




LEASE AGREEMENT

賃貸借契約書



高麗通商株式會社
Coryo Investment Corporation



賃貸借契約概要
Lease Summary

賃借人 Tenant	駐韓칠리大使館 State of Chile, represented by de Ambassador of the Republic of Chile to the Republic of Korea	
賃貸借區域 Leased Premises	18층 1801호 Suite No. 1801 on 18th Floor	
賃貸借面積 Size of Premises	700.83m ² (212 pyungs) (inclusive of joint premises) (共同區域包含)	
賃貸借期間 Lease Term	2011. 5. 1 ~ 2013. 4. 30 (2年間) May 1, 2011 thru April 30, 2013 (2Years)	
年間 賃貸料/管理費 (毎年先拂) Yearly Rent/Utilities (Prepaid Each Year)	May 1, 2011 thru April 30, 2012	₩249,312,000
	May 1, 2012 thru April 30, 2013	₩249,312,000
變動事項 Amentment		



LEASE AGREEMENT

임대차계약서

On this day of April 21, 2011, this Lease Agreement was made by and between

LANDLORD Sang Rok Choi, Representative Director, CEO
Coryo Investment Corporation
25-5 Chungmu-ro 1-ga, Jung-gu, Seoul 100-706

TENANT State of Chile, represented by de Ambassador of Chile
to the Republic of Korea
25-5 Chungmu-ro 1-ga, Jung-gu, Seoul 100-706

concerning lease by TENANT of below-described premises, of which property is owned by LANDLORD.

서기 2011년 4월 21일

임대인 서울특별시 중구 충무로 1가 25-5 우100-706
고려통상주식회사

임차인 서울특별시 중구 충무로 1가 25-5 우100-706
주한 칠레대사관

간에 임대인이 소유하는 하기 임대물을 임차인이 임차하는 본 임대차계약서를 체결하였다.

제 1 조 (임대차 물건의 표시)

서울특별시 중구 충무로 1가 25-5
고려대연각타워 내 18층

1801호 700.83m² (212평, 공유면적 제외 146평)

합계 700.83m² (212평, 공유면적 제외 146평)



ARTICLE 1: (LEASED PREMISES)

Suite 1801: 700.83m² (212 pyungs, 146 pyungs exclusive of joint premises)

Total 700.83m² (212 pyungs, 146 pyungs exclusive of joint premises)

on 18th floor, Coryo Daeyungak Tower
25-5 Chungmuro 1-ga, Jung-gu, Seoul 100-706

제 2 조 (임대목적물)

임차인은 임차물건을 임차인의 대사관 사무실 목적에 한하여 사용하기 위해 임차하며, 여하한 기타 목적에 사용할 수 없다.

ARTICLE 2: (PURPOSE OF LEASE)

LEASED PREMISES shall be used solely for activities of the offices of the Embassy of Chile in the Republic of Korea and for no other purposes.

제 3 조 (임대차 기간)

임대차계약 기간은 2011년 5월 1일에 발효하여, 2013년 4월 30일에 종료함으로써, 총 2년간 유효하기로 한다.

ARTICLE 3: (LEASE PERIOD)

LEASE PERIOD shall commence on May 1st, 2011 and terminate on April 30, 2013, this lease agreement remaining in effect for the total of two (2) years.

제 4 조 임대료 및 관리비

본 임대차기간 중에 임차인이 지불해야 할 연간 임대료와 관리비는 아래 표시의 금액으로 한다.

임대 연도	기 간	연간 금액
1차연도	2011년 5월 1일 - 2012년 4월 30일	249,312,000 원
2차연도	2012년 5월 1일 - 2013년 4월 30일	249,312,000 원



ARTICLE 4: (RENT AND UTILITIES CHARGES)

The total annual RENT and UTILITIES charges, payable to LANDLORD during LEASE PERIOD, shall be as shown below:

LEASE YEAR	PERIOD	TOTAL AMOUNT
1st	May 1st 2011 - April 30 2012	249,312,000 won
2nd.	May 1st 2012 - April 30 2013	249,312,000 won

제 5 조 (임대료 및 관리비 지불)

임차인은 상기 제 4 조에 명시된 연간 임대료 및 관리비를 1차년도는 2011. 4. 30까지, 2차년도는 2012. 4. 15까지 전액을 선불로 납부한다. 만일 납부 기한일이 공휴일인 경우에는 그 전일까지 납부하여야 한다. 또한 제7조 2항에 의거 4개월전 중도 해지 서면 통보시는 서면 통보된 기간까지 임대료 및 관리비를 선불 납부하기로 하며, 사용되지 않은 기간의 선불 납부한 임대료에 대하여는 임차인에게 반환하여야 한다.

ARTICLE 5: (PAYMENT OF RENT AND UTILITIES CHARGES)

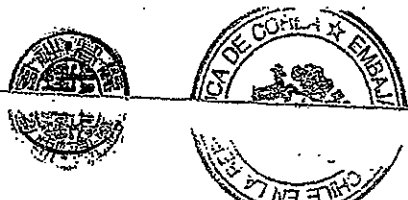
TENANT shall advance and pay both annual rent and utilities charges, as shown in Article 4 above, for the first year by April 30, 2011. For the second year by April 15, 2012. If the due date falls on public holiday, the immediate preceding day shall be the due date. In the event TENANT serve four-month written advance notice to LANDLORD for early cancellation of this lease under

Para. 2, Article 7 hereof, both rent and utility/maintenance charge covering the period cited in the advance notice shall be payable to LANDLORD, whom must return to Tenant the advanced paid rent that correspond to the period that this one will not use, product of the advance cease of the contract.



제 6 조 (임대기간 연장)

본 임대차 계약이 종료되는 시에는 본 계약 당사자 중 어느 일방이 상대방에게 서면으로 해지 의사를 종료일의 최소 3개월전에 표명하지 않는 한, 본 임대를 자동적으로 2년간 연장하는 것으로 한다. 이 경우 당사자 쌍방은 현 임차기간의 최후 1년간의 한국의 공식 소비자 물가 지수의 변동에 준하여, 상호간 협의를 통하여, 차기 임대기간의 임대료 및 관리비를 정하기로 한다.



ARTICLE 6: (EXTENSION OF LEASE PERIOD)

At the end of the period of this lease agreement, this lease shall be automatically extended for another two(2) years, unless either of the parties hereto notify the other in writing of its intention of terminating it, at least three(3) months prior to the expiration of the original agreement. In this case, new terms for the lease period, rent and utilities charge shall be decided through mutual consultation between the parties hereto, in accordance with Korean official Consumer Index Price variation during the last one(1) year of this agreement.

