

자산보관 위탁계약서

주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사
우 리 자 산 신 탁 주 식 회 사

자산보관 위탁계약서

부동산투자회사법에 의거 설립된 (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사(이하 “갑”이라 함)가 향후 영업활동에서 발생하는 자산을 동법에서 정하는 바에 따라 우리자산신탁(주)(이하 “을”이라 함)에게 보관하기 위한 자산보관 위탁계약(이하 “본 계약”이라 함)을 아래와 같이 당사자들 사이에 체결한다.

전 문

가. “갑”은 부동산투자회사법(이하 “부투법”이라 함)에서 정한 부동산투자회사로 운영하기 위하여 필요한 국토교통부(이하 “국토부”라 함)의 인가를 신청한다.

나. “국토부”로부터 필요한 인가 취득을 전제로, “갑”은 “을”을 본 계약에서 정한 조건 및 관련 법령에 따라 자산보관업무를 담당할 자산보관기관으로 선임하고자 하며 “을”은 자산보관업무를 이행하기로 한다.

이에 양 당사자는 아래와 같이 합의한다.



- 아 래 -



제1조(목적 및 적용)

본 계약은 “을”이 “갑”의 위탁을 받아 자산보관업무를 수행하는데 필요한 사항을 정하는 데 그 목적이 있다.

제2조(정의)

본 계약에서 사용되는 용어의 정의는 다음 각 호와 같으며 본 계약에서 달리 정의되지 않고 사용되는 용어들은 “부투법” 및 관련 법령에 따른다.

1. “자산보관”이라 함은 “갑”이 취득하는 자산(부동산 및 부동산의 물상 대위로 취득하는 자산)을 보관하기 위하여 “갑”의 명의로 신탁하는 것을 말한다.
2. “관련 수탁회사”라 함은 “갑”으로부터 업무를 위탁받은 “갑”의 업무를 대행하는 회사를 말한다.

제3조(자산보관업무의 범위)

“을” 이 “갑” 을 위하여 이행하는 자산보관업무의 범위 및 내용은 다음 각 호와 같다.

1. 부동산의 보관 및 관리
 - ① “갑” 이 “을” 에게 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권의 보존
 - ② “갑” 의 지시에 따라 “갑” 이 보유하는 부동산의 처분에 관한 계약의 체결 및 이와 관련된 제3자에 대한 등기 이전
 - ③ 위 각 목의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

제4조(자산보관 및 일반책임)

1. “을” 은 “부투법” 을 포함하는 모든 관련 법령 및 본 계약이 정하는 바에 따라 “갑” 의 선량한 관리자로서 자산보관업무를 성실히 수행한다.
2. “을” 은 “갑” 으로부터 위탁받은 자산을 “을” 의 공유자산 및 제3자로부터 위탁된 자산과 구분하여 관리한다.
3. “을” 은 “갑” 의 지시에 따라 자산을 양도, 수령, 지급하는 등 여타 업무를 이행함에 있어 “을” 에게 지시된 세부사항과 실제 거래내역 사이에 차이가 있는지 여부를 확인하여야 한다. 차이를 발견하는 경우, “을” 은 이를 “갑” 에게 보고하고 기존 지시 내용의 이행을 보류한 후 추가 지시를 요청하여 이에 따른다.

제5조(회계장부 및 관련 문서)

“을” 은 본 계약에 따른 자산보관 업무에 관한 회계장부 및 기타 관련 자료를 기록하고 유지하여야 한다. “갑” 의 감사가 “을” 에 대하여 자산보관과 관련된 회계장부 등의 제출을 요구하는 때에는 “을” 은 이에 응하여야 한다.

제6조(금지행위)

“을” (임직원 및 대리인을 포함한다.)은 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.

1. “갑” 으로부터 보관을 위해 위탁받은 자산을 “을” 의 고유자산과 혼용하는 행위.
2. “갑” 의 사전승인 없이 자산보관업무의 이행과 관련하여 알게 된 정보 및 자료를 공개하거나 동 정보 또는 자료를 자산보관업무 이외의 목적으로 사용하는 행위
3. 부투법을 포함하는 관련 법령을 위반하거나 동 법령에 따라 금지된 기타 행위

제7조(부동산의 신탁)

“갑”은 위탁자 및 수익자의 지위로 “갑” 소유의 <별지1> 기재 부동산의 보관을 신탁에 의한 방법으로 “을”에게 위탁한다.

