

# LEASE AGREEMENT (임대차 계약서)

This Lease agreement made and entered into this day of ~~August 30~~ <sup>September 14</sup>, 2011 by and between **Mr. Kim Youngjun**, (hereinafter "Lessor") and the **State of Chile**, Represented by the Ambassador of Chile to Korea (hereinafter "Lessee").

Id: 500.815 - 1691824

본 주의 임대차계약은 김영준 ("임대인")과 주한 칠레 대사관("임차인") 사이에 2011년 8월 30일에 체결한다.

## WITNESSETH (전문)

Whereas, the Lessor is the legal owner of [REDACTED] and the Lessee desires to lease the property mentioned above. The net size of this property is 504.49m<sup>2</sup> for the House (402m<sup>2</sup> living space) and 350.10m<sup>2</sup> for the Land. The parties hereto for the valuable consideration forth hereunder, covenant and agree as follows;

[REDACTED]  
고자 한다. 임차물 전용 건물 504.49 m<sup>2</sup> 이며, 대지 350.10 m<sup>2</sup> 이다. 양 당사자는 아래에 기재한 내용을 약인으로하여 다음과 같이 약정하고 합의한다.

## Article 1. Premises (임대차 약정)

Lessor hereby grants a Lessee in and to, and Lessee hereby agrees to Lease from Lessor a property described above address hereto (hereinafter "Property") for use as Ambassador's residence of the Lessee. Property has 3 of its own parking spaces and own storage in the basement floor. Lessor agrees to change the structure of the property in the way Lessee wants to change, before its occupation on date specified in Article 2:

1. Living room extension; opening the wall and moving the built-in closet.
2. Sliding partition between kitchen and Living room.
3. Making a maid room (beside driver's toilet) in basement.
4. Moving the shoes cabinet on entrance.
5. New painting and wallpapering inside.
6. Check all facility and appliances.
7. Professional cleaning.

임대인은 임차인에게 임대하고 임차인은 임대인으로부터 임차하기로 한(임차물)을 임차인의 대사관저로 사용할 것을 합의한다.

임차물은 주차공간 3대와 창고공간을 포함한다.

임대인은 제2조의 입주일 이전까지임차인의 요구대로 구조를 변경하여준다:

1. 거실확장: 1층 내력벽일부철거 및 불박이장 이동
2. 주방과 거실사이 미닫이 문설치
3. 지하 기사화장실 옆 식모방으로 수리.
4. 입구 신발장철거
5. 내부페인트 및 도배.
6. 주택시설물 점검.
7. 입주청소.

## Article 2. Duration of Lease (임대차 기간)

The term of the lease shall be for (48) months from October 10, 2011 to October 09, 2015.

임대차 기간은 2011년 10월 10일부터 시작하여 2015년 10월09일 까지 48개월로 한다.

### Article 3. Rent (임차료)

The rent is USD10,400 a months for the property. Lessee shall pay USD499,200 (Four Hundred Ninety Nine Thousand and Two Hundred US Dollars) for total rent of 48 months as follows.

1. The Lessee shall pay the Lessor the First year of payment USD124,800 (One Hundred Twenty Four Thousand and Eight Hundred US Dollars) on or before 10<sup>th</sup> of October, 2011.
2. The Lessee shall pay the Lessor the Second year of payment USD124,800 (One Hundred Twenty Four Thousand and Eight Hundred US Dollars) on or before 10<sup>th</sup> of October, 2012.
3. Third year of Payment; USD124,800 (One Hundred Twenty Four Thousand and Eight Hundred US Dollars) on or before 10<sup>th</sup> of October, 2013.
4. Fourth year of Payment; USD124,800 (One Hundred Twenty Four Thousand and Eight Hundred US Dollars) on or before 10<sup>th</sup> of October, 2014.

Lessor shall issue the receipt every time when Lessee makes a payment.

본 임차물에 대한 월세는 미화10,400달러이며 48개월분의 총 월세USD124,800 에 대한 지급방법은 다음과 같다.