제 7 조 (임대차 기간 내 해약)

(1) 임대계약기간 종료 전이라도 임대인의 형편상 필요를 요할 시에는 임대물의 명도를 요구할 수 있으며, 임차인은 요구를 받은 날부터 4개월 내에 명도한다.

(2) 임차인은 최초 1년 이내에는 증도해지가 불가하며 이후에 임차인이 해약하고자 할 시에는 명도일자로부터 4개월 전에 임대인에게 서면 통보하여야 한다.

(3) 제16조에 의거 임대인은 임차인이 선납한 임대료 중 사용하지 않은 기간에 대하여 반환하여야 한다.

ARTICLE 7: (LEASE MID-TERM CANCELLATION)

(1) In the event LANDLORD requires vacation and surrender of LEASE PREMISES before the end of LEASE PERIOD due to unavoidable reason(s), that party may demand same, whereupon TENANT shall surrender the premises within four (4) months from the notification date.

(2) TENANT shall not terminate the lease within the first one(1) year thereafter if TENANT desire to terminate the lease before the due expiration date, that party shall give LANDLORD four(4)-month advance notice of such intent in writing.

(3) LANDLORD shall, under Article 16 hereunder, refund prepaid rent for the lease period unused by TENANT.

제 8 조 (지불통화)

임차인은 임대료, 관리비 및 기타 납부의무가 있는 제비용에 대해서는 대한민국 법화로 현금(한국내 은행발행 자기앞 수표를 포함)으로 지불하여야 한다.



ARTICLE 8: (PAYMENT CURRENCY)

All payments to be made by TENANT under this lease, including RENT and UTILITIES charges, shall be made in cash and in the Republic of Korea legal currency (cashier cheques issued by banks in the Republic of Korea included).

제 9 조 (권리 양도 및 전대의 금지)

(1) 임차인은 본 계약 하의 권리와 의무를 제3자에게 양도 또는 전대할 수 없으며, 본 계약 하의 채권을 양도하거나, 질권 및 담보로 제공할 수 없다.

(2) 임차인이 상기 항을 위반하였을 시에는 임대인이 본 계약을 일방적으로 해지하더라도 이의를 제기할 수 없다.

ARTICLE 9: (PROHIBITION OF ASSIGNMENT AND SUB-LEASE)

(1) TENANT shall not transfer, assign or sub-lease that party's rights and/or obligations under this lease agreement to any third party, while use of the same for mortgage or collateral purposes also prohibited.

(2) In the event TENANT breaches the above provisions, that party shall not raise objection to unilateral cancellation of this lease by LANDLORD.

제 10 조 (건물내의 조작 및 설비)

(1) 임차인이 임차한 건물 내의 칸막이 또는 기설 공급 외의 강전, 약전 전력의 부설 또는 선전물의 첨부와 기타 설비의 신설 또는 변조를 하고자 할 때에는 사전에 임대인의 동의를 얻어야 하며 이에 소요되는 일체의 비용은 임차인의 부담으로 한다.

(2) 전항에 의하여 시공을 할 때에는 임대인이 인정하는 기공인과 임대인이 설정한 위치로 할 것이며 후일 명도 시에는 임대인이 요구할 경우 임차인의 비용부담으로 필히 임차인이 입주한 당시의 원상으로 복구하여야 한다.

(3) 만약 임차인이 전기2항의 의무를 이행하지 않거나, 임대인이 인정 할 수 있는 원상복구가 되지 못할 시에는 임대인이 복구공사를 시행하고 임차인은 임대인으로부터 등 공사비 청구서를 받는 즉시 이를 지불해야한다.

(4) 본 계약 종료시에, 임차인은 자기계정으로 임대구역 내에 설



치한 시설 및 재료를 등 구역의 임대조건을 손상하거나 해치지 않는 범위에서 분리하여 철거 할 수 있다. 만일 임대인 또는 신규 임차인이 사용을 원할 경우 등 물건을 임대인 또는 신규 임차인과 상호 협의하여 양도할 수 있다.

ARTICLE 10: (PRIVATE INSTALLATIONS IN LEASED PREMISES)

- (1) TENANT shall first obtain prior consent of LANDLORD, whenever the former desire to install extra facilities other than those supplied by LANDLORD in LEASED PREMISES, including low or high-tension power lines or to make structural alterations, such as partitioning, or to display advertisement materials. TENANT shall bear all cost therefor on its account.
- (2) Whenever any of the above is undertaken, TENANT shall use technicians approved by LANDLORD, with works done at the locations designated by LANDLORD. When TENANT vacates and surrenders LEASED PREMISES at a future date, TENANT must restore LEASED PREMISES to their original condition as it was at the time of its takeover, with the cost on its own account, if so demanded by LANDLORD.
- (3) In the event TENANT fails to abide by the above (2) provisions or, if the restoration is not done in the way LANDLORD recognizes, LANDLORD then shall carry out restoration work, in which case TENANT shall pay for the cost upon receiving bill from LANDLORD.
- (4) At the end of this Agreement, TENANT may separate and take the facilities and materials installed within Leased premises on its own account, so long as the original condition of the said premises is not damaged or harmed any way. In the event the LANDLORD, or the next new TENANT of the premises decides to use the same as they are, TENANT may offer them through mutual consultation with the LANDLORD or new TENANT.

제 11 조 (임대구역 공동 사용의 제한)

임차인은 임대인의 서면상 동의 없이 임차인 이외의 제3자를 공용케 하거나, 재실명의를 게시케 하거나 또는 연락사무소로 사용케 할 수 없으며 이를 위반 할 시에는 15조를 적용한다.

ARTICLE 11: (RESTRICTION OF PREMISES SHARING)

TENANT shall not share use of LEASED PREMISES with any third party other than TENANT, putting up any signboard of that party or using the premises for others' liaison offices, unless agreed on in writing by LANDLORD.



제 12 조(임차인의 금지사항)

건물내의 안전을 도모하고, 전 구역 내에서의 쾌적한 분위기와 공중질서를 유지함으로써, 건물의 위엄성을 높이기 위하여, 임차인은 하기 사항의 행동을 하지 못한다.

