자산보관 위탁계약서

- 위탁자 -

주식회사 도시재생공간지원제 1 호위탁관리부동산투자회사

- 수탁자 -

엔에이치투자증권 주식회사

2021 년 [12]월 [ ]일

자산보관 위탁계약서

본 자산보관 위탁계약서(이하 "**본 계약**")는 2021 년 [4]월 [7]일 다음 당사자들 사이에서 체결되었다.

위탁자 **주식회사 도시재생공간지원제 1 호위탁관리부동산투자회사**
(이하 "**위탁자**")

수탁자 **엔에이치투자증권 주식회사**
(이하 "**수탁자**")

전 문

위탁자는 부동산투자회사법(이하 "**부투법**")에서 정한 위탁관리부동산투자회사로 운영하기 위하여 필요한 국토교통부의 영업인가(이하 "**영업인가**") 또는 등록(이하 "**등록**")을 신청할 예정이다.

국토교통부로부터 영업인가를 취득하거나 국토교통부에 등록을 완료함을 전제로, 위탁자는 본 계약에서 정한 조건 및 관련법령에 따라 수탁자를 자산보관업무를 담당할 자산보관기관으로 선임하고자 하며, 수탁자는 자산보관업무를 이행하고자 한다.

이에 당사자들은 다음과 같이 합의한다.

제 1 절 총 칙

제1조 (목적)

본 계약은 수탁자가 위탁자의 위탁을 받아 자산보관 업무 및 자산보관 업무에 한정된 부수 업무를 수행하는 데 필요한 사항을 정하는 데 그 목적이 있다.

제2조 (용어의 정의)

본 계약에서 사용되는 용어의 정의는 다음 각 호와 같으며, 달리 정의되지 않은 경우에는 부투법 및 관련 법령상의 용어의 정의와 같다.

1. "**관련법령**"이란 부투법, 상법을 포함하여 위탁자에게 적용되는 모든 법률, 시행령, 시행규칙 등 모든 관련 법규를 말한다.

2. "**위탁자산**"은 위탁자의 자본금과 차입금의 합계액 또는 이를 운용하여 취득한 부동산·권리·현금·기타 재산으로서 위탁자에 귀속되는 일체의 재산을 말한다.

3. **"일반사무수탁회사"**라 함은 위탁자와의 일반사무 위탁계약에 의하여 부투법 제22조의2 제1항 후단에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.

4. **"자산관리회사"**라 함은 위탁자와의 자산관리위탁계약에 의하여 위탁자의 자산의 투자 및 운용과 이와 관련된 부수업무를 담당하는 회사를 말한다.

5. **"관련 수탁회사"**라 함은 위탁자로부터 업무를 위탁받아 위탁자의 업무를 대행하는 제3호 및 제4호의 회사를 말한다.

6. **"자산보관계좌"**라 함은 수탁자가 위탁자가 취득한 증권을 보관하기 위하여 법령에 부합하도록 위탁자 명의로 개설한 계좌를 말한다.

7. **"위탁계좌"**라 함은 수탁자가 위탁자가 취득한 현금을 보관하기 위하여 법령에 부합하도록 위탁자 명의로 개설한 계좌를 말한다.

8. **"분양수입금계좌"**라 함은 위탁자산 분양과정에서 취득하게 되는 현금을 보관하기 위하여 법령에 부합하게 위탁자 명의로 개설한 계좌를 말한다.

9. **"증권"**이라 함은 자본시장 및 금융투자업에 관한 법률(이하 **"자본시장법"**) 제4조 제1항의 증권을 말한다.

제 2 절 자산보관기관의 업무범위

제3조 (위탁업무의 범위)

위탁자가 본 계약에 따라 다음 각호의 업무를 수탁자에게 위탁하며, 수탁자는 위탁자 및/또는 자산관리회사(이하 총칭하여 **"위탁자 등"**이라 함)의 지시에 따라 이를 성실히 이행하기로 한다.

