서식기준일 : 2024.01.29.

부동산담보신탁계약서

위 탁 자 : 주식회사 코람코가치투자제 4 의 6 호위탁관리자 부동산투자회사

수 탁 자 : 수협은행 중부기업금융본부

【부동산담보신탁계약서】

위탁자 주식회사 코람코가치투자제 4 의 6 호위탁관리자부동산투자회사는 아래 정의된 신탁부동산을 수탁자인 수협은행 중부기업금융본부에 신탁하고 수탁자는 이를 인수함에 있어서, 위탁자, 수탁자 및 수익자의 권리의무를 정하기 위하여 다음과 같이 부동산담보신탁계약(이하 "신탁계약"이라 한다)을 체결한다.

제 1 조【신탁목적】

이 신탁계약에 따른 신탁은 채무자의 우선수익자에 대한 채무이행을 담보하기 위하여, 위탁자는 신탁부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하고 수탁자는 신탁부동산의 소유권을 보전 및 관리하며 이 신탁계약에서 정해진 사유 발생 시 신탁부동산을 처분하여 그 처분대가 등 신탁재산을 이 신탁계약에 정해진 바에 따라 지급하는 것을 목적으로 한다.

제 2 조【용어의 정의】

이 신탁계약에서 사용하는 용어는 아래에서 정의하는 의미를 갖는다.

① "**위탁자**"란 신탁부동산을 수탁자에게 위탁하는 자를 말한다.

② "**수탁자**"란 이 신탁계약에 따라 신탁부동산을 신탁재산으로 인수하는 자를 말한다.

③ "**수익자**"란 이 신탁계약에 따라 신탁재산으로부터 금전의 지급을 받거나 그 밖의 이 신탁계약상의 권리를 갖고 의무를 부담하는 자로서 별첨 2.에 적힌 자를 말하며, 이 신탁계약상 별도로 규정하지 않는 한 우선수익자를 포함한다.

④ "**우선수익자**"란 수익자들 중에서 이 신탁계약에 따라 신탁재산으로부터 우선적으로 지급을 받을 권리를 갖고 의무를 부담하는 자로서 별첨 2.에 적힌 자를 말한다.

⑤ "**수익권**"이란 이 신탁계약에 따라 수익자가 신탁재산으로부터 금전을 지급받을 권리 그 밖의 이 신탁계약상 수익자가 갖는 모든 권리를 말한다.

⑥ "**우선수익권**"이란 이 신탁계약에 따라 우선수익자가 신탁재산으로부터 금전의 지급을 받거나 그 밖의 이 신탁계약상 우선수익자가 갖게 되는 권리를 말한다.

⑦ "**우선수익권금액**"이란 우선수익자가 이 신탁계약에 따라 신탁부동산의 처분대금 등 신탁재산으로부터 피담보채권의 이행을 위하여 우선하여 지급받게 될 금액의 한도로서, 별첨 2.에 적힌 것을 말한다.

⑧ "**피담보채권**"이란 이 신탁계약에 따라 우선수익자가 빌려준 돈을 받으려는 채권으로서 신탁재산을 담보로 하며 이는 별첨 2.에 적힌 것을 말한다.

⑨ "**채무자**"란 피담보채권에 관한 채무를 이행하여야 하는 자로서 별첨 2.에 적힌 자를 말한다.

⑩ "**신탁부동산**"이란 이 신탁계약에 따라 위탁자가 수탁자에게 신탁하는 별첨 1. 에 적힌 부동산을 말한다.

⑪ "**신탁재산**"이란 이 신탁계약 제 4 조에 따라 신탁재산에 속하는 재산을 말한다.

⑫ "**신탁기간**"은 이 신탁계약 제 3 조에 정의된 기간을 말한다.

⑬ "**신탁특약**"이란 위탁자와 수탁자가 이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항 또는 이 신탁계약과 달리 정하고자 하는 사항을 정하기 위하여 이 신탁계약에 별첨 3.으로 첨부된 신탁특약을 말한다.

제 3 조【신탁기간】

이 신탁계약에 따른 신탁기간은 2026 년 3 월 30 일부터 2029 년 3 월 30 일까지로 한다. 다만, 위 신탁기간이 만료되기 전에 제 26 조에 제 1 항에 정해진 사유로 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료된 경우에는 신탁기간도 이 신탁의 종료 시점에 종료된 것으로 본다.

제 4 조【신탁재산의 범위】

신탁부동산과 신탁부동산의 관리, 처분, 운용, 수용, 멸실, 훼손 그 밖의 사유로 수탁자가 얻은 재산(수용보상금, 보험금 등 신탁재산에 관한 물상대위권(신탁부동산이 멸실·훼손 등으로 금전 등 다른 물건이나 권리로 그 형태가 변경되는 경우 그 물건이나 권리로 다른 사람보다 먼

저 빌려준 돈을 받을 권리)에 기하여 취득한 금전을 포함하며, 이에 한정되지 않는다)은 신탁재산에 속한다.

제 5 조【위탁자의 변경】

① 위탁자는 수탁자 및 수익자 전원의 동의를 받아 위탁자의 지위를 제3자에게 이전할 수 있다. 이로 인한 신탁원부 등에 적힌 내용 변경 및 수익권증서 발행에 따른 비용은 위탁자가 부담한다.

② 제 1 항의 경우 위탁자가 수인일 때에는 다른 위탁자의 동의도 받아야 한다.