(1) 공중에 대하여 불쾌감을 주거나 또는 통로, 기타, 공동시설물에 방해가 될 만한 간판, 광고물을 설치 또는 게시하는 행위

(2) 임차장소 또는 건물내의 기타장소에 폭발물, 위험성 있는 물질, 기타 인체에 유해하고 불쾌감을 주거나, 또는 재산을 파손할 염려가 있는 물품을 무해하고 안전토록 예방책을 강구치 않은 채 반입또는 보관하는 행위

(3) 목탄, 석탄, 유류, LPG 또는 임대인이 공급하는 이외의 냉난방을 위한 연료를 사용하는 행위

(4) 소란스러운 행위, 악기사용, 어항 이외의 애완동물의 사육 및 타 임차인에 대하여 불 유쾌감과 혐오감을 주고 폐가 되는 행위

(5) 임대인이 설비한 구조물, 기구, 혹은 시설을 파괴, 오손, 또는 변경하는 행위

(6) 알콜성 음료, 유류, 포도주 등을 도산매하거나 그의 해당제품의 제조 및 판매하는 행위, 단, 임대물의 용도가 본 항으로 되어있는 경우에는 제외한다.

(7) 임차장소를 거주외의 목적으로 사용하거나 그의 직원으로서 해당장소를 임대차계약상의 사용목적 이외로 사용하는 행위

ARTICLE 12: (FORBIDDEN ACTS)

The following shall be forbidden in order to insure safety and maintain pleasant atmosphere and orderliness throughout the building, thereby enhancing the prestige of the building for all tenants:

(1) Acts causing discomfort to the public, installing or displaying signboards, banners or publicity materials in the corridors or outside LEASED PREMISES, and any other acts causing hindrances in the public premises. But LANDLORD cooperates with TENANT to make known to the public that the office of the Embassy of Chile in Korea in the premises.

(2) Bringing in and storing, without proper safety or preventative measures, explosives or any other hazardous materials, materials injurious to human



body or causing unpleasantness to people and/or any other materials harmful to the building, in or around LEASED PREMISES or at any other location within the building.

(3) Use of non-authorized fuels, such as charcoals, coals, petroleum oils or LPG gas for heating purposes, other than those supplied by LANDLORD.

(4) Acts causing disturbing noises, using musical instruments, raising pet animals (fish bowls excepted) and any other acts that may cause unpleasantness and/or distress to other tenants.

(5) Acts damaging, destroying or altering structural installations, equipment, or facilities installed by LANDLORD.

(6) Acts for wholesale or retail sale of alcoholic beverages, oil products or wines, etc. However, this does not apply if such is included in LEASE PURPOSE of the lease agreement.

(7) Use of LEASED PREMISES as residence or for any other purposes not manifested in LEASE PURPOSE.

제 13 조 (건물내의 수선비 부담 구분)

(1) 임대인은 건물의 구체 및 공동 부분 공용설비의 유지보존에 필요한 수선을 할 의무를 가진다.

(2) 건물 내 임대물건의 벽, 천정, 복도에 관한 수선은 원칙적으로 임대인의 부담으로 한다. 단, 임차인의 과실로 인한 수리는 임차인이 부담.

(3) 전기 2항의 임차인의 의무나 부담을 소홀히 하여 건물 유지보존상 임대인이 불가피 하다고 인정할 시에는 임대인은 수선 또는 조치를 하고 임차인에게 그 실비를 청구할 시에는 임차인은 이를 지불하여야 한다.

ARTICLE 13: (REPAIR COST SHARING)

(1) LANDLORD shall bear responsibility, in principle, for performing repairs that are required to preserve and maintain the building's basic structure and public premises and facilities.

(2) LANDLORD shall perform repairs to the walls and ceilings in LEASED PREMISES as well as outside corridors at its own cost. However, TENANT shall be responsible for repair to any damages caused by own negligence.

(3) If TENANT is neglectful of discharging its obligation cited in above (2) and LANDLORD deem it necessary in preserving and maintaining the building, LANDLORD then perform necessary works or corrective measures in which case TENANT shall pay for the cost bill presented by LANDLORD.



제 14 조 (임대인의 면책사항)

(1) 화재, 도난, 천재지변, 대이변, 불의의 사고로 인하여 기물파손 및 재산상의 손해가 발생한 경우 또는 임대인의 책임에 귀속 할 수 없는 사유로 인한 사고에 대하여는 임대인은 그 책임을 지지 아니한다.

(2) 임대인이 수리, 변경, 개조를 함으로 인하여 발생하는 제 서비스의 부족 및 공동사용 부분의 사용정지에 관해서는 그 책임을 지지 아니한다.

(3) 임차인은 그가 임차한 목적물 내에서 법원의 판결에 의해서 결정된 임차인의 귀책사유로 발생한 화재, 도난등 사고에 대하여는 임차인이 대내, 대외적으로 책임을 지고 임대인은 그에 대한 하등의 책임을 부담하지 않는다.

ARTICLE 14: (LANDLORD IMMUNITY)

(1) LANDLORD shall be exempted from responsibility for any equipment or property damages caused by fire, theft, catastrophic or natural disaster and by any other act of God or from any sudden accident that are not attributable to LANDLORD.

(2) LANDLORD shall not be held responsible for stoppage or curtailment of general services or use of public facilities caused by the requirement for performing repairs, alterations or renovation works

(3) TENANT shall bear responsibility, both internally and externally, for fire, theft etc that occur within LEASED PREMISES that are attributable to TENANT negligence, when therefore it declares a judicial sentence dictated by the competent ordinary Court, and LANDLORD shall not be held responsible in any manner for the same.

제 15 조 (임대장소의 명도)

임대인은 채납된 임대료를 회수하기 위하여 계약을 해지하거나 계약의 갱신 및 기간의 연장을 거부 할 수 있으며 임대장소의 즉시 명도 기타 적절한 절차를 취할 권리를 보유한다.

ARTICLE 15: (SURRENDER OF LEASED PREMISES)

LANDLORD shall reserve the right to terminate lease or to refuse lease renewal or extension or to demand immediate vacation and surrender of LEASED PREMISES, for the purpose of collecting overdue RENT to LANDLORD.



제 16 조 (임대차 종결시 명도의무)

임대차계약이 종결 또는 해지 될 시에는 임차인은 종결 후 소유물 및 재산을 조속히 반출하여야 하며, 임대구역을 원상복구를 한 후 인도하되, 임차인이 임대장소를 점유할 시에 이미 존재한 칸막이 벽들은 제외하기로 한다. 임차인은 시간경과로 인한 자연마모로 발생한 임차구역의 자연 노후화에 대해서는 책임을 지지 않는다. 임대인은 임차인이 선납한 임대료 중 사용치 않은 기간에 대하여 반환하여야 한다.