1. 임차인은 첫번째 1년치 임대료 미화124,800달러를 2011년 10월 10일 또는 이전 까지 지불한다.
2. 임차인은 두번째 1년치 임대료 미화124,800달러를 2012년 10월 10일 또는 이전까지 지불한다.
3. 임차인은 세번째 1년치 임대료 미화124,800달러를 2013년 10월 10일 또는 이전까지 지불한다.
4. 임차인은 네번째 1년치 임대료 미화124,800달러를 2014년 10월 10일 또는 이전까지 지불한다.

임대인은 영수증을 임차인에게 작성하여준다.

### Article 4. Termination (계약 해지)

This lease can not be terminated for one year without written consent of both parties unless the premises become uninhabitable because of fire or other casualty. These include but not limited to, end of diplomatic relationship. The Lessee has the right to terminate the contract at any time after one year term with two months prior written notice to the Lessor. In the case of early termination, the Lessor has to refund to the Lessee any amount beyond the date of termination pro rata to the prepaid rental in 30 days after vacancy.

The Lessee has the right of renewal at the end of the lease period for an additional 12 or 24 months period under the same terms and conditions.

이계약은 화재나 기타 재난의 이유 또는 외교조항 등으로 위 주택에 거주할 수 없게 된 경우 외에는 양당사자의 서면 동의가 없이는 1년 동안 해약할 수 없다. 임차인은 계약개시일로부터 1년이 경과하는 시점에서 2개월전에 해지통보를 함으로써 이 계약을 해지할 수 있다. 계약이 해지된 경우에 임대인은 남은 선불 임대료를 양

도 후 30일내로 반환해야 한다.

임차인은 추가로 12~24개월을 같은 조건으로 연장 할 수 있다.

**Diplomatic Clause 외교조항**

The Lessee is entitled to terminate this contract in advance by written notice given to the Lessor at least 30 days prior to the date on which will take effect when, for institutional or security reasons or force majeure, transfer and downsizing or at the end of diplomatic relations between the Republics of Korea and Chile, it should close the Embassy. In that event, the Lessee must pay only the rental income that accrues to the last day of actual use of the relevant property, so the Lessor will be not entitled to any compensation for the early termination of the contract. If there are rents paid in advance, the Lessor shall return those that were paid after the date on which it will operate such early termination.

임차인은 긴급한 상황으로 인해 본국귀환 명령을 받은 경우 최소 한달 전에 해지를 통보하여 언제든지 계약해지를 할 수 있으며 그러면 임대인은 계약이 해지된 날로부터 이미 선불한 임대료를 임차인에게 반환하여 돌려주도록 한다.

**Article 5. Repair and Maintenance (유지와 보수)**

(1) With respect to minor maintenance and repair, defined as an incident which amounts to a total cost of 100,000 Won or less, Lessee shall cause the repairs to be made and shall itself bear such cost. (Up to accumulative limit of 300,000 Won per year).

총금액이 전당 10 만원 이하의 유지보수비는 임차인이 책임지며, 임차인이 비용을 부담한다.(연한도 최대 30 만원)

(2) With respect to major maintenance and repair which individually or in the aggregate amounts to a total cost of more than 100,000 Won the entire cost thereof shall be borne by Lessor.

전 당 총 금액이 10만원 이상의 유지보수는 임대인이 전액 부담한다.

(3) The foregoing notwithstanding, any major repairs attributable to the gross negligence or bad faith of Lessee, when a definite judicial sentence is declared by the ordinary competent Court, shall be for the Lessee's account.

위의 조항에 불구하고 주된 수리가 임차인의 과실에 의한 것일 때에는( 법원의 명확한 판결에 의한 결정일 때) 임차인이 비용을 부담하여야 한다.

**Article 6. Utility bills (공과금)**

The Lessor shall pay all tax, and public imposts assessed against the premises, and Lessee shall pay all utility charges and bills incurred by Lessee's occupation of the premises, such as electricity, heating fuel, gas, water, telephone bill and TV/Cable TV.