제8조(신탁부동산의 보관방법)

“을”은 제7조에 따라 신탁 등기된 부동산 소유권을 유지 및 관리하고, “갑”으로부터 신탁부동산을 제3자에게 양도하는 지시를 수령하는 경우 “을”은 제3자 명의로 소유권이전등기를 할 수 있도록 협력한다.

제9조(수익자)

1. 신탁부동산에 대한 수익자는 “갑”으로 한다. 단, 부동산투자회사법 시행령 제37조 제2항에 따라 담보신탁계약을 체결하고, 우선수익자를 별도로 지정할 수 있다.
2. “갑”은 “을”의 동의를 전제로 수익자를 추가로 지정하거나 변경할 수 있다.
3. “갑”이 제3의 수익자를 지명하는 경우, 지명된 수익자로의 수익자 대체 및 변경은 기존수익자의 사전동의를 얻어 가능하다.

제10조(신탁등기)

“을”은 “갑”이 신탁부동산에 대한 신탁등기를 경료하는데 필요한 서류 제공 등 신탁 부동산의 신탁등기절차에 적극 협력하여야 한다.

제11조(신탁부동산에 대한 유지관리 책임)

1. “갑” 및 “을”은 신탁부동산에 대한 관리의무 및 그 범위를 명확히 하기 위하여 <별지2>에 기재되어 있는 부동산관리에 대한 책임 및 업무 내용에 동의한다.
2. 신탁부동산에 대한 임대차계약 등 “갑”이 제3자와 계약을 체결하기 위해 “을”의 협조가 필요한 경우 “을”은 “갑”의 지시에 따라 적절히 조치한다.
3. 본 계약의 계약기간 동안 신탁부동산에 관한 각종 세금징수, 신탁부동산의 소유 및 사용을 제한하는 사업허가에 관한 통지 및 이에 상응하는 관계당국의 행정조치 및 통지를 수령하는 경우 “을”은 이를 즉시 “갑”에게 보고하고 “갑”의 관련지시에 따른다.

제12조(신탁원본)

신탁원본은 신탁부동산 및 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산 및 기타 이에 준하는 것으로 구성된다.

제13조(신탁수익)

신탁수익은 신탁부동산의 전부 또는 일부의 매매 등으로부터 발생하는 수익을 말한

다.

제14조(부동산의 처분)

“갑” 이 신탁부동산의 전부 또는 일부를 “갑” 의 의사에 따라 제3자에게 매도하고 자 하는 경우, “을” 은 해당 신탁부동산에 대한 신탁등기를 말소하고 매수인 명의로 소유권이전등기를 완료하기 위해 필요한 조치를 취한다.

제15조(신탁의 일부 종료)

“을” 이 “갑” 의 의사에 따라 신탁부동산의 일부를 제3자에게 처분하고 매수인 명의로 소유권이전등기를 완료하는 경우, 처분된 신탁부동산의 일부에 대해 본 계약에 따른 신탁은 일부 종료된 것으로 간주한다.

제16조(신탁수익의 양도)

신탁부동산의 전부 또는 일부의 매도 등으로 인하여 신탁수익이 발생하는 경우 “을” 은 해당 신탁수익을 제17조에 따라 “을” 의 명의로 개설된 위탁계좌에 즉시 입금한다.

제17조(의도적 삭제)

제18조(보수)

1. “갑” 은 “을” 에게 자산보관 업무의 수행에 대한 대가로서 보수를 지급한다.
2. 보수는 “갑” 과 “을” 간 별도로 체결하는 담보신탁 계약 내지 을종관리신탁 계약에서 “갑” 과 “을” 이 협의하여 정하는 보수로 갈음한다.

제19조(비용)

1. 부동산의 신탁 시 등기비용, 세금, 등과 같은 추가 비용이 자산보관업무와 관련하여 또는 본 계약에 따라 동 업무를 이행하는 동안 발생하는 경우, “을” 은 상세한 내역서 및 관련 증빙서류를 제출하여 “갑” 에게 추가 비용에 대한 변제를 요구할 수 있다.
2. “을” 은 신탁부동산에 관하여 부담한 조세, 공과 기타의 비용과 이자 또는 신탁 사무를 처리하기 위하여 자기에 과실 없이 받은 손해의 보상을 받음에 있어서 “갑” 에게 청구하여 받거나 “갑” 에게 받을 수 없는 경우 신탁재산을 매각하여 다른 권리자에 우선하여 그 권리를 행사할 수 있다. 제18조에서 정한 보수를 받을 때에도 또한 같다.