ARTICLE 16: (SURRENDER OF PREMISES UPON LEASE TERMINATION)

In case of lease termination or cancellation, TENANT shall promptly take out all its property and belongings from LEASED PREMISES in time and surrender PREMISES after fully restoring them to their original condition with the exemption of the partitions already existing at the time of TENANT's occupancy of the PREMISES, TENANT shall not be held responsible for deterioration of the Leased premises due to natural wear tear over time. Landlord shall reimburse the advance rent paid by Tenant for the period not occupied.

제 17 조 (임대인의 처분 권리)

임차인 또는 그의 법정 위임자 및 집행 책임자 등이 한국 내에 부재중임을 이유로 임대차 계약 기간 중 의무 이행의 책임을 면할 수 없으며, 본 임대차 계약에 서명하고 집행한 임차인 대표가 한국내 부재중에 계약이 종결될 시에는 임대인은 임대장소의 점유권을 회복하고 임차인의 재산을 창고나 기타 장소에 이관한다.

ARTICLE 17: (LANDLORD DISPOSAL RIGHT)

TENANT shall not be exempted, on account of absence in Korea of its legal trustee or responsible executor, from responsibility for fulfilling the terms of this lease agreement while it is in effect. If the lease terminates while TENANT's representative with signatory power on this lease agreement is absent from Korea, LANDLORD then shall take recovery of LEASED PREMISES, taking out all TENANT's properties in PREMISES and storing them in a warehouse or elsewhere. The aforementioned does not affect the right of the TENANT to go to Court.



제 18 조 (임대인 변경에 대한 조치)

당 임대빌딩이 소유권, 명칭, 관리권 및 운영권자의 이등이 발생하였을 시라도 임대차 계약기간 중은 계약의 효력이 존속할 것이며 신임대인 및 신 운영권 자는 본 계약 전 조문을 이행할 의무가 있다.

ARTICLE 18: (CHANGES ON LANDLORD)

This lease agreement shall remain and continue in effect during the remainder of LEASE PERIOD, even when any change or transfer occurs to the ownership, name or management of LANDLORD building, and new LANDLORD or management shall be held responsible for fulfilling all provisions of this lease agreement.

제 19 조 (임대장소의 점검)

임대차계약 종결일이 접근하는 시에는 임대구역의 내부를 임대인 또는 그의 종업원이 조사할 목적이나 또는 다른 임차희망자에게 등 구역을 보여주기 위하여 임대구역을 임차인의 동의를 얻어 조사할 권리를 보유한다. 이 경우 임대인은 임차인에게 임대구역 점검 일로부터 1주일 전에 서면을 보내야 한다.

ARTICLE 19: (INSPECTION OF LEASED PREMISES)

When lease termination date approaches, LANDLORD shall have the right to inspect and survey the interior of LEASED PREMISES through LANDLORD employees or to show the interior to any prospective next tenant for inspection, all with TENANT's consent. In this case, LANDLORD shall notify TENANT in writing one week prior to inspection.

제 20 조 (등기사항 또는 신분 등 변경의 통보)

임차인이 주소, 명칭 또는 신분상에 중요한 변경이 있을 때는 지체 없이 서면으로 임대인에게 통지하여야 한다.

ARTICLE 20: (NOTIFICATION OF REGISTRY CHANGES)

TENANT shall notify LANDLORD in writing without delay, whenever any changes in its registration data, such as address, name and/or identity occur.



제 21 조 (공용사용 부분의 운영시간)

- (1) 현관의 가동기구의 운전, 전기 및 설비의 공용사용부분의 운영시간은 임대인이 임차인의 편의를 고려하여 별도 관리규정에서 정한다.
- (2) 임차인의 청구에 의하여 임대인이 전항의 시간을 연장한 때는, 그 비용은 임차인이 부담한다.

ARTICLE 21: (PUBLIC SECTOR OPERATION HOURS)

- (1) Public Sector operation hours, such as elevators, electric power supply and other facilities and opening and closing of ground floor (lobby) entrance doors, shall be based on LANDLORD's separate management regulations, while taking into consideration the convenience of individual tenants in the building.
- (2) In the event operation of above sector is extended under TENANT's request, TENANT shall bear the cost therefor.

제 22 조 (화재 보험료)

임대인은 본 임대구역에 대한 보험을 자기계정으로 유지할 책임을 진다. 법원의 판결에 의해 결정된 임차인의 잘못이나 부주의 또는 소유물 등으로 인하여 건물의 화재 보험료가 증액될 때에는 그 증액분 전액을 임대인에게 지불하여야 한다. 보험료의 할증료가 완납되어 보험비용이 원상으로 복귀한 후에는, 할증료는 임차인에게 부과시키지 않는다.

ARTICLE 22: (FIRE INSURANCE)

LANDLORD shall be responsible for insuring the Leased premises at its own expense. In the event any increase occurs in LANDLORD's fire Insurance cost for the lease building on account of fire incident caused by TENANT or TENANT's property, due to the fault or negligence properly determined by a Court of Justice, TENANT then shall bear and pay for the increased amount. After the increased insurance premium has been paid off, resulting in reversion to the original insurance cost, the increased premium shall not be charged to TENANT

제 23 조 (손해의 배상)

- (1) 임차인 또는 그 대리인, 사용인, 청부인, 방문자 기타 임차인의 관계자의 고의 또는 과실에 의해 임대인 및 임대인 혹은 제 3자의 신체나 재산상에 손해를 입혔을 경우 임차인은 이에 의해 발생한 일체의 손해를 배상하여야 한다. 이는 법원의 판결에 의한 증명된 잘못이나 부주의이어야 한



다. (2) 임차인 또는 제 3자의 행위에 의해 임차인이 입은 손해에 대해서는 임차인은 임대인의 행위 또는 태만으로 기인한 것이 아닌한 임대인에 대해 아무런 청구도 하지 못한다. 임차인의 재산에 대한 적정한 안전단속은 임차인의 단독책임이며 임차장소 내에서 손해가 발생하였을 시라도 하등의 책임을 지지 않으나 임대인은 건물내의 복도, 통로를 포함한 공동구역의 안전을 유지하기 위하여 경비원 순찰을 유지한다.

