자산보관 위탁계약서(부동산)

주식회사 코크렙제 51 호위탁관리부동산투자회사(이하 "갑"이라고 함)와 수협은행(이하 "을"이라고 함)는 "갑"이 보유하는 부동산 등 위탁자산(아래 제 2 조 제 6 호에서 정의됨)의 보관(이하 "자산보관"이라 함) 업무를 "을"에게 위탁하고 "을"은 이를 수탁하기로 하여 다음과 같은 조건으로 자산보관위탁계약(이하 "본 계약"이라고 함)을 체결한다.

전 문

가. "갑"은 부동산투자회사법(이하 “부투법”이라 함)에서 정한 위탁관리부동산투자회사로서의 업무를 영위하기 위하여 2019 년 9 월 4 일 설립되었으며, 2019 년 10 월 24 일 국토교통부 장관으로부터 부동산투자회사법에 따른 영업인가(이하 “영업인가”라 함)를 받았다.

나. "갑"은 "을"을 본 계약에서 정한 조건 및 관련법령(아래 제 2 조 제 1 호에서 정의됨)에 따라 부동산 등 위탁자산(아래 제 2 조 제 6 호에서 정의됨)의 자산보관 업무를 담당할 자산보관기관으로 선임하고자 하며 "을"은 자산보관 업무를 이행하고자 한다.

이에 당사자는 다음과 같이 합의한다.

제 1 절 총 칙

제 1 조 (목적 및 적용)

본 계약은 "을"이 "갑"의 위탁을 받아 부동산 등 위탁자산의 자산보관 업무 및 자산보관 업무에 한정된 부수 업무를 수행하는 데 필요한 사항을 정하는 데 그 목적이 있다.

제 2 조 (용어의 정의)

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

1. “관련법령”이라 함은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙, 부동산투자회사 등에 관한 감독규정, 부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침 등 기타 “갑”과 “을”에 대한 업무위탁을 규율하는 법규를 말한다.
2. "관련 수탁회사"라 함은 "갑"으로부터 업무를 위탁받아 "갑"의 업무를 대행하는 제 4 호, 제 7 호 내지 제 9 호의 회사를 말한다.
3. “담보신탁계약”이라 함은 제 32 조에 따라 “갑”과 “을” 사이에 체결되는 부동산담보신탁계약을 의미한다.
4. "일반사무수탁회사"라 함은 "갑"과의 일반사무 위탁계약에 의하여 부투법상 사무수탁회사의 업무를 담당하는 회사를 말한다.
5. "위탁계좌"라 함은 "을"이 "갑"의 위탁자산 중 현금을 보관하기 위하여 법령에 부합하도록 "을" 명의로 개설한 계좌를 말한다.
6. “위탁자산”이라 함은 “갑”의 자본금과 차입금의 합계액 또는 이를 운용하여 취득한 일체 자산 중에서 별지 1 기재 부동산(부투법 시행령 제 37 조 제 1 항 제 1 호에 따라 지상권, 전세권 등 신탁의 인수가 가능한 부동산 사용에 관한 권리를 포함하고, 이하 “본건 부동산”이라 함) 및 본건 부동산의 매각 기타 처분 등에 따라 “을”이 수취하는 현금만을 말한다.
7. "자산관리회사"라 함은 "갑"과의 자산관리위탁계약에 의하여 "갑"의 자산의 투자 및 운용과 이와 관련된 부수업무를 담당하는 회사를 말한다.

8. “자산보관회사(기타 자산)”라 함은 "갑"의 일체 자산 중에서 본 계약의 위탁자산을 제외한 나머지 자산을 보관하는 회사를 총칭하여 말한다.

9. "판매회사"라 함은 "갑"과의 판매위탁계약에 의하여 "갑"이 발행하는 주식의 모집 또는 판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.

제 2 절 자산보관기관의 업무범위

제 3 조 (위탁업무의 범위)

"갑"은 본 계약에 따라 다음 각 호의 업무를 “을”에게 위탁하며, “을”은 “갑” 및/또는 자산관리회사(이하 총칭하여 “갑 등”이라 한다)의 요청지시에 따라 이를 성실히 이행하기로 한다.