임대인은 주택에 관련된 모든 세금을 부담하고 임차기간동안 임차인이 사용하는 전기요금, 난방요금, 가스, 물, 전화요금, TV/케이블 TV 요금 등은 임차인이 부담한다.

**Article 7. Return of Premises (계약 인계)**





D I R A S A D  
TRADUCCIONES.

TRADUCCIÓN AUTÉNTICA

I-627/11

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Este contrato de arrendamiento se celebra con fecha 30 de agosto de 2011 entre el Sr. Kim Youngjun (en adelante el "arrendador") y el Estado de Chile, representado por el Embajador de Chile en Corea (en adelante, el "arrendatario").

POR CUANTO el arrendador es el propietario legal del inmueble ubicado en [REDACTED] Corea, y el arrendatario está dispuesto a arrendar el citado inmueble, el cual tiene una superficie de 504,49 m<sup>2</sup> construidos (402 m<sup>2</sup> habitables) y 350,10 m<sup>2</sup> de terreno, las partes, sobre la base del precio que se estipula más adelante, acuerdan y convienen en lo siguiente:

**Artículo 1 - Inmueble**

El arrendador entrega al arrendatario, y el arrendatario acepta por este acto arrendar el inmueble antes descrito (en adelante, "inmueble") para uso como residencia del Embajador del arrendatario. El inmueble tiene 3 estacionamientos propios y una bodega propia en el subterráneo. El arrendador conviene en modificar la estructura del inmueble, en la forma en que el arrendatario lo desea, antes de su ocupación en la fecha especificada en el Artículo 2:

- // -

1. Ampliación de sala de estar; apertura de pared y traslado de closet empotrado.
2. División de corredera entre la cocina y la sala de estar.
3. Construcción de habitación de servicio (junto al baño del chofer en el subterráneo.
4. Traslado de armario de zapatos en la entrada.
5. Pintado y empapelado del interior.
6. Revisión de todas las instalaciones y artefactos.
7. Aseo profesional.

**Artículo 2 - Vigencia del Contrato de Arrendamiento**

El contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de 48 <sup>(4 años)</sup> meses, la que se extenderá entre el 10 de octubre de 2011 y el 9 de octubre de 2015.

**Artículo 3 - Canon de Arrendamiento**

El canon de arrendamiento mensual del inmueble será de US\$ 10.400. El arrendatario pagará en la siguiente forma el monto de US\$ 499.200 (cuatrocientos noventa y nueve mil doscientos dólares de EE.UU.) correspondiente al canon de arrendamiento total del período de 48 meses:

1. El arrendatario efectuará el pago del primer año al arrendador, equivalente a un monto de US\$ 124.800 (ciento veinticuatro mil ochocientos dólares de EE.UU.), el o antes del 10 de octubre de 2011.
2. El arrendatario efectuará el pago del segundo año al arrendador, equivalente a un monto de US\$ 124.800 (ciento veinticuatro mil ochocientos dólares de EE.UU.), el o antes del 10 de octubre de 2012.
3. Pago del tercer año, equivalente a un monto de

- // -



- // -

US\$ 124.800 (ciento veinticuatro mil ochocientos dólares de EE.UU.), el o antes del 10 de octubre de 2013.

4. Pago del cuarto año, equivalente a un monto de US\$ 124.800 (ciento veinticuatro mil ochocientos dólares de EE.UU.), el o antes del 10 de octubre de 2014.

El arrendador emitirá un recibo cada vez que el arrendatario efectúe un pago.

#### **Artículo 4 - Terminación**

Este contrato no podrá ser terminado durante un año sin el consentimiento por escrito de ambas partes, a menos que el inmueble quede inhabitable debido a incendio u otra causa. Esto incluye, entre otros, término de la relación diplomática. El arrendatario tendrá derecho a terminar el contrato en cualquier momento luego de transcurrido un año de vigencia, mediante aviso por escrito al arrendador con dos meses de anticipación. En caso de terminación anticipada, el arrendador deberá reembolsar al arrendatario cualquier monto correspondiente a un período posterior a la fecha de terminación, en forma proporcional al canon de arrendamiento pagado por anticipado, en un plazo de 30 días luego de la desocupación del inmueble.