1. 부동산의 보관 및 관리

   가. 위탁자가 수탁자에 대하여 위탁하는 부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리
   나. 위탁자의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산(제5조에서 정의됨. 이하 동일함)의 처분에 관한 계약체결과 계약서 관리 및 등기명의를 제3자에게 경료하는 업무
   다. 위탁자의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 등기권리의 기재사항 변경(전세권, 근저당권 설정 등) 업무
   라. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

2. 증권의 보관 및 관리

가. 증권의 인수, 인도 및 보관. 단, 자본시장법 제308조에 따라 예탁대상증권 등으로 지정된 증권의 경우 지체없이 한국예탁결제원에 예탁하여야 한다.
나. 증권상 인정되는 배당금, 원리금 기타 각종 금원의 수령, 위탁자의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 유무상 청약 등 제반 권리의 행사
다. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3. 현금의 보관 및 관리

가. 자산관리회사의 운용지시에 따른 현금의 수령, 지급 및 보관
나. 자산관리회사의 운용지시에 따른 제세공과금의 지급
다. 자산관리회사의 운용지시에 따른 관련 수탁회사에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급
라. 자산관리회사의 운용지시예 따른 계좌개설, 폐지 및 변경 업무
마. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

4. 해산(청산)관련 업무

가. 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 보관업무 및 관련 실무 사무
나. 위 가목의 업무를 수행함에 있어 부수되거나 필요한 업무

제4조 (위탁자산 등)

수탁자가 본 계약에 따라 보관·관리하여야 할 위탁자산의 종류와 범위는 위탁자 등이 확인하여 인도하는 다음 각호의 재산으로 한다.

1. 부동산(소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 임차권, 분양권 등의 권리 포함)
2. 투자증권, 전환사채권, 신주인수권증권(청약증거금 포함)
3. 주권, 신주인수권증서(주식납입영수증 포함)
4. 출자증권, 주권미발행확인서, 주권보관증
5. 정기예금증서 등 금융기관의 각종 통장
6. 유가증권의 보관증, 통장
7. 기타 보관을 요구하는 위탁자의 자산으로서 수탁자가 보관함에 따른 법률상 문제가 없는 것

제 3 절 부동산의 보관방법

제5조 (부동산의 신탁)

위탁자 겸 수익자인 위탁자는 취득하거나 취득하게 될 모든 부동산(**별지 1** 기재 부동산을 포함하되 이에 국한되지 아니하며, 이하 총칭하여 "**본건 부동산**"이라 함)을 취득

할 경우 본건 부동산을 수탁자인 수탁자에게 신탁하는 방법에 의하여 그 보관을 위탁하기로 한다.

제6조 (신탁의 목적)

제5조에 따른 본건 부동산의 신탁은 수탁자가 본건 부동산의 등기부상 소유권의 명의를 보존·관리하고, 위탁자 등의 지시에 따라 등기명의를 제3자에게 경료하는 업무를 수행하는 것을 목적으로 한다.

제7조 (수익자)

① 제5조에 따른 본건 부동산 신탁의 수익자는 위탁자로 한다.
② 수탁자는 위탁자의 승낙을 얻어 수익자를 새로 지정하거나 변경할 수 있다. 그러나 그 권리는 위탁자에게 전속한다.
③ 수탁자가 제2항에 따라 제3자를 수익자로 지정한 후, 수익자를 교체·변경하고자 할 경우 위탁자의 사전동의를 얻어야 한다.

제8조 (소유권이전등기 및 신탁등기)

수탁자는 본 계약의 효력이 발생한 후 자산관리회사로부터 본건 부동산의 신탁등기에 필요한 서류를 제출받으면 지체없이 본건 부동산에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기를 경료하여야 한다.

제9조 (신탁부동산의 유지관리책임)