1. 부동산의 보관
   가. "갑"이 "을"에 대하여 위탁하는 부동산의 등기부상 소유권 등의 보존 및 관리
   나. “갑 등”이 체결한 부동산의 처분에 관한 계약과 관련된 제 3 자에 대한 등기 이전 시 신탁등기 해지 협조
   다. "갑"의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 등기권리의 기재사항 변경(전세권, 근저당권 설정 등) 협조 업무
   라. "갑"의 의사결정 및 지시에 따른 임대차계약에 따른“갑” 또는 임차인 등의 요청에 의한 동의서 및/또는 확인서 발급 업무
   마. 담보신탁계약에 따른 부동산 보관, 처분, 공매 등 수탁자로서의 제반 업무
   바. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
2. 부동산의 처분에 따라 수취하는 현금의 보관 및 관리

가. 담보신탁계약에 따른 수탁자로서 부동산의 처분대가 기타 담보신탁계약이 정한 신탁원본 및 신탁수익으로서 “을”이 수취하는 현금의 보관, 지급, 배분 관련 업무

나. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

제 3 절 부동산의 보관방법

제 4 조 (부동산의 신탁)

위탁자 겸 수익자인 "갑"은 본건 부동산을 수탁자인 "을"에게 신탁하는 방법에 의하여 그 보관을 위탁하기로 한다.

제 5 조 (신탁의 목적)

제 4 조에 따른 본건 부동산의 신탁은 "을"이 부동산의 등기부상 소유권의 명의를 보존 및 관리하고, 담보신탁계약에 따라 본건 부동산을 보관 및 처분하는 업무를 수행하는 것을 목적으로 한다.

제 6 조 (수익자)

① 제 4 조에 따른 본건 부동산 신탁의 수익자는 "갑"으로 한다.

② "갑"은 "을"의 승낙을 얻어 수익자를 새로 지정하거나 변경할 수 있다. 그러나 그 지정 및 변경에 관한 권리는 "갑"에게 전속한다.

③ "갑"이 제 3 자를 수익자로 지정한 후, 수익자를 교체, 변경하고자 할 경우 수익자의 사전 동의를 얻어야 한다.

④ 제 1 항 내지 제 3 항에도 불구하고, 담보신탁계약에서 달리 정한 경우는 담보신탁계약에 따른다.

제 7 조 (소유권이전등기 및 신탁등기)

본 계약의 효력발생 후 "갑"이 본건 부동산을 "을"에게 신탁하는 경우 "을"은 자산관리회사로부터 본건 부동산의 신탁등기에 필요한 서류를 제출받아 지체 없이 본건 부동산에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기를 완료할 수 있도록 협조하여야 한다.

제 8 조 (신탁부동산의 유지관리책임)

① "갑"과 "을"은 본건 부동산의 관리책임 주체 및 범위를 명확히 하기 위하여 별지 2 기재와 같은 "부동산의 관리책임 주체 및 범위"를 정하여 이에 따라 업무를 분장하여 관리 및 처리하기로 한다. 이 때, "갑"이 관리책임을 부담하는 부분은 실제로는 "갑"의 자산관리회사에 의하여 수행된다.

② "을"은 "갑"이 본건 부동산과 관련하여 제 3 자와 계약(예컨대, 임대차계약 등)을 체결함에 있어 필요한 경우에는 자산관리회사가 지시하는 바에 따라 적절한 조치를 취하여야 한다.

③ 본 계약기간 중 관련 행정기관으로부터 신탁부동산과 관련하여 제세공과금 등의 부과처분 등 행정처분, 본건 부동산의 소유권 및 사용권을 제한하는 사업인정에 관한 통지 또는 이에 준하는 처분이나 통지를 받는 경우 "을"은 지체 없이 자산관리회사에 통지한다.

④ "을"은 본건 부동산 또는 본 계약상 부동산 보관업무의 수행과 관련하여 제 3 자와 분쟁이 발생하거나 발생할 것으로 예상되는 때에는 이를

지체 없이 자산관리회사에 통지하여야 하고, 본 계약상 부동산 보관업무 및 담보신탁계약의 업무 수행에 필요한 때에는 본건 부동산과 관련하여 발생한 소송행위의 수행에 협조하여야 한다.