ARTICLE 23: (DAMAGE COMPENSATION)

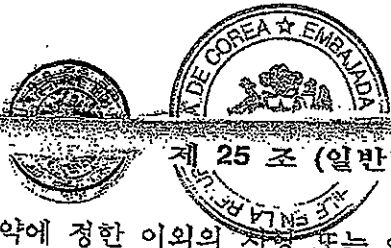
- (1) In the event any property damage or bodily harm is caused to LANDLORD or any third party by willful or negligent act of TENANT's agent, employee, hired worker or visitor including any other persons related to TENANT, the latter then shall bear and pay for any and all compensation therefore, also when it is of its fault or negligence properly proven before the Courts of Justice.
- (2) On any such damages afflicted on TENANT by any third person including other tenants of the lease building, TENANT shall not make any claim therefor to LANDLORD, unless these come from acts or omissions imputed to the Landlord. TENANT shall be solely responsible or maintaining safety of its property within LEASED PREMISES and LANDLORD shall not bear any responsibility for any damages occurring within LEASED PREMISES. However, LANDLORD shall maintain guard patrols for maintaining safety of public premises including corridors and passageways within the building.

제 24 조 (주차권)

- (1) 임대인은 임차인에게 차량 4대에 대한 주차공간을 무료로 제공한다.
- (2) 주차장 사용은 임대빌딩 사무실 임대차계약의 해지와 병행하여 자동적으로 해지한다.

ARTICLE 24: (VEHICLE PARKING PRIVILEGE)

- (1) At LANDLORD's parking lots, Landlord shall provide [parking space for four (4) vehicles to Tenant included in the yearly rent, without extra charge.
- (2) The above free parking privilege shall cease upon termination of this lease agreement.



제 25 조 (일반법령 및 기타의 적용)

본 계약에 정한 이외의 사항 또는 이미 정한 조항에 대하여, 분쟁이 발생할 시에는 대한민국법령에 따라 양 당사자간의 상호 협의 또는 법원의 판결을 통하여 해결한다.

ARTICLE 25: (APPLICABLE LAW AND PRACTICES)

Matters not stipulated in this lease agreement or any dispute concerning stipulated provisions of this lease agreement shall be settled through mutual consultation between the two parties hereto, or they will be placed under ordinary justice, in accordance with the law of the Republic of Korea.

제 26 조 (조문 해석의 기준)

본 계약조항 해석에 관하여 의문 또는 분쟁이 있을 시에는 한글 본이 원본으로서 기준이 된다.

ARTICLE 26 : (PROVISIONS INTERPRETATION)

In the event any question or dispute arise concerning interpretation of provisions of this lease agreement, the Korean version of this agreement shall prevail as the standard one.

제 27 조 (외교조항)

임차인은 파견국(칠레)의 제도상 사유나, 한국과 칠레공화국 간의 외교관계 종료로 인한 주한 칠레대사관의 폐쇄 등의 사유가 발생 시, 본 임대차계약을 해지할 권리를 보유한다. 이러한 경우 임차인은 계약종료의 최소한 30일전에 임대인에게 서면 통고를 하기로 한다. 이러한 사정 하에서는 임차인은 입주 기간의 최종 1개월분 까지의 임대료만 지불하기로 하며 임대인은 이러한 조 기 해지에 대해 하등의 보상을 요구할 권리는 없는 것으로 한다. 또한 임대인은 임차인이 선불한 임대료 중 입주기간의 미 경과 분에 대해 일할 계산 된 금액을 여하한 명목하의 공제 없이 환불하기로 한다.

ARTICLE 27: (DIPLOMATIC CLAUSE)

TENANT shall reserve the right to terminate this Lease Agreement for

reasons, such as institutional reasons of the accrediting country (Chile) or because of the end of the diplomatic relations between the Republic of Chile and Korea, causing the closure of Embassy of Chile in Korea.

In such event, TENANT shall give written notice of its intention to LANDLORD at least 30days prior to the end of the same. In this situation, TENANT shall only pay the rent owed to the last month of occupancy of the Leased premises by TENANT, with LANDLORD having no right to claim any compensation whatsoever for such early termination of this Lease. LANDLORD further shall refund pro rata to TENANT the advance rent paid by TENANT for the advance rent paid by TENANT for the unexpired term of the Lease, without deduction therefrom for any reason whatsoever.

본 계약을 증 하기 위하여, 본 계약의 모두에 명시된 일자에 하기에 서명한 양 당사자 대표는 본 계약서 2통에 서명함으로써, 본 계약을 유효화 하였으며, 각 당사자는 1통씩 보관한다.

IN WITNESS WHEREOF, the undersigned representatives of the two parties hereto duly executed this lease agreement by signing two (2) copies of the agreement on the date first above shown, and each party shall keep one copy respectively.

LANDLORD (임대인):

서울특별시 중구 을지로1街 25-5

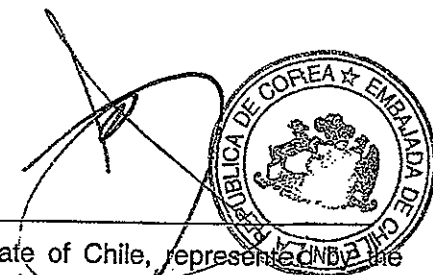
高麗通商株式會社

代表理事 崔 相 祐



Sang-Rok Choi
Representative Director, CEO
Coryo Investment Corporation

TENANT (임차인):



State of Chile, represented by the
Ambassador of the Republic of
Chile to the Republic of Korea
Hernan I. Brantes



D I R A S A D
TRADUCCIONES.

TRADUCCIÓN AUTÉNTICA

I-212/12

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Coryo Investment Corporation

RESUMEN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Arrendatario:	Estado de Chile, representado por el Embajador de la República de Chile ante la República de Corea.	
Inmueble arrendado:	Suite No. 1801, Piso 18.	
Superficie del inmueble:	700,83 m ² (212 pyungs) (incluidas áreas comunes).	
Período de vigencia:	1 de mayo de 2011 al 30 de abril de 2013 (2 años).	
Canon de arrendamiento/Servicios básicos anuales. (Pago anual por anticipado):	1 de mayo de 2011 al 30 de abril de 2012	₩ 249.312.000
	1 de mayo de 2012 al 30 de abril de 2013	₩ 249.312.000
Modificación		

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Este contrato de arrendamiento se celebra con fecha 21 de abril de 2011 entre:

ARRENDADORA:

Sang Rok Choi, Director Representante, Gerente General de Coryo Investment Corporation.