제20조(진술 및 보장)

1. “갑” 은 “을” 에게 자본금, 발기인 및 임원에 관한 사항 및 “갑” 이 부투법 및

관련 법령에 따라 부동산투자회사업을 영위하기 위해 필요한 모든 요건을 충족함을 진술하고 보장한다.

2. 본 계약의 기간 동안 “을”은 “갑”에게 다음 각 호를 진술하고 보장한다.

① “을”은 부투법상 자산보관기관으로 감독기관의 인가에 따라 적법하게 조직되었으며 부투법 및 관련 법령에 따른 모든 요건을 충족한다.

② “을”은 법령을 준수하고 자산의 운용을 건전하게 하기 위하여 대통령령이 정하는 바에 따라 임직원이 그 직무를 수행함에 있어서 따라야 할 기본적인 내부절차와 기준을 정하여야 한다.

제21조(책임 및 면책)

1. “을”은 부투법을 포함하는 관련 법령 및 본 계약 내용을 위반하거나 자산보관업무의 이행과 관련한 고의 또는 중과실로 인하여 발생하는 손실, 손해, 청구 또는 합리적 비용(합리적 변호사 비용을 포함한다)에 대한 책임을 부담한다.

2. 제1항에 따라 “갑”에게 부담하는 책임을 제외하고 “을”은 자산보관업무 과정에서 “갑”에게 발생하는 일체의 손실에 대해 책임을 지지 않으며 “갑”은 “을”이 본 계약에 따른 의무 이행과 관련하여 “갑”에게 발생하는 손실, 책임, 손해, 청구 또는 비용(합리적 변호사 비용을 포함한다)으로부터 “을”을 면책한다.

3. “갑”의 지시에 따른 “을”의 정당한 업무이행으로 인하여 “을”에게 손해가 발생한 경우 “갑”은 그 손해를 배상할 책임을 부담한다.

제22조(양도 및 위험)

1. “을”은 본 계약에 따른 권리 또는 의무를 “갑”의 사전승인없이 제3자에게 양도하거나, 본 계약에 명시된 “을”의 권리 및 책임을 제3자에게 이전할 수 없다.

2. “을”이 자산보관업무의 일부를 제3자에게 위임하거나 재 위탁하고자 하는 경우 “을”은 위임의 이유, 범위 및 조건을 “갑”에게 제출하여 “갑”의 승인을 득하여야 한다.

제23조(비밀유지)

“을”은 “갑”의 동의 또는 관련법령상 필요한 경우를 제외하고는 계약기간은 물론 계약이 종료된 경우에도 자산보관업무 수행과정에서 취득하게 된 “갑” 및 “갑”의 운용에 관한 비공개된 정보 및 자료를 본 계약에 따라 “갑”이 수행하는 업무를 담당하는 임, 직원에게만 제공하고, 비공개 된 정보 및 자료를 제3자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 된다.

제24조(지시 및 통지)

1. 본 계약에서 정한 지시 및 통보는 서면으로 이루어지고 소정의 승인권자의 서명 혹은 인감이 날인되어야 하며, 직접배달(physical delivery), 인편배달(courier), 팩

스 또는 기타 관련 당사자들 사이에 합의된 전자전송 방식에 의해 전달된다.

2. 제1항에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약 당사자들은 당해 회사의 법인인감에 갈음하여 별도의 인감을 사용할 수 있다. 이 경우 상대방에게 그 용도를 명시한 사용인감신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경 시에도 동일하다.

3. 제1항에 정한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 정함이 없는 상대방이 수령한 시점을 그 효력발생시점으로 본다.

제25조(효력발생일)

본 계약은 “갑” 이 인가를 받은 날로부터 그 효력이 발생한다.

제26조(계약기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 1년간으로 하고, 만료일로부터 1개월 이전까지 계약 상대방에게 서면으로 계약해지의 의사를 표시하지 않으면 본 계약과 동일한 조건으로 1년씩 자동 연장되는 것으로 한다.

제27조(계약의 변경)

1. 본 계약의 당사자들은 서면합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.

2. “갑” 이 “을”에게 위탁하는 본건 부동산의 일부가 처분되어야 하거나 “을”에게 부동산을 추가로 위탁하여야 하는 경우, “갑”은 본 계약기간 동안 언제든지 본 계약의 수정을 요청할 수 있다.