제 9 조 (신탁원본)

① 신탁의 원본은 본건 부동산과 본건 부동산의 물상대위로 “을”이 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 "을"은 "갑"의 의사결정 및 자산관리회사가 지시하는 바에 따라 관련 업무를 처리하기로 한다.

③ 제 1, 2 항에도 불구하고, 담보신탁계약에서 달리 정한 경우에는 담보신탁계약에 따른다.

제 10 조 (신탁수익)

신탁의 수익은 본건 부동산의 일부 또는 전부의 처분으로 인해 “을”이 취득하는 매각대금 및 기타 이에 준하는 것으로 한다. 단, 담보신탁계약에서 달리 정하는 경우에는 담보신탁계약에 따른다.

제 11 조 (신탁부동산의 처분)

"갑"이 본건 부동산의 전부 또는 일부를 제 3 자에게 처분하기로 하는 경우, “을”은 "갑"의 의사결정 및 자산관리회사가 지시하는 바에 따라 당해 부동

산에 대한 신탁등기를 말소하고 이를 제 3 자 명의로 소유권이전등기를 경료하는 데 필요한 협조를 한다. 다만, 담보신탁계약에서 달리 정하는 경우는 담보신탁계약이 정한 바에 따른다.

제 12 조 (신탁의 일부 종료)

"을"이 "갑"의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 일부를 신탁해지한 경우 신탁해지된 부동산에 한하여 제 4 조에 따른 신탁이 일부 종료된 것으로 본다.

제 13 조 (신탁수익의 교부)

① "을"은 담보신탁계약에 따라 본건 부동산의 일부 또는 전부의 처분으로 인한 매각대금 및 기타 이에 준하는 신탁수익이 발생하는 경우 지체 없이 위탁계좌에 입금하는 등의 방법으로 위탁자에게 교부하여야 한다. 다만, 담보신탁계약에서 달리 정하는 경우는 담보신탁계약이 정한 바에 따른다.

② 제 12 조에 따라 신탁이 일부 종료되는 경우,"을"은 지체 없이 처분된 부동산의 매각대금 및 기타 이에 준하는 신탁수익에 관한 정산서(수입과 지출 명세가 구체적으로 기재되어야 함)를 작성하여 "갑" 또는 자산관리회사의 승인을 받아야 한다.

제 4 절 권한과 의무

제 14 조 (자산 보관 및 관리상의 의무)

① "을"은 "갑"을 위하여 관련법령과 본 계약이 정하는 바에 따라 선량한 관리자로서 자산보관 업무를 성실히 수행하여야 한다.

② "을"은 "갑"으로부터 위탁받은 위탁자산을 "을"의 고유자산 및 제 3 자로부터 위탁받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.

③ "을"은 담보신탁계약에 따라 선량한 관리자의 의무를 부담한다.

④ "을"은 정기통지 이외에도 자산관리회사가 자산보관 관련 자료의 제공을 요청하는 경우에는 동 자료를 신속히 제공하여야 한다.

제 15 조 (권한)

① "을"은 관련법령 및 본 계약에서 정하는 바에 따라 "갑"을 위하여 자산보관 업무를 수행할 권한을 갖는다.

② "을"은 본 계약에 따른 업무를 수행함에 있어 부수적으로 필요한 서류나 증서를 일반사무수탁회사와 협의를 거쳐 자산관리회사의 지시에 따라 "갑"의 명의로 작성하거나 행사할 수 있다.

제 16 조 (회계장부, 관련서류의 비치 및 공시)

① "을"은 본 계약에 의한 자산보관 업무를 수행함에 있어 회계장부 등 그와 관련된 기록을 "갑"의 청산시 및 관련법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, "갑", 자산관리회사 또는 일반사무수탁회사가 "을"에 대하여 자산보관과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.