25-5 Chungmu-ro 1-ga, Jung-gu, Seoul 100-706.

- // -

ARRENDATARIO:

Estado de Chile, representado por el Embajador de Chile en la República de Corea.

25-5 Chungmu-ro 1-ga, Jung-gu, Seoul 100-706.

El arrendatario toma en arrendamiento el inmueble que se describe a continuación, de propiedad de la arrendadora.

ARTÍCULO 1 - INMUEBLE ARRENDADO

Suite 1801: 700,83 m² (212 pyungs; 146 pyungs, excluidas áreas comunes).

Total: 700,83 m² (212 pyungs; 146 pyungs, excluidas áreas comunes).

Ubicación: Piso 18, Coryo Daeyungak Tower

25-5 Chungmuro 1-ga, Jung-gu, Seoul 100-706.

ARTÍCULO 2 - OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El inmueble arrendado se utilizará exclusivamente como oficinas de la Embajada de Chile en la República de Corea, y para ningún otro propósito.

ARTÍCULO 3 - PERÍODO DE VIGENCIA

El período de vigencia se iniciará el 1 de mayo de 2011 y terminará el 30 de abril de 2013. Este contrato de arrendamiento se mantendrá vigente por un total de dos (2) años.

ARTÍCULO 4 - CANON DE ARRENDAMIENTO Y SERVICIOS BÁSICOS

El total anual del canon de arrendamiento y de los servicios básicos que deberá pagarse a la arrendadora durante el período de vigencia es el siguiente:

AÑO DE ARRENDAMIENTO	PERÍODO	MONTO TOTAL
1°	1 de mayo de 2011 al 30 de abril de 2012	249.312.000 won
2°	1 de mayo de 2012 al 30 de abril de 2013	249.312.000 won

- // -



- // -

**ARTÍCULO 5 - PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO Y DE LOS
SERVICIOS BÁSICOS**

El arrendatario pagará por anticipado el canon de arrendamiento y los servicios básicos especificados en el artículo 4 anterior a más tardar el 30 de abril de 2011 en el caso del primer año, y a más tardar el 15 de abril de 2012 en el caso del segundo año. Si la fecha de vencimiento correspondiera a un feriado público, la fecha de vencimiento será la del día inmediatamente anterior. Si el arrendatario entregara a la arrendadora un aviso de terminación de este contrato de arrendamiento con cuatro meses de anticipación de acuerdo con el párrafo 2 del artículo 7 del presente, serán pagaderos a la arrendadora el canon de arrendamiento y los servicios básicos/cargos de mantenimiento correspondientes al período citado en el aviso por anticipado, y la arrendadora deberá reembolsar al arrendatario el canon de arrendamiento pagado por anticipado respecto del período en que no se hará uso del inmueble debido a la terminación anticipada del contrato.

ARTÍCULO 6 - RENOVACIÓN DEL PERÍODO DE VIGENCIA

Al término de su vigencia este contrato de arrendamiento se renovará automáticamente por otro período de dos años, salvo que una de las partes notifique por escrito a la otra al menos tres (3) meses antes del vencimiento del contrato original su intención de terminarlo. En caso de renovación, las nuevas condiciones relativas al período de vigencia, al canon de arrendamiento y al cargo por servicios básicos se determinarán mediante consultas entre las partes de este instrumento, de acuerdo con la variación

- // -



- // -

del índice oficial de precios al consumidor de Corea durante el último año de vigencia de este contrato.

**ARTÍCULO 7 - TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO**

1) Si la arrendadora requiriera la desocupación y entrega del inmueble arrendado antes del vencimiento del período de vigencia por razones de fuerza mayor, podrá exigir la entrega, tras lo cual el arrendatario deberá entregar el inmueble en un plazo de cuatro (4) meses a contar de la fecha de aviso.

2) El arrendatario no podrá terminar el contrato de arrendamiento durante el primer año de vigencia. Posteriormente, si el arrendatario quisiera terminar el contrato de arrendamiento antes del vencimiento del período de vigencia, deberá dar aviso por escrito al respecto a la arrendadora cuatro (4) meses antes de la fecha en que se proponga terminarlo.

3) La arrendadora reembolsará el canon de arrendamiento que el arrendatario haya pagado por anticipado correspondiente al período anulado, en conformidad con el artículo 16 del presente.

ARTÍCULO 8 - MONEDA DE PAGO

Todos los pagos que el arrendatario deba efectuar en conformidad con este contrato, lo que incluye el canon de arrendamiento y los cargos por servicios básicos, se efectuarán en efectivo en la moneda legal de la República de Corea (se incluyen los cheques bancarios emitidos por bancos de la República de Corea).

ARTÍCULO 9 - PROHIBICIÓN DE CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO

1) El arrendatario no transferirá, cederá ni subarrendará a

- // -



- // -

ningún tercero sus derechos ni obligaciones conforme a este contrato de arrendamiento; también se prohíbe hacer uso de dichos derechos con el objeto de constituir hipotecas o garantías.

2) Si el arrendatario no cumpliera con estas disposiciones, no podrá objetar la anulación unilateral de este contrato de arrendamiento por parte de la arrendadora.

ARTÍCULO 10 - INSTALACIONES PRIVADAS EN EL INMUEBLE

ARRENDADO

1) El arrendatario deberá obtener previamente la aprobación de la arrendadora cuando tenga la intención de realizar instalaciones adicionales a las suministradas por la arrendadora en el inmueble arrendado, lo que incluye instalaciones eléctricas de baja o alta tensión, realizar modificaciones estructurales como divisiones, o exhibir materiales publicitarios. El arrendatario deberá solventar todos los costos asociados a lo anterior.

2) Cuando realice alguno de los citados trabajos, el arrendatario contratará a técnicos aprobados por la arrendadora y los trabajos se realizarán en los lugares que la arrendadora indique. Cuando el arrendatario desocupe y entregue el inmueble arrendado en una fecha futura, deberá restituirlo a su estado original a sus expensas si la arrendadora lo exigiera.

3) Si el arrendatario no respetara las dos disposiciones precedentes, o si la restitución al estado original no se efectuara en la forma exigida por la arrendadora, esta última realizará los trabajos de restauración y, en este caso, el arrendatario deberá pagar el costo tras recibir la factura de la arrendadora.