제28조(계약의 해지)

1. 다음 각 호의 사유가 발생하는 경우 본 계약은 상대방에 대한 서면통지로서 계약기간 중이라도 언제든지 해지될 수 있다.

① 그 이유를 불문하고 자산이 모두 처분되고 난 후 “갑”이 청산되는 경우

② 본 계약의 위반이 본 계약을 위반하지 않는 일방당사자의 최고통지 시점으로부터 14일 이내에 치유되지 않고 그로부터 본 계약의 해지를 요구하는 동 일방당사자의 의사표시가 상대방에게 접수된 경우. 다만, “을”이 본 계약을 해지하는 경우 그 해지의 효력은 해지의 의사표시가 “갑”에게 도달한 날로부터 60일을 초과하지 않는 범위 내에서 “갑”이 새로운 자산보관회사와 자산보관계약을 체결하지 못한 경우 당사자의 합의가 없는 한 본 계약은 해지되고 “을”은 면책된다.

③ “갑” 또는 “을”에 대해 파산, 회생절차 또는 이와 유사한 절차가 개시되어 그로부터 60일 동안 지속되는 경우

④ “갑” 또는 “을”의 부투법 또는 기타 관련 법령에 따른 인가가 취소됨으로써 자산보관업무의 수행이 불가능한 사정이 발생하는 경우.

2. 본 계약의 일방 당사자는 계약기간 중 언제든지 계약해지를 원하는 날로부터 60일 전의 사전 서면통지로서 본 계약을 해지할 수 있으며, “을”의 보수에는 제18조 제2

항이 적용된다.

3. 제23조(비밀유지)는 본 계약 종료 후에도 그 효력이 유지된다.

4. 본 조에 따른 계약의 해지는 상대방에 대한 손해배상청구에 영향을 미치지 않는다.

제29조(해지의 효과)

본 계약이 그 사유를 불문하고 종료되는 경우 “을”은 다음 각 호의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다.

1. 본 계약의 해지 시 신탁부동산에 대한 소유권이전등기를 “갑”의 명의로 경료 하는 방법으로 신탁부동산에 대한 신탁등기를 말소하고 신탁부동산을 그 현상대로 “갑”의 새로운 자산보관기관 또는 “갑”이 지정 하는 제3자에게 즉시 양도한다. 다만, “을”의 해지 통보가 “갑”에게 도달한 날로부터 60일 이내에 “갑”이 새로운 자산보관기관과 자산보관계약을 체결하지 못하는 경우 “을”의 새로운 자산보관기관 등으로의 양도 의무는 발생하지 않는다.

2. 결산보고서 및 자산보관현황을 “갑”에게 제공하고 “갑”의 승인을 취득한다. 다만, “을”이 사전에 “갑”에게 통지한 사항은 “갑”에 의해 이미 승인된 것으로 간주되며 동 사항은 결산보고서에서 생략될 수 있다.

3. “을”이 “갑”의 자산관리업무 수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 “갑”의 새로운 자산보관회사 또는 “갑”에게 반환하여야 한다.

4. “갑”의 새로운 자산보관회사가 “갑”의 자산보관업무를 즉시 인계할 수 있도록 “갑”이 요구하는 필요한 제반조치(업무이관에 협조할 인력확보 등)를 이행하여야 한다.

제30조(준거법 및 관할)

본 계약은 대한민국 법에 의하여 규율되며, 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁은 서울중앙지방법원을 관할법원으로 한다.

제31조 (담보신탁계약과의 관계)

본 계약과 “갑”과 “을” 사이에 체결되는 담보신탁계약이 모순될 경우에는 담보신탁 계약이 우선한다.

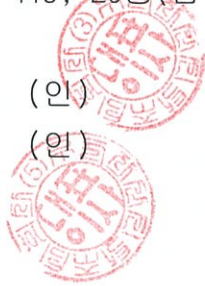
“갑”과 “을”은 본 계약서의 내용을 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성하고 서로 기명날인한 후 각각 1부씩 보관한다.