② "을"은 관련법령이 정하는 "갑"과 관련된 서류(이하 "관련서류"라고 함)를 "을"의 본점에 비치하고, "갑"의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 한다.

제 17 조 (관련 수탁회사와의 협조의무)

① "을"은 자산보관 업무를 수행함에 있어서는 "갑"의 관련 수탁회사에 대하여 협조를 요청할 수 있고, "갑"의 관련 수탁회사의 요청이 있는 경우 이에 대하여 적극적으로 협조하여야 한다.

② "을"은 "갑"의 자산보관과 관련된 관련법령상 보고, 통지 및 공고 의무 준수를 위한 일반사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료를 제공하여야 한다.

제 18 조 (금지행위 등)

① "을"("을"의 임직원 및 대리인 포함)은 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.

1. "갑"으로부터 보관을 위탁받은 자산을 "을"의 고유자산과 혼용하거나 "을" 또는 "갑" 이외의 제 3 자를 위하여 이용하는 행위
2. "갑"의 사전승인 없이 자산보관 업무의 수행과 관련하여 알게 된 정보 및/또는 자료를 공개하거나 동 정보 또는 자료를 자산보관 업무 이외의 목적으로 사용하는 행위
3. 기타 관련법령의 위반 행위

② "을"은 제 3 자와 "갑"과의 사이에 이해 충돌이 야기되는 거래를 할 수 없으며, 외관상 그러한 이해 충돌이 직간접적으로 야기될 수 있는 거래에 대하여는 사전에 "갑"으로부터 동의를 받아야 한다. 다만, 담보신탁계약에서 달리 정하는 경우는 담보신탁계약이 정한 바에 따른다.

제 5 절 보수 및 비용부담

제 19 조 (보수)

① "을"의 자산보관 업무의 수행에 대한 대가로서 "갑"이 관련법령에 따라 부동산투자회사로서 영업인가를 득하거나 등록을 완료한 이후 본건 부동산에 관하여 최초로 소유권 이전등기 신청이 접수된 날로부터 보수를 지급할 수 있다. 다만, "갑"이 본건 부동산의 소유권 이전등기를 접수하기 전에 해산하는 경우 보수는 발생하지 아니한다.

② 제 1 항의 보수는 없는 것으로 한다.

제 20 조 (비용 부담)

"을"은 본 계약에 따른 자산보관 업무수행과 관련하여 취득할 수 있는 부동산의 신탁에 따른 등기비용 및 제세공과금 등의 추가적인 비용이 발생하는 경우 그 비용에 관한 상세한 명세서 및 증빙자료를 첨부하여 "갑"에게 청구할 수 있다.

제 6 절 보증 및 책임

제 21 조 (진술 및 보증)

① "갑"은 "을"에 대하여 "갑"이 부투법 및 관련법령에 따라 위탁관리 부동산투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 보증한다.

② "을"은 "갑"에 대하여 "을"이 부투법 및 관련법령에 따라 부동산투자회사의 자산보관기관으로서의 사업을 영위할 수 있는 제반요건(자본시장

과 금융투자업에 관한 법률에 따른 신탁업자로서의 금융투자업의 인가 등)을 갖추고 있음을 보증한다.

③ "을"은 "갑"에 대하여 본 계약기간 동안 다음 사항을 보증한다.

1. "을"은 "을"의 임직원이 자산보관 업무를 수행함에 있어 따라야 할 기본적인 절차와 기준을 제정하여 "을"의 임직원들로 하여금 이를 준수하도록 한다.
2. 위 1호의 절차와 기준은 부투법 및 관련법령의 해당규정에 적절하게 부합하는 것이다.
3. "을"의 임직원은 관련법령상 자격요건을 만족한다.

제 22 조 (책임과 면책)

① "을"이 자산보관 업무를 함에 있어 고의 또는 과실로 인하여 법령, 정관 또는 본 계약에 위반된 행위를 하거나 그 임무를 게을리하여 "갑"에게 손해를 발생하게 한 때에는 그로 인하여 발생된 손해에 대하여 배상책임이 있으며, 기타 국가부도·긴급조치·전쟁·천재지변·관련 수탁회사의 영업정지 또는 파산 등에 따른 불가항력으로 인하여 발생된 손해에 대해서는 책임이 없다.