4) A la terminación de este contrato, el arrendatario podrá

- // -



- // -

separar y retirar las instalaciones realizadas en el inmueble por cuenta propia y los correspondientes materiales, siempre que no resulte dañado ni afectado el estado original del inmueble. Si la arrendadora o el posterior arrendatario del inmueble decidiera utilizarlo en las condiciones en que se encuentre, el arrendatario podrá ofrecer dichas instalaciones y materiales a la arrendadora o al nuevo arrendatario sobre la base de consultas mutuas con los mismos.

**ARTÍCULO 11 - RESTRICCIÓN RESPECTO DEL USO COMPARTIDO DEL
INMUEBLE**

El arrendatario no compartirá el uso del inmueble arrendado con ningún tercero, no colocará ningún letrero de un tercero, ni usará el inmueble como oficina de enlace de terceros, a menos que ello fuera aceptado por escrito por la arrendadora.

ARTÍCULO 12 - ACTOS PROHIBIDOS

Se prohíbe lo siguiente, con el fin de garantizar la seguridad, mantener el orden y un ambiente agradable en todo el edificio, y realzar así el prestigio del edificio para todos los arrendatarios:

1) Realizar actos que sean desagradables para el público, instalar o exhibir letreros, afiches o materiales publicitarios en los corredores o en el exterior del inmueble arrendado, y cualquier otro acto que constituya un obstáculo en las áreas comunes. No obstante, la arrendadora cooperará con el arrendatario a fin de informar al público que las oficinas de la Embajada de Chile en Corea se encuentran en el inmueble.

2) Introducir y almacenar en el inmueble arrendado o en sus alrededores, o en cualquier otro lugar dentro del edificio, sin adoptar las medidas de seguridad o prevención pertinentes,

- // -



- // -

explosivos o cualquier otro material peligroso, materiales ofensivos en relación con el cuerpo humano o que provoquen desagrado a las personas, y/o cualquier otro material perjudicial para el edificio.

3) Utilizar combustibles no autorizados para calefacción, como carboncillo, carbón, petróleo o gas licuado del petróleo, excepto los suministrados por la arrendadora.

4) Realizar actos que provoquen ruidos molestos, tocar instrumentos musicales, tener mascotas (excepto acuarios), y cualquier otro acto que pueda provocar desagrado y/o disgusto a los demás arrendatarios.

5) Realizar actos que dañen, destruyan o alteren las instalaciones estructurales, equipos o elementos instalados por la arrendadora.

6) Vender al por mayor o al detalle bebidas alcohólicas, vinos, productos del petróleo, etc. Sin embargo, esto no regirá si ello estuviera estipulado en la cláusula relativa al objeto de este contrato de arrendamiento.

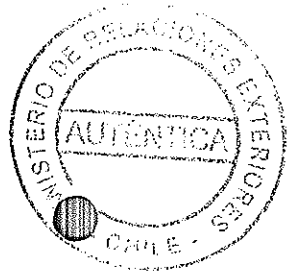
7) Utilizar el inmueble arrendado como residencia o para cualquier otro propósito no estipulado en la cláusula relativa al objeto de este contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO 13 - COSTOS DE REPARACIÓN COMPARTIDOS

1) La arrendadora será responsable, en principio, de realizar las reparaciones que se requieran para preservar y mantener la estructura básica del edificio, sus áreas comunes e instalaciones.

2) La arrendadora realizará a sus expensas las reparaciones de paredes y cielos en el inmueble arrendado y en los corredores

- // -



- // -

exteriores. Sin embargo, el arrendatario será responsable de reparar los daños derivados de su propia negligencia.

3) Si el arrendatario no cumpliera con su obligación conforme a lo indicado en la cláusula 2 anterior, la arrendadora, si lo estimara conveniente para la preservación y mantenimiento del edificio, realizará los trabajos o adoptará las medidas de reparación que sean necesarias, en cuyo caso el arrendatario deberá pagar los costos conforme a la factura que presente la arrendadora.

ARTÍCULO 14 - INMUNIDAD DE LA ARRENDADORA

1) La arrendadora estará exenta de responsabilidad por los daños que puedan sufrir los equipos o bienes debido a algún incendio, hurto, catástrofe, desastre natural y cualquier otro acto de la naturaleza, o debido a algún accidente que no sea atribuible a la arrendadora.

2) La arrendadora no será responsable de la interrupción o restricción de los servicios generales o del uso de las instalaciones comunes debido a la necesidad de efectuar trabajos de reparación, modificación o renovación.

3) El arrendatario será responsable, tanto en forma interna como externa, por incendios, hurtos u otros hechos ocurridos en el inmueble arrendado que sean atribuibles al descuido del arrendatario conforme a lo establecido mediante una sentencia judicial de un tribunal ordinario competente, y la arrendadora no será en ningún caso responsable de los mismos.

ARTÍCULO 15 - ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO

La arrendadora se reserva el derecho a terminar el contrato de arrendamiento, a denegar la renovación o extensión del mismo,

- // -



- // -

o a exigir la desocupación y entrega inmediata del inmueble arrendado, con el propósito de cobrar el canon de arrendamiento vencido adeudado a la arrendadora.

**ARTÍCULO 16 - ENTREGA DEL INMUEBLE A LA TERMINACIÓN DEL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

En caso de terminación o anulación del contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá retirar oportunamente todos sus bienes y pertenencias del inmueble arrendado y entregar el inmueble luego de restituirlo por completo a su estado original, salvo las divisiones que ya hayan existido a la fecha en que haya ocupado el inmueble; el arrendatario no será responsable del deterioro del inmueble atribuible al desgaste normal por el uso. La arrendadora reembolsará el canon de arrendamiento correspondiente al período anulado que el arrendatario haya pagado por anticipado.

**ARTÍCULO 17 - DERECHO DE LA ARRENDADORA A DISPONER DE LOS
BIENES DEL ARRENDATARIO**

El arrendatario no quedará eximido de su obligación de cumplir con las condiciones de este contrato de arrendamiento durante su período de vigencia, debido al hecho de que su representante legal o apoderado responsable se encuentre fuera de Corea. Si este contrato de arrendamiento terminara mientras estuviera fuera de Corea el representante del arrendatario facultado para firmar en relación con este contrato, la arrendadora, a fin de recuperar el inmueble arrendado, sacará todos los bienes del arrendatario del inmueble y los almacenará en una bodega u otro lugar. Lo anterior no afectará el derecho del arrendatario a recurrir a los tribunales.