2021년 월 일

“갑” 서울시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사
대표이사 이 명 노 (인)



“을” 서울시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
우리자산신탁 주식회사
공동 대표이사 이 창 하 (인)
공동 대표이사 이 창 재 (인)



<별지 1> 신탁부동산의 표시

부동산소재지 :

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 일산동 577-1
동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : 지하 - 비201
구 조 : 철골철근콘크리트구조
면 적 : 지하2층 비201호 5468.14m²

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7m²
대지권의 종류 : 1. 소유권대지권
대지권의 비율 : 7911.7 분의 1980.57

2. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 일산동 577-1
동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : 지하 - 비101
구 조 : 철골철근콘크리트구조
면 적 : 지하1층 비101호 5379.15m²

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7m²
대지권의 종류 : 1. 소유권대지권
대지권의 비율 : 7911.7 분의 1962.24

3. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 일산동 577-1
동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : 1 - 101
구 조 : 철골철근콘크리트구조
면 적 : 1층 101호 896.3m²

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7m²
대지권의 종류 : 1. 소유권대지권
대지권의 비율 : 7911.7 분의 328.54

4. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 일산동 577-1
동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : 1 - 102
구 조 : 철골철근콘크리트구조
면 적 : 1층 102호 3554.04m²

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7m²
대지권의 종류 : 1. 소유권대지권
대지권의 비율 : 7911.7 분의 1302.72

5. 1동의 건물의 표시
울산광역시 동구 일산동 577-1
동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 : 2 - 201
구조 : 철골철근콘크리트구조
면적 : 2층 201호 1784.65m²

대지권의 표시
토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7m²
대지권의 종류 : 1. 소유권대지권
대지권의 비율 : 7911.7 분의 724.27

6. 1동의 건물의 표시
울산광역시 동구 일산동 577-1
동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 : 2 - 202
구조 : 철골철근콘크리트구조
면적 : 2층 202호 337.13m²

대지권의 표시
토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7m²
대지권의 종류 : 1. 소유권대지권
대지권의 비율 : 7911.7 분의 136.82

7. 1동의 건물의 표시
울산광역시 동구 일산동 577-1
동구 일산동 판매시설



전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 : 2 - 203
구조 : 철골철근콘크리트구조
면적 : 2층 203호 537.29m²

대지권의 표시
토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7m²
대지권의 종류 : 1. 소유권대지권
대지권의 비율 : 7911.7 분의 142.35

8. 1동의 건물의 표시
울산광역시 동구 일산동 577-1
동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 : 2 - 204
구조 : 철골철근콘크리트구조
면적 : 2층 204호 229.21m²

대지권의 표시
토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7m²
대지권의 종류 : 1. 소유권대지권
대지권의 비율 : 7911.7 분의 60.73

9. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 일산동 577-1
동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 : 3 - 301
구 조 : 철골철근콘크리트구조
면 적 : 3층 301호 116.02m²

대지권의 표시
토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7m²
대지권의 종류 : 1. 소유권대지권
대지권의 비율 : 7911.7 분의 32.22

10. 1동의 건물의 표시
울산광역시 동구 일산동 577-1
동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 : 4 - 401
구 조 : 철골철근콘크리트구조
면 적 : 4층 401호 173.3m²

대지권의 표시
토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7m²
대지권의 종류 : 1. 소유권대지권
대지권의 비율 : 7911.7 분의 61.24

11. 1동의 건물의 표시
울산광역시 동구 일산동 577-1
동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 : 8 - 801
구 조 : 철골철근콘크리트구조
면 적 : 8층 801호 5335.06m²



대지권의 표시
토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7m²
대지권의 종류 : 1. 소유권대지권
대지권의 비율 : 7911.7 분의 1027.55

12. 1동의 건물의 표시
울산광역시 동구 일산동 577-1
동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 : 9 - 901
구 조 : 경량철골구조
면 적 : 9층 901호 1277.2m²

대지권의 표시
토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7m²
대지권의 종류 : 1. 소유권대지권
대지권의 비율 : 7911.7 분의 152.45

<별지 2> 부동산 관리 책임 및 업무내용

1. “갑”

- ① 임대차계약의 체결, 임대차보증금 및 임차료 징수 등의 임대차관리
- ② 시설유지, 청소, 방역, 경비, 보수, 화재보험가입 등 부동산 보존
- ③ 수익금 관리 및 운용
- ④ 부동산에 부과되는 제세공과금 등의 납부
- ⑤ “을” 이 이행하는 관리업무를 제외하는 일체의 관리업무

2. “을”

- ① 등기부상 신탁 부동산에 대한 소유권의 보존 및 관리
- ② “갑” 의 의사 및 지시에 따라 신탁 부동산의 처분에 관한 계약 체결 및 제3자에 대한 등기이전 등의 이행행위