② "을"은 제 1 항에 의하여 "갑"에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산보관 과정에서 “을”의 책임 없는 사유로 부득이하게 발생하는 "갑"의 손실에 대하여 "을"에게 귀책사유가 있는 경우를 제외하고는 어떠한 책임도 부담하지 아니한다. “갑”은 본 계약 종료 전후 “을”의 고의 또는 과실 없이 “을”에게 발생하는 비용 및 손실에 대하여 부담하기로 한다.

③ 다른 어떠한 조항에도 불구하고 “을”은 담보신탁계약에 따른 수탁자의 의무만을 부담하며, 수탁자의 인가범위를 넘어서는 자산보관 업무(운용

지시에 따른 지급, 계좌개설, 비치 및 공시의무 등을 포함하며, 이에 한정하지 않는다)를 수행하지 아니한다.

제 7 절 계약기간 및 계약의 변경, 해지 등

제 23 조 (계약의 효력발생일)

본 계약은 계약체결일{단, 부투법상 (변경)영업인가 대상인 경우에는 "갑"의 (변경)영업인가 승인일}로부터 그 효력이 발생한다. 단, "을"에 대한 보수 지급은 제 19 조에서 정한 바에 따른다.

제 24 조 (계약기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 "갑"의 청산등기일 또는 담보신탁계약 종료시 또는 제 26 조에서 정한 계약 해지시까지로 한다.

제 25 조 (계약의 변경)

① 본 계약의 당사자들은 제 24 조의 계약기간 중 언제라도 당사자간의 서면합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경할 수 있다. 다만, 본 계약 제 6 조에 따라 수익자의 신규 지정, 교체 또는 변경이 있는 경우에는 해당 수익자의 사전 동의를 받아야 한다.

② "갑"이 "을"에게 신탁하는 본건 부동산의 일부를 처분하거나, 새로운 부동산을 "을"에게 신탁할 필요가 있는 경우 "갑"과 "을"은 협의하여 본 계약을 변경할 수 있다. 다만, "갑"의 요구에 따라 변경될 수 있는 사항은 본건 부동산의 내용(표시)에 관한 사항에 한하며, 다른 계약조건은 기존 계약조건과 동일한 조건을 유지한다.

제 26 조 (계약의 해지)

① 그 이유를 불문하고 "갑"에 대한 국토교통부 영업인가가 취소되는 경우, "갑"이 본건 부동산을 취득하지 못하는 경우, 또는 "갑"의 자산이 모두 처분되어 "갑"이 청산되는 경우, 본 계약은 계약기간 중이라도 언제든지 해지될 수 있다.

② 본 계약의 일방당사자가 본 계약에 따른 의무를 이행하지 아니하는 경우 상대방은 14 일 이상의 기간(이하 "시정기간"이라고 함)을 정하여 위반사항의 시정을 서면으로 요구할 수 있고, 그 시정기간 내에 위반사항이 시정되지 아니하는 경우 상대방은 본 계약을 해지할 수 있다. 다만 "을"이 본 계약을 해지하는 경우 그 해지의 효력은 해지의 의사표시가 "갑"에 도달한 날로부터 90 일을 초과하지 않는 범위 내에서 "갑"이 새로운 자산보관회사와 자산보관위탁계약을 체결할 때에 비로소 발생한다.

③ "을"에게 인가취소, 지급불능, 부도, 파산, 회생절차 등 자산보관 업무의 정상적인 수행이 불가능한 사정이 발생하거나 또는 발생할 것으로 예상되는 합리적인 사정이 있는 경우 "갑"은 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.

④ "갑"과 "을"은 당사자간의 서면합의에 따라 계약기간 중이라도 계약을 해지할 수 있다.

제 27 조 (계약종료시의 조치)

① 본 계약이 그 사유를 불문하고 종료되는 경우 "을"은 다음 각 호의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다. 다만, 담보신탁계약에서 달리 정하는 경우는 담보신탁계약이 정한 바에 따른다.

