본 건 건물을 인도 받은 때에는 그와 동시에 임대차보증금을 을에게 반환하지만, 연체임대료·연체관리비·기타 갑에게 배상해야 할 손해액 등이 존재할 경우에는 보증금에서 이를 공제한 나머지 금액을 반환하기로 한다.

**[제22조] (계약의 해지)**

다음과 같은 사유가 있으면 갑은 을에게 최고를 하지 않고 바로 본 계약을 해지할 수 있으며 이때 을은 즉시 본 건물을 갑에게 인도하여야 한다.
1. 을이 본 계약에 따른 임대료, 관리유지비, 또는 기타 부담금의 지불을 2회 이상 지체하였을 때

2. 임대차보증금의 반환청구권이 질권 기타 담보의 목적이 되거나 제3자에 의하여 강제집행 된 경우
3. 을이 파산 또는 지급불능 상태에 처하거나 폐업할 경우
4. 을이 압류, 경매 등 강제집행을 당하거나 파산, 합병, 해산, 화의신청 또는 회사정리절차 개시신청이 있을 경우
5. 을이 영업정지 이상의 행정처분을 당하는 겨우
6. 기타 을이 계약상의 중대한 의무를 이행하지 않거나 본 계약을 유지할 수 없다고 판단한 경우

**[제23조] (특약사항)**
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**[제24조] (분쟁의 해결)**

본 계약과 관련하여 분쟁이 발생한 경우 당사자의 상호 협의에 의한 해결을 모색하되, 분쟁에 관한 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 ( )을 합의관할로 하여 소송을 통해 분쟁을 해결하기로 한다.

위 계약을 증명하기 위하여 본 계약서를 2통 작성하여 서명 또는 날인한 후 당사자가 각각1통씩 보관한다.

20 년 월 일

**임대인(갑)**

주소:
상호:
성명: 대표이사 (인)

**임차인(을)**

주소:

상호:

성명: 대표이사 (인)

* **Từ mới**

면적 Diện tích

승강기 Thang máy

주차장 Nhà xe

지불하다 Chi trả (tiền)

실내칸막이 Vách ngăn, vách chắn (bên trong nhà)

옥외간판 Biển quảng cáo ngoài trời

막론하다 Bất chấp, bất kể, bất luận

부착하다 Dính, dán, gắn

반환하다 Trao trả

강제집행 Cưỡng chế thi hành

분쟁 Sự tranh cãi, mâu thuẫn

날인하다 Đóng dấu