① 위탁자와 수탁자는 본건 부동산의 관리책임 주체 및 범위를 명확히 하기 위하여 **별지 2** 기재와 같은 "부동산의 관리책임 주체 및 범위"를 정하여 이에 따라 관리하기로 한다. 이때, 위탁자가 관리책임을 부담하는 부분은 실제로는 자산관리회사에 의하여 수행된다.
② 수탁자는 위탁자가 본건 부동산과 관련하여 제3자와 계약(예컨대, 임대차계약 등)을 체결함에 있어 필요한 경우에는 자산관리회사가 지시하는 바에 따라 적절한 조치를 취하여야 한다.
③ 본 계약기간 중 관련 행정기관으로부터 본건 부동산과 관련하여 제세공과금 등의 부과처분 등 행정처분, 본건 부동산의 소유권 및 사용권을 제한하는 사업인정에 관한 통지 또는 이에 준하는 처분이나 통지를 받는 경우, 수탁자는 지체없이 자산관리회사에 통지하고 자산관리회사의 지시에 따라야 한다.
④ 수탁자는 본건 부동산 또는 본 계약상 부동산 보관업무의 수행과 관련하여 제3자와 분쟁이 발생하거나 발생할 것으로 예상되는 때에는 이를 지체없이 자산관리회사에 통지하여야 하고, 본 계약상 부동산 보관업무 수행에 필요한 때에는 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산과 관련하여 발생한 법적 절차(소송행위 포함)를 수행하여야 한다.

제10조 (신탁원본)

① 신탁의 원본은 본건 부동산과 본건 부동산의 물상대위로 취득한 재산 및 기타 이에 준하는 것으로 한다.

② 본건 부동산의 일부 또는 전부에 대하여 멸실·훼손이 있는 경우 또는 본건 부동산의 일부 또는 전부에 대하여 공용징수 등으로 인하여 보상금 혹은 이에 준하는 금전 등을 수령하게 되는 경우에는 수탁자는 위탁자와 합의하여 처리하기로 한다.

제11조 (신탁수익)

신탁의 수익은 본건 부동산의 일부 또는 전부의 처분으로 인한 매각대금 및 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제12조 (신탁부동산의 처분)

위탁자가 본건 부동산의 전부 또는 일부를 제3자에게 처분하기로 하는 경우, 수탁자는 위탁자의 의사결정 및 자산관리회사가 지시하는 바에 따라 당해 부동산에 대한 신탁등기를 말소하고 이를 제3자 명의로 소유권이전등기를 경료하는 데 필요한 조치를 취하여야 한다.

제13조 (신탁의 일부 종료)

수탁자가 위탁자의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 일부를 제3자에게 처분한 경우, 제3자에 대한 소유권 이전등기를 경료한 때에 처분된 부동산에 대한 부분에 한하여 제5조에 따른 신탁이 일부 종료된 것으로 본다.

제14조 (신탁수익의 교부)

① 수탁자는 본건 부동산의 일부 또는 전부의 처분으로 인한 매각대금 및 기타 이에 준하는 신탁수익이 발생하는 경우 지체없이 제16조 소정의 위탁자 명의의 위탁계좌(위탁자 또는 자산관리회사가 위탁자 명의의 다른 계좌를 지정하면 그 계좌, 이하 같음)에 입금하는 방법으로 위탁자에게 신탁수익을 교부하여야 한다.

② 제13조에 의한 신탁의 일부 종료의 경우에는 수탁자는 지체없이 처분된 부동산의 매각대금 및 기타 이에 준하는 신탁수익에 관한 수지계산서를 작성하여 위탁자 또는 자산관리회사의 승인을 받아야 한다.

제4절 증권 및 현금의 보관방법

제15조 (증권의 보관 및 관리방법)

① 수탁자는 위탁자 명의의 자산보관계좌를 개설하고, 다음 각 호의 증권을 자산관리회사의 지시에 따라 인도받아 위 자산보관계좌에 보관하여야 한다.

1. 자산관리회사가 위탁자를 위하여 제3자와 체결한 계약에 따라 위탁자가 취득하거나 취득하게 될 증권
2. 기타 위탁자가 취득하거나 취득하게 될 모든 증권

② 수탁자는 보관을 위탁받은 수표·어음의 지급기일이 도래하는 경우 적절한 조치(배서 등) 후 그 지급기일에 지급인에 대하여 지급제시하고, 그에 따라 지급된 현금은 위탁자 명의의 위탁계좌에 보관하여야 한다.

③ 수탁자는 자산관리회사가 위탁자를 위하여(또는 대리하여) 제3자와 체결한 계약에 따라 위탁자가 처분하게 될 증권을 자산관리회사의 지시에 따라 인도하여야 한다.