- // -



- // -

ARTÍCULO 18 - CAMBIO DE ARRENDADOR

Este contrato de arrendamiento se mantendrá en vigor durante el resto del período de vigencia aunque se produzca algún cambio o cesión con respecto al dominio, nombre o administración del edificio de la arrendadora, y el nuevo arrendador o la nueva administración será responsable de cumplir con todas las disposiciones de este contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO 19 - INSPECCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO

Cuando se acerque la fecha de terminación del contrato, la arrendadora tendrá derecho a disponer que el interior del inmueble arrendado sea revisado e inspeccionado por sus empleados, o mostrado a cualquier potencial arrendatario futuro, todo lo cual requerirá el consentimiento del arrendatario. Para tal efecto, la arrendadora enviará al arrendatario un aviso por escrito una semana antes de la inspección.

ARTÍCULO 20 - AVISO DE CAMBIO DE REGISTRO

El arrendatario comunicará sin demora a la arrendadora, por escrito, si se produjera algún cambio en sus antecedentes de registro, como domicilio, razón social y/o identificación.

**ARTÍCULO 21 - HORARIO DE FUNCIONAMIENTO DE LAS
INSTALACIONES DE USO COMÚN**

1) El horario de funcionamiento de las instalaciones de uso común -como ascensores, suministro de energía eléctrica y otras instalaciones, apertura y cierre de las puertas de acceso a la planta baja (lobby)- se basará en el reglamento de administración independiente de la arrendadora, considerando la conveniencia de cada uno de los arrendatarios del edificio.

2) Si el funcionamiento de dichas instalaciones se

- // -



- // -

extendiera a solicitud del arrendatario, éste solventará los costos pertinentes.

ARTÍCULO 22 - SEGURO DE INCENDIO

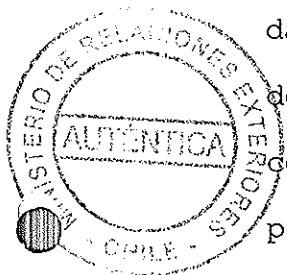
La arrendadora será responsable de asegurar a sus expensas el inmueble arrendado. Si se produjera algún aumento en el costo del seguro de incendio contratado por la arrendadora respecto del edificio debido a algún incendio provocado por culpa o negligencia del arrendatario o a causa de sus bienes conforme a lo determinado por un tribunal de justicia, el arrendatario deberá solventar y pagar dicho incremento. Una vez que se liquide la prima incrementada del seguro, de modo que éste vuelva a tener el costo original, no se cobrará la prima incrementada al arrendatario.

ARTÍCULO 23 - INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

1) Si la arrendadora o algún tercero resultara afectado por daños materiales o lesiones corporales debido a algún acto deliberado o negligente de algún agente, empleado, trabajador contratado o visitante del arrendatario, lo que incluye a cualquier persona relacionada con el arrendatario, éste último deberá pagar el total de la indemnización que corresponda cuando se demuestre debidamente su culpa o negligencia ante los tribunales de justicia.

2) Si dichos daños fueran provocados al arrendatario por algún tercero, lo que incluye a otros arrendatarios del edificio, el arrendatario no formulará reclamación alguna al respecto a la arrendadora, a menos que los daños se deban a actos u omisiones atribuibles a la arrendadora. El arrendatario será exclusivamente responsable de la seguridad de sus bienes dentro del inmueble arrendado, y la arrendadora no asumirá

- // -



- // -

ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios que se produzcan dentro del inmueble arrendado. Sin embargo, la arrendadora mantendrá guardias a fin de resguardar las áreas comunes, lo que incluye corredores y pasillos del edificio.

ARTÍCULO 24 - DERECHO A ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

1) La arrendadora proporcionará al arrendatario espacio para estacionar cuatro (4) vehículos en las instalaciones de estacionamiento de la arrendadora, lo que estará incluido en el canon de arrendamiento anual, sin costo adicional.

2) El citado derecho a estacionamiento gratuito cesará a la terminación de este contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO 25 - DERECHO Y PRÁCTICAS APLICABLES

Las materias no estipuladas en este contrato de arrendamiento o las controversias en relación con las disposiciones del presente se resolverán mediante consultas entre ambas partes o se someterán a la determinación de la justicia ordinaria, de acuerdo con la legislación de la República de Corea.

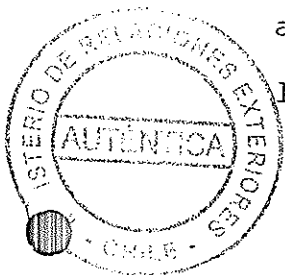
ARTÍCULO 26 - INTERPRETACIÓN DE LAS DISPOSICIONES

Si surgiera alguna duda o controversia en relación con la interpretación de las disposiciones de este contrato de arrendamiento, prevalecerá como versión estándar la versión en idioma coreano de este contrato.

ARTÍCULO 27 - CLÁUSULA DIPLOMÁTICA

El arrendatario se reserva el derecho a terminar este contrato de arrendamiento debido a razones institucionales del país acreditante (Chile) o en caso de término de las relaciones diplomáticas entre la República de Chile y Corea y el consiguiente cierre de la Embajada de Chile en Corea.

- // -



- // -

En ese caso, el arrendatario dará aviso por escrito de su intención a la arrendadora con al menos 30 días de anticipación. En esta situación, el arrendatario sólo pagará el canon de arrendamiento adeudado hasta el último mes en que ocupe el inmueble arrendado y la arrendadora no tendrá ningún derecho a reclamar indemnización por esta terminación anticipada del contrato de arrendamiento. La arrendadora además reembolsará al arrendatario a prorrata, y sin ninguna clase de deducción, el canon de arrendamiento correspondiente al período no cumplido del contrato que el arrendatario haya pagado por anticipado.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, los representantes de ambas partes formalizan debidamente este contrato de arrendamiento en dos (2) ejemplares en la fecha antes indicada. Cada una de las partes conservará un ejemplar.

ARRENDADORA:

Firma ilegible.

Sang Rok, Choi, Director Representante, Gerente General.

Coryo Investment Corporation.

Timbre respectivo.

ARRENDATARIO:

Firma ilegible.

Estado de Chile, representado por el Embajador de la República de Chile en la República de Corea, don Hernán I. Brantes.

Timbre respectivo.

Traducido por: Ana Ahumada A., Res. N° 44 de fecha 10 de agosto de 1981.
SANTIAGO, CHILE, a 5 de julio de 2012.



ALEJANDRA VERGARA ZAPATA
TRADUCTORA