El arrendatario tendrá derecho a renovación al término del período de arrendamiento, por un plazo adicional de 12 ó 24 meses, en los mismos términos y condiciones.

#### Cláusula diplomática:

El arrendatario tendrá derecho a terminar este contrato por anticipado mediante aviso por escrito al arrendador con al menos 30 días de anticipación por razones institucionales, de seguridad o fuerza mayor, traslado, reducción de tamaño o

- // -



Handwritten initials "S.P." and "S.P." in a triangular shape.

- // -

término de relaciones diplomáticas entre las Repúblicas de Corea y Chile y el consiguiente cierre de la Embajada. En ese caso, el arrendatario solo deberá pagar el canon de arrendamiento devengado hasta el último día de uso efectivo del inmueble, de modo que el arrendador no tendrá derecho a indemnización por terminación anticipada del contrato. Si se hubieran pagado cánones de arrendamiento por anticipado, el arrendador reembolsará aquellos correspondientes al período posterior a la fecha de terminación anticipada.

**Artículo 5 - Reparación y mantenimiento**

1) Con respecto a trabajos menores de mantenimiento y reparación, definidos como un incidente con un costo total de W100.000 o menos, el arrendatario dispondrá que se realicen las reparaciones y solventará ese costo (hasta un monto anual acumulativo de W300.000).

2) Con respecto a trabajos mayores de mantenimiento y reparación que individualmente o en conjunto tengan un costo total de más de W100.000, el arrendador solventará el costo total.

3) A pesar de lo anterior, cualquier reparación mayor atribuible a negligencia grave o mala fe del arrendatario deberá ser solventada por el arrendatario cuando un tribunal ordinario competente así lo disponga mediante sentencia definitiva.

**Artículo 6 - Cuentas de servicios básicos**

El arrendador pagará todos los impuestos aplicados al inmueble, y el arrendatario pagará todas las cuentas y facturas por concepto de servicios básicos mientras ocupe el inmueble, como electricidad, combustible para calefacción, gas, agua,

- // -



- // -

teléfono, TV/TV por cable.

**Artículo 7 - Restitución del inmueble**

Al vencimiento o terminación de este contrato, el arrendatario restituirá el inmueble en las mismas condiciones existentes a la fecha de su ocupación, salvo el desgaste normal por el uso.

**Artículo 8 - Disposiciones varias**

1) Este contrato de arrendamiento se extiende en los idiomas inglés y coreano; en caso de discrepancias en la interpretación de sus términos, prevalecerá el idioma inglés. Si hubiera discrepancias entre sus términos y materias no estipuladas específicamente en el presente, serán resueltas mediante consultas entre las partes en conformidad con las leyes y reglamentos pertinentes y las prácticas que imperen en Corea.

2) La Embajada de Chile goza de plena inmunidad e inviolabilidad en conformidad con la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas (1961), de la que tanto la República de Chile como la República de Corea son Estados Partes.

**Artículo 9 - Honorarios de corredor de propiedades**

Cada parte pagará a Seoul Realty.Net, por concepto de honorarios de corretaje, el 3% del monto total de arrendamiento o lo estipulado conforme al contrato separado de cada parte con dicha entidad.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes han dispuesto que este contrato de arrendamiento sea formalizado en la fecha indicada al principio.

Arrendador: Firma ilegible y huella dactilar.

Kim Youngjun

Arrendatario: Firma ilegible.

- // -



- // -

Hernán Brantes Glavic - Embajador de Chile en Corea.

Timbre: Embajada de Chile en la República de Corea.

Testigo: Firma ilegible y timbre.

=====

SANTIAGO, CHILE, a 4 de enero de 2012.



*Alicia Vergara Zapata*

ALICIA VERGARA ZAPATA  
TRADUCTORA