④ 수탁자는 위탁자를 위하여(또는 대리하여) 보관을 위탁받은 증권상 인정되는 제반 권리를 다음 각 호에서 정하는 기준에 따라 행사함을 원칙으로 하되, 다음 각 호에서 정하지 않은 사항에 대하여는 자산관리회사의 지시에 따라 그 권리를 행사한다.

1. 수탁자는 증권상 인정되는 이자 청구권·배당금 청구권 등을 행사하고, 그에 따라 지급된 현금은 위탁자 명의의 위탁계좌에 보관하고, 주식배당의 경우에는 위탁자 명의의 자산보관계좌에 보관하여야 한다.
2. 수탁자는 위탁자가 투자한 주식의 발행회사로부터 유/무상증자 등으로 인한 권리부여 통지가 있는 경우, 그 내용과 조건을 자산관리회사에 통지하여 그 지시에 따라야 한다. 다만 수탁자가 그 통지 시에 지정한 날까지 자산관리회사로부터 지시를 받지 못한 경우, 그 권리상실에 대하여 수탁자는 아무런 책임을 부담하지 아니한다.
3. 수탁자는 위탁자가 투자한 주식의 발행회사로부터 주주총회 소집통지가 있는 경우, 그 일시·장소 및 의안의 요령을 위탁자의 일반사무수탁회사 및 자산관리회사에 통지하여 그 지시에 따라 의결권을 대리 행사한다.

제16조 (현금의 보관 및 관리방법)

① 수탁자는 위탁자 명의의 위탁계좌를 개설하고, 다음 각 호의 현금을 자산관리회사가 지시하는 바에 따라 수령하여 위탁계좌에 보관하여야 한다. 단, 위탁자 필요한 경우 위탁계좌와 별도로 분양수입금계좌를 개설 할 수 있으며, 분양수입금계좌의 인감 및 통장은 수탁자가 보관관리하며, 수탁자는 필요한 경우 위탁계좌로 이체할 수 있다.

1. 위탁자의 설립 및 유상증자(사모, 공모 불문함) 시에 출자된 현금
2. 자산관리회사가 위탁자를 위하여 제3자와 체결한 계약{예컨대 위탁자의 자산(부동산, 증권)을 처분하는 계약, 임대차계약, 자금차입계약 등}에 따라 위탁자가 취득하게 될 현금
3. 수탁자가 위탁받은 증권상 인정되는 권리의 행사로 인하여 취득하게 된 현금(예컨대 이자, 배당금 등)

4. 기타 위탁자가 취득하거나 취득하게 될 모든 현금

② 수탁자는 다음 각 호의 현금을 자산관리회사 또는 일반사무수탁회사가 그 소관업무에 의하여 지시하는 바에 따라 인출하여 제3자 또는 관련 수탁회사에 지급하여야 한다.

1. 자산관리회사가 위탁자를 위하여 위탁자의 명의로 제3자와 체결한 계약{예컨대 위탁자의 자산(부동산, 증권)을 취득하는 계약, 임대차계약, 자금차입계약 등}에 따라 위탁자가 지급하여야 할 현금
2. 수탁자가 본건 부동산을 신탁받음에 따라 행정기관, 관할법원(또는 등기소) 및 과세권자에 대하여 그 지급의무를 부담하는 현금(제세공과금 및 등기비용)
3. 위탁자가 수탁자 및 관련 수탁회사에 대하여 지급하여야 할 보수, 수수료 및 비용
4. 위탁자가 지급하여야 할 영업외 비용(제세공과금 등)
5. 기타 위탁자가 지급하거나 지급하여야 할 모든 현금

제 5 절 권한과 의무

제17조 (자산 보관 및 관리상의 의무)