1. 계약종료 시점의 본건 부동산에 관한 신탁등기를 말소하고, "갑" 명의로 소유권이전등기를 하여 현 상태 그대로 "갑"의 새로운 자산보관기관 또는 "갑"이 지정하는 제 3 자에게 지체없이 인도하여야 한다.
2. 계약종료 시점의 "갑"의 현금을 “갑”의 지시에 따라 "갑"의 새로운 부동산 자산보관기관, 증권/현금에 대한 자산보관기관 또는 "갑"이 지정하는 제 3 자에게 지체 없이 인도 및 지급하고, 기타 필요한 조치를 취하여야 한다.
3. 계약종료시점의 최종계산서와 자산보관 상황을 "갑"에게 보고하여 그 승인을 얻어야 한다. 다만, "을"이 "갑"에게 이미 통보한 사항은 "갑"이 동의한 것으로 간주하여 최종계산서에 이를 생략할 수 있다.
4. "을"이 "갑"의 자산보관 업무수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 "갑"의 새로운 자산보관기관 또는 "갑"이 지시하는 자에게 즉시 반환하여야 한다.
5. "갑"의 새로운 자산보관기관이 "갑"의 자산보관 업무를 즉시 인계할 수 있도록 "갑"이 요구하는 필요한 제반 조치(자산보관 상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보 등)를 이행하여야 한다.

② 계약 종료시 소요되는 비용은 원칙적으로 "갑"이 부담하는 것으로 하되, "을"에게 귀책사유 있는 사유로 인하여 "갑"이 본 계약을 해지하는 경우에는 "을"이 부담하는 것으로 한다.

③ 본 계약의 종료에도 불구하고, “갑”의 자산운용과 관련한 수익과 비용 등 권리와 의무가 추가로 발생하는 경우, “을”은 부동산투자회사법상 자산보관기관로서 일반사무수탁회사, 자산관리회사 등과 함께 해당 업무를 계속해서 수행하여야 하며, 해당 수익과 비용 등 권리와 의무는 “갑”에게 귀속한다.

제 8 절 기 타

제 28 조 (비밀 유지)

"을"(임직원 및 대리인 포함)은 "갑"의 사전 서면 승인 또는 관련법령상 필요한 경우 또는 법원 기타 국가사법기관, 금융위원회, 금융감독원 기타 관련 감독기관의 적법한 요구가 있는 경우를 제외하고는 본 계약기간은 물론 계약이 종료된 경우에도 자산보관 업무 수행과정에서 알게 된 "갑"에 관한 정보 및 자료를 제 3 자에게 누설하거나 자산보관 업무 외의 용도로 이용하여서는 아니된다.

제 29 조 (지시 및 통보 방식)

① 본 계약의 당사자들은 그 상대방 및 관련 수탁회사가 그 권한범위 내에서 다음 각 호의 방법에 의하여 발송하는 지시서 또는 통보서 등에 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. 텔렉스
5. 팩스전문
6. 전자서명이 포함된 이메일(Email)
7. 상호간에 합의에 의하여 설치된 전산시스템을 통한 데이터 전송
8. 기타 전자전송

② 제 1 항 제 1 호에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약 당사자들은 당해 회사의 법인인감에 갈음하여 별도의 사용인감을 사용할 수 있다. 이 경

우 상대방 및 관련 수탁회사에게 그 용도를 명시한 사용인감신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경 시에도 동일하다.

③ 제 1 항에 정한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 정함이 없는 한 상대방 또는 관련 수탁회사에 대한 접수 또는 도달시점을 그 효력발생시점으로 본다.

④ 제1항의 발송이 우편송달의 경우에는 본 계약서에서 달리 규정하고 있지 아니하는 한 그 서면이 등기 또는 내용증명 우편으로 발송된 후 3영업일 내에, 각 당사자에게 직접 교부하는 경우(택배송달 포함)에는 그 교부하는 때에, 팩스로 보내는 경우에는 팩스 영수확인을 수령하는 때에, 이메일 등으로 보내는 경우에는 수신하는 때에 그 통지가 이루어진 것으로 본다.