① 수탁자는 위탁자를 위하여 부투법 등 관련법령 및 본 계약이 정하는 바에 따라 선량한 관리자로서 자산보관 업무를 성실히 수행하여야 한다.
② 수탁자는 위탁자로부터 위탁받은 자산을 수탁자의 고유자산 및 제3자로부터 위탁받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.
③ 수탁자는 위탁자 등의 지시에 따라 자산을 인수·인도·수령 또는 지급함에 있어 그 지시받은 내역과 실제 거래내역 사이에 차이가 있는지 여부를 확인하여야 하며, 이를 발견한 경우 자산관리회사에 통지하여 그 추가지시를 요청하고, 이에 따라야 한다.
④ 수탁자는 매월 위탁자의 자산과 실제 보관자산을 대조하여 자산의 종류와 내역의 서류상 일치 여부를 확인하고 자산내역서 등을 일반사무수탁회사와 자산관리회사에 통지하여야 한다.
⑤ 수탁자는 보관자산(부동산, 증권, 현금 등)의 변동이 발생한 경우에는 해당일에 보유자산별 잔액명세서를 일반사무수탁회사와 자산관리회사에 통지하여야 한다.
⑥ 수탁자는 정기통지 이외에도 일반사무수탁회사 또는 자산관리회사가 자산보관관련 자료의 제공을 요청하는 경우에는 동 자료를 신속히 제공하여야 한다.

제18조 (권한)

① 수탁자는 부투법 등 관련법령 및 본 계약에서 정하는 바에 따라 위탁자를 위하여 자산보관 업무를 수행할 권한을 갖는다.
② 수탁자는 본 계약에 따른 업무를 수행함에 있어 부수적으로 필요한 서류나 증서를

자산관리회사 및 일반사무수탁회사와 협의하여 위탁자의 명의로 작성하거나 그에 따른 자산보관기관으로서의 권리를 행사할 수 있다.

③ 수탁자는 위탁자산 중 증권의 인수·보유 및 등록 등을 위하여 예탁 또는 결제시스템을 이용하고 이에 필요한 수수료 및 기타 경비를 지급할 수 있다.

제19조 (회계장부, 관련서류의 비치 등)

① 수탁자는 본 계약에 의한 자산보관 업무를 수행함에 있어 회계장부 등 그와 관련된 기록을 위탁자의 청산 시 및 관계법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, 위탁자, 자산관리회사 또는 일반사무수탁회사가 수탁자에 대하여 자산보관과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.

② 수탁자는 부동산투자회사 관련법령이 정하는 위탁자와 관련된 서류(이하 **"관련서류"**라 함)를 수탁자의 본점에 비치하고, 위탁자의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 한다.

제20조 (관련 수탁회사와의 협조의무)

① 수탁자는 자산보관 업무를 수행함에 있어서는 위탁자의 관련 수탁회사에 대하여 협조를 요청할 수 있고, 위탁자의 관련 수탁회사의 요청이 있는 경우 이에 대하여 적극적으로 협조하여야 한다.

② 수탁자는 위탁자의 자산보관과 관련된 부투법 등 관련법령상 보고, 통지 및 공고의무준수를 위한 일반사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료를 제공하여야 한다.

제21조 (금지행위 등)

① 수탁자 (수탁자의 이사회 및 대리인 포함)은 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.

1. 위탁자로부터 보관을 위해 위탁받은 자산을 수탁자의 고유자산과 혼용하거나 수탁자 기타 위탁자 이외에 제3자의 이익을 위하여 이용하는 행위
2. 위탁자의 사전 승인없이 자산보관업무의 수행과 관련하여 알게 된 정보 및/또는 자료를 공개하거나 동 정보 또는 자료를 자산보관업무 이외의 목적으로 사용하는 행위
3. 기타 부투법 등 관련법령을 위반하거나 동 법령에 따라 금지된 기타 행위

② 수탁자는 제3자와 위탁자와의 사이에 이해 충돌이 야기되는 거래를 할 수 없으며, 외관상 그러한 이해 충돌이 직간접적으로 야기될 수 있는 거래에 대하여는 사전에 위탁자로부터 동의를 받아야 한다.

제 6 절 보수 및 비용부담

제22조 (보수)

① 위탁자는 수탁자에 대하여 자산보관 업무의 수행에 대한 대가로서 보수를 지급하기로 한다. 다만, 수탁자의 보수는 위탁자가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받을 것을 조건으로 발생하며, 수탁자는 위탁자가 영업인가를 득하기 전에는 보수를 청구 할 수 없다.

② 보수는 연간 오천만원(₩50,000,000)(VAT 별도)로 하고, 매 분기마다 천이백오십만원(₩12,500,000)(VAT 별도)을 분기말일로부터 [7일 이내]에 현금으로 지급한다. 다만 당해 분기말 수탁자의 수탁업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우(최초 분기, 최종 분기 및 본 계약이 제 28조에 따라 중도 해지된 경우 등) 당해 분기 보수는 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다. 최초 지급하는 보수는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 날로부터 발생 한다.

제23조 (비용 부담)

수탁자는 본 계약에 따른 자산보관 업무수행과 관련하여 본건 부동산의 신탁에 따른 등기비용 및 제세공과금, 한국예탁결제원에 대한 수수료 등의 추가적인 비용이 발생하는 경우, 그 비용에 관한 명세서 및 증빙자료를 첨부하여 위탁자에게 청구할 수 있다.

제 7 절 보증 및 책임

제24조 (진술 및 보증)

① 위탁자는 수탁자에 대하여 위탁자가 부투법 및 관련법령에 따라 위탁관리부동산투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 보증한다.

② 수탁자는 위탁자에 대하여 수탁자가 부투법 및 관련법령에 따라 부동산투자회사의 자산보관기관으로서의 사업을 영위할 수 있는 제반요건(자본시장법에 따른 신탁업인가를 포함함)을 갖추고 있음을 보증한다.

③ 수탁자는 위탁자에 대하여 본 계약기간 동안 다음 사항을 보증한다.

1. 수탁자는 수탁자의 임직원이 자산보관 업무를 수행함에 있어 따라야 할 기본적인 절차와 기준을 제정하여 수탁자의 임직원들로 하여금 이를 준수하도록 한다.
2. 당해 절차와 기준은 부투법 및 관련법령의 해당규정에 적절하게 부합하는 것이다.

제25조 (책임과 면책)

수탁자가 자산보관업무를 함에 있어 고의 또는 과실로 인하여 법령·정관 또는 본 계약에 위반된 행위를 하거나 그 임무를 게을리하여 위탁자에게 손해를 발생하게 한 때에는 그로 인하여 발생된 모든 손해에 대하여 배상책임이 있으며, 기타 모라토리움·긴급조치·전쟁·천재지변·관련 수탁회사의 영업정지 또는 파산 등에 따른 불가항력으로 인하여 발생된 손해에 대해서는 합리적인 범위 내에서 책임이 없다.

제 8 절 계약기간 및 계약의 변경, 해지 등

제26조 (계약의 효력발생일)

본 계약은 위탁자가 부투법 등 관련법령에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 영업인가를 득하거나 등록이 완료된 날(이하 "**효력발생일**"이라 함)부터 그 효력이 발생한다. 다만, 현금의 보관과 관련된 업무는 본 계약 체결일부터 그 효력이 발생하며, 수탁자에 대한 보수지급은 제22조에서 정한 바에 따른다.

제27조 (계약기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결등기일 또는 제29조에서 정한 중도 해지일 중 먼저 도래하는 날까지로 한다.

제28조 (계약의 변경)

① 본 계약의 당사자들은 제27조의 계약기간 중 언제라도 당사자간의 서면합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.

② 본 계약의 일방당사자가 본조 제1항에 의하여 계약의 내용을 변경하고자 하는 경우, 변경하고자 하는 날로부터 1개월 전에 상대방에게 서면으로 그 사실을 통보하여야 한다.

③ 위탁자가 수탁자에게 신탁하는 본건 부동산의 일부를 처분하거나, 새로운 부동산을 수탁자에게 신탁할 필요가 있는 경우 위탁자는 본 계약기간 중 언제라도 수탁자에 대하여 본 계약의 변경을 요구할 수 있으며 그 변경은 **별지 1**의 신탁부동산의 변경으로 갈음한다. 다만, 위탁자의 요청에 따라 변경될 수 있는 사항은 본건 부동산의 내용에 관한 사항에 한하며, 다른 계약조건은 기존 계약조건과 동일한 조건(제22조에 따른 보수를 포함하되 이에 국한되지 아니함)을 유지한다.