제 30 조 (관련법령의 준용)

본 계약에 없는 사항이나 본 계약서의 해석에 대해 이의가 있을 때에는 "갑"과 "을"이 상호 합의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 관련법령 또는 일반 상관례에 따른다.

제 31 조 (준거법 및 관할 법원)

본 계약은 대한민국 법률에 의하여 규율되며, 본 계약과 관련하여 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁은 서울중앙지방법원을 1 심 전속 관할법원으로 한다.

제 32 조 (특약사항)

① 부투법 시행령 제 37 조 제 2 항에 따라 “갑”과 “을” 간에 위탁자산에 관한 담보신탁계약이 체결 또는 변경되는 경우, 해당 담보신탁계약서 또는 그 변경계약서(이하 총칭하여 “담보신탁계약서”라 함)는 본 계약의 일부를 구성한다. 본 계약과 담보신탁계약서가 상호 상충되거나 모순되는 경우에는 담보신탁계약서가 우선하며, 본 계약 제 3 조 각호 외에 “을”이 부담하는 업무나 의무는 담보신탁계약서의 수탁자 지위와 업무범위에 한한다.

② 본 계약 및 담보신탁계약으로 정하지 아니한 사항에 대해서는 “갑”과 “을”이 별도로 합의하는 바에 따르기로 한다.

"갑"과 "을"은 본 계약서의 내용을 확인하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2 부를 작성하고 서로 기명 날인한 후 각각 1 부씩 보관하다.

2026 년 [10]월 [30]일

"갑"

주　　소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동)

회 사 명 : 주식회사 코크렙제 51 호위탁관리부동산투자회사

대 표 자 : 법인이사 주식회사 코람코자산신탁 (인)

"을"

주　　소 : 서울특별시 송파구 오금로 62

회 사 명 : 수협은행

대 표 자 : 은행장 신학기

위 대리인 사당역지점장 이현지 (인)

별지 1. 본건 부동산의 내역

1. 토지 : 서울특별시 영등포구 영등포동 4 가 442 대 34,469.9 ㎡ 및 서울특별시 영등포구 영등포동 4 가 442-1 대 9,821.2 ㎡의 소유권대지권 44,291.1 분의 2,506.4

2. 건물 : 위 토지 지상에 소재한 지하 5 층, 지상 20 층 규모의 타임스퀘어 제업무시설-1 호 및 제업무시설-2 호 (층별 면적 등 상세 내역은 등기사항전부증명서 기재와 같음)

구분	제업무시설-1호 면적(㎡)	제업무시설-2호 면적 (㎡)	건물내역
1층	578.88	586.32	철골, 철근콘크리트구조 백화점, 판매, 업무, 숙박, 문화 및 집회, 교육연구시설
2층	257.21	212.96	
3층	102.97	97.54	
4층	102.97	97.54	
5층	102.97	97.54	
6층	955.14	1,125.74	
7층	1,245.45	1,388.88	
8층	1,245.45	1,388.88	
9층	1,245.45	1,388.88	
10층	1,245.45	1,388.88	
11층	1,245.45	1,388.88	
12층	1,245.45	1,388.88	
13층	1,245.45	1,388.88	
14층	1,245.45	1,388.88	
15층	1,245.45	1,388.88	
16층	1,245.45	1,388.88	
17층	1,245.45		
18층	1,245.45		
19층	1,245.45		
20층	1,245.45		
지하1층	207.22	66.19	
지하2층	116.56	66.19	
지하3층	182.11	247.34	
지하4층	201.61	230.40	
지하5층	796.13	774.84	

별지 2.

부동산 관리책임 주체 및 범위

"갑"이 부동산 취득 시 부동산의 관리책임 주체 및 그 범위를 다음과 같이 정하기로 한다.

1."갑"

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

2."을"

① 등기부상 소유권의 보존 및 관리
② 신탁된 부동산의 처분에 관한 등기명의를 제3자에게 이전하는 업무
③ 담보신탁계약에 따른 수탁자로서의 부동산 보관, 처분 등 업무
④ 기타 수탁자로서 통상적으로 수행하는 업무