④ 본 계약의 체결 이후 "위탁자"가 부동산 보관 방법에 대한 특약사항(수익자, 수익권 지정 및 처분 등)을 추가·변경하기 위하여 본 계약의 수정·변경을 요청하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 "수탁자"는 "위탁자"의 요청에 따른 수정·변경 계약의 체결에 응하여야 하며, 수정·변경 계약의 체결 시 자산관리보수의 변경 또는 추가를 요구하지 아니하기로 한다.

제29조 (계약의 해제 또는 해지)

① 그 이유를 불문하고 (i) 위탁자가 위탁관리부동산투자회사의 영업인가를 받지 못하거나 등록이 완료되지 않는 것으로 확정된 경우 또는 (ii) 위탁자가 **별지 1**의 부동산을 취득하지 못하는 것으로 확정된 경우, 본 계약의 일방 당사자는 계약기간 중이라도 언제든지 본 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 본 계약에 따른 보수는 지급하지 아니하며, 별도의 손해배상책임도 부담하지 아니하는 것으로 한다.

② 본 계약의 일방 당사자가 본 계약에 따른 의무를 이행하지 아니하는 경우 상대방

당사자는 14일 이상의 기간(이하 "**시정기간**"이라 함)을 정하여 위반사항의 시정을 서면으로 요구할 수 있고, 그 시정기간 내에 위반사항이 시정되지 아니하는 경우 상대방 당사자는 본 계약을 해지할 수 있다. 다만, 본 항에 따라 수탁자가 본 계약을 해지하는 경우 그 해지의 효력은 해지의 의사표시가 위탁자에 도달한 날로부터 90일을 초과하지 않는 범위 내에서 위탁자가 새로운 자산보관기관과 자산보관위탁계약을 체결할 때에 비로소 발생한다.

③ 수탁자에게 인가취소·지급불능·부도·파산·회생절차 등 자산보관 업무의 정상적인 수행이 불가능한 사정이 발생하거나 또는 발생할 것으로 예상되는 합리적인 사정이 있는 경우, 위탁자는 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.

④ 위탁자와 수탁자는 본 계약의 일방 당사자가 계약해지를 원하는 날로부터 60일전의 사전 서면통지로써 본 계약을 해지할 수 있다. 사전 서면통지로써 본 계약의 해지의사를 접수한 상대방 당사자는 정당한 사유가 없는 한 동 계약 해지의사를 거부하지 못한다. 다만 본 항에 따라 수탁자가 본 계약을 해지하는 경우 그 해지의 효력은 해지의 의사표시가 위탁자에 도달한 날로부터 90일을 초과하지 않는 범위 내에서 위탁자가 새로운 자산보관기관과 자산보관위탁계약을 체결할 때에 비로소 발생한다.

제30조 (계약종료시의 조치)

① 본 계약이 그 사유를 불문하고 종료되는 경우, 수탁자는 다음 각 호의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다.

1. 계약종료 시점의 본건 부동산에 관한 신탁등기를 말소하고, 본건 부동산을 계약종료 시점의 현 상태 그대로 위탁자의 새로운 자산보관기관 또는 위탁자가 지정하는 제3자에게 지체없이 인도하여야 한다.
2. 계약종료 시점의 위탁자의 증권 및 현금을 위탁자의 새로운 자산보관기관 또는 위탁자가 지정하는 제3자에게 지체없이 인도 및 지급하고, 기타 필요한 조치를 취하여야 한다.
3. 계약종료시점의 최종계산서와 자산보관 상황을 위탁자에게 보고하여 그 승인을 얻어야 한다.
4. 수탁자가 위탁자의 자산보관 업무수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 위탁자의 새로운 자산보관기관 또는 위탁자가 지시하는 자에게 즉시 반환하여야 한다.
5. 위탁자의 새로운 자산보관기관이 위탁자의 자산보관 업무를 즉시 인계할 수 있도록 위탁자가 요구하는 필요한 제반 조치(자산보관 상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보 등)를 이행하여야 한다.

② 계약종료시 소요되는 비용은 원칙적으로 위탁자가 부담하는 것으로 하되, 수탁자에게 귀책사유 있는 사유로 인하여 위탁자가 본 계약을 해지하는 경우에는 수탁자가 부담하는 것으로 한다.

제 9 절 기 타

제31조 (양도 및 재위탁)

① 수탁자는 위탁자의 사전 승인이 없는 한 본 계약 상의 권리와 의무를 제3자에게 양도하지 못한다.

② 수탁자는 본 계약에 따라 수행하여야 하는 자산보관 업무의 일부를 제3자에게 재위탁하고자 하는 경우에는 재위탁의 사유, 범위 및 조건 등의 관련자료를 위탁자에게 제출하여 위탁자의 사전 서면 승인을 얻어야 한다.

제32조 (비밀 유지)

수탁자(수탁자의 임직원 및 대리인 포함)은 위탁자의 사전 서면 승인이 있거나 또는 관련법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약기간은 물론 본 계약이 종료된 경우에도 자산보관 업무 수행과정에서 알게 된 위탁자에 관한 정보 및 자료를 제3자에게 누설하거나 업무 외의 용도로 이용하여서는 아니 된다.

제33조 (지시 및 통보 방식)

① 본 계약의 당사자들은 그 상대방 및 관련 수탁회사가 그 권한범위 내에서 다음 각 호의 방법에 의하여 발송하는 지시서 또는 통보서에 따라 업무를 수행하여야 한다.

1. 소정의 승인권자의 서명 혹은 인감에 의한 지시서 또는 통보서
2. 암호체계 또는 다른 절차 등에 의하여 진위가 검증된 서신
3. 우편(등기 또는 항공) 또는 전보
4. 팩스전문
5. 전자서명이 포함된 이메일 (Email)
6. 상호간에 합의에 의하여 설치된 전산시스템을 통한 데이터 전송
7. 기타 상호간 합의한 방식에 의한 전자전송

② 본조 제1항 제1호·제3호 또는 제4호에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약 당사자들은 당해 회사의 법인인감에 갈음하여 별도의 사용인감 또는 서명감을 사용할 수 있다. 이 경우 상대방 및 관련 수탁회사에게 그 용도를 명시한 사용인감신고서 또는 서명감신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감 또는 서명감의 변경시에도 동일하다.

③ 본조 제1항에 정한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 정함이 없는 한 상대방 또는 관련 수탁회사에 대한 접수 또는 도달시점(팩시밀리의 경우 수령확인 도달 시점)을 그 효력발생시점으로 본다.

제34조 (관계법령의 준용)

계약규정에 없는 사항이나 본 계약서의 해석에 대해 이의가 있을 때에는 위탁자와 수탁자가 상호 협의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 관계법령 또는 일반 상관례에 따른다.

제35조 (관할 법원)

본 계약과 관련하여 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁은 서울중앙지방법원을 제1심 전속 관할법원으로 한다.

별지1. 신탁 부동산의 표시
별지2. 부동산 관리책임 주체 및 범위

(다음 페이지의 기명 또는 서명날인을 위하여 이하 여백)

위탁자와 수탁자는 본 계약서의 내용을 확인하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성하고 서로 기명날인한 후 각각 1부씩 보관하다.

2021년 [12]월 [1]일

위탁자

주 소 : 서울특별시 영등포구 의사당대로 8, 7층
회사명 : 주식회사 도시자본투자개발사원제1호위탁관리부동산투자회사
대표자 : 류 성 주

수탁자

주 소 : 서울특별시 영등포구 여의대로 108
회사명 : 엔에이치투자증권 주식회사
대표자 : 정 영 채

별지1.

신탁 부동산의 표시

1. 토지

2. 사업 개요



별지2.

부동산 관리책임 주체 및 범위

위탁자가 부동산 취득시 부동산의 관리책임 주체 및 그 범위를 다음과 같이 정하기로 한다.

1. 위탁자

① 임대차계약 및 임대보증금, 임대료 추심 등 임대차 관리행위
② 시설관리, 청소, 방역, 경비, 수선, 화재보험 가입 등 보존행위
③ 수익금의 운용, 관리행위
④ 본건 부동산에 부과되는 제세공과금 등의 납부
⑤ 기타 수탁자의 관리를 제외한 일체의 관리행위

2. 수탁자

① 등기부상 소유권의 보존 및 관리
② 위탁자의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제3자에게 이전하는 업무
③ 기타 자산보관기관으로서 통상적으로 수행해야 할 업무