제 6 조【수익자지정 및 수익권증서】

① 수탁자는 위탁자가 이 신탁계약에 따른 위탁자가 아닌 제 3 자를 수익자로 지정한 경우 그 지정 사실을 지체 없이 해당 수익자에게 통지하여야 한다.

② 위탁자가 제 3 자를 수익자로 지정한 경우 수익자는 이 신탁계약의 내용을 알고 있으며 이에 동의한다는 취지의 승낙서에 이름을 적고 도장을 찍어 수탁자에게 제출하여야 한다.

③ 수탁자는 수익자의 요청이 있는 경우 이 신탁계약에 따른 수익자의 권리를 증명하기 위한 증서로서 수익권증서를 발행하여 해당 수익자에게 교부한다.

제 7 조【우선수익권】

① 우선수익자는 이 신탁계약에 따라 수탁자가 신탁부동산을 처분하는 경우 피담보채권액을 갚기 위하여 별첨 2.에 적힌 우선수익권금액을 한도로 신탁부동산의 처분대금 등 신탁재산으로부터 수익자(이항에서 우선수익자를 포함하지 아니한다)보다 우선하여 지급받을 권리를 가지며, 우선수익자가 수인인 경우 우선수익자 사이의 순위는 별첨 2.에 적힌 순위에 따른다.

② 우선수익자의 피담보채권액 만큼의 돈을 채무자가 갚은 경우에는 해당 우선수익자의 우선수익권은 소멸한다. 다만, 위탁자는 피담보채권액 만큼의 돈을 채무자가 갚은 경우 해당 우선수익자로부터 피담보채권을 채무자가 갚은 사실을 입증하는 서면을 받아 수탁자에게 제공하여야 하며, 해당 우선수익자에게 수익권증서가 발행된 경우에는 수익권증서를 수탁자에게 반환함으로써 위 서면의 제공에 갈음할 수 있다.

제 8 조【수익권의 양도, 수익자의 추가 지정 또는 변경 등】

① 우선수익자는 수탁자의 사전 동의를 받아 이 신탁계약에 따른 우선수익권을 제3자에게 양도하거나 질권(채무자가 돈을 갚을 때까지 채권자가 담보물을 보유할 수 있고, 채무자가 돈을 갚지 않을 때는 그 담보물을 사용하여 우선적으로 빌려준 돈을 받을 수 있는 권리. 이하 같다)을 설정할 수 있다. 다만, 우선수익권은 그 피담보채권과 함께 양도되어야 하며, 그 양수인이 이 신탁계약상 우선수익자의 의무를 승계하는 조건으로만 양도되어야 한다.

② 제1항의 경우를 제외하고 수익자가 수익권을 양도하거나 질권 설정 등 처분행위를 하고자 하는 경우에는 수탁자의 사전 동의를 받아야 하고, 위탁자가 수익자를 변경 또는 추가로 지정하고자 하는 경우에는 수탁자 및 다른 수익자 전원의 사전 동의를 받아야 한다. 다만 이 경우에도 수익권의 양수인 또는 변경되거나 추가로 지정된 수익자는 이 신탁계약상 수익자의 의무를 부담하는 조건으로만 수익권을 양수하거나 수익자로 변경 또는 추가 지정될 수 있으며, 변경 또는 추가로 지정되는 수익자가 우선수익자인 경우 해당 우선수익권금액에 대해서도 수탁자와 다른 수익자 전원의 사전 동의를 받아야 한다.

③ 1 항 및 2 항에 따라 수익권이 양도 또는 질권 설정되거나 수익자가 변경 또는 추가로 지정되는 경우 수익권을 양도하거나 질권을 설정한 수익자 또는 수익자를 변경 또는 추가 지정한 위탁자는 수탁자에게 통지하여야 하며, 수익권을 양도하거나 질권을 설정한 수익자는 이를 확정일자 있는 증서로 수탁자에게 통지하여야 한다. 이로 인한 신탁원부 등에 적힌 내용 변경 및 수익권증서 발행에 따른 비용은 별도의 약정이 없는 한 위탁자가 부담하여야 한다.

④ 위탁자가 이 신탁계약에 따라 수익자를 추가로 지정하거나 변경할 수 있는 권리는 상속을 원인으로 제 3 자에게 승계되지 아니한다.

제 9 조【신탁부동산의 소유권이전의무 등】

① 위탁자는 이 신탁계약 체결 후 지체 없이 신탁부동산의 소유권이전등기 등 신탁재산의 공시에 필요한 제반 서류를 수탁자에게 제공하고 수탁자가 합리적으로 요구하는 조치를 취하여야 한다.

② 제 1 항의 등기에 필요한 비용은 위탁자가 부담한다.

제 10 조【신탁부동산의 관리 등】

① 위탁자는 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리에 필요한 모든 조치를 다하고 모든 세금과 공과금등 이에 필요한 비용을 부담한다.

② 이 신탁계약 체결일 이전에 위탁자가 신탁부동산에 관하여 체결한 임대차계약은 유효하고, 이 신탁계약 체결일 이후에도 위탁자는 신탁부동산을 타인에게 임대하거나 직접 점유 또는 사용할 수 있다.

③ 제 2 항에도 불구하고 위탁자는 이 신탁계약 체결일 이후 신탁부동산에 대하여 임대차계약의 체결, 저당권설정, 전세권설정 등의 처분행위를 하고자 하는 경우에는 수탁자 및 수익자의 사전 서면 동의를 받아야 한다. 수탁자의 동의를 얻어 위탁자가 신탁부동산을 타인에게 임대 등의 처분행위를 한 경우에도 위탁자는 임차인으로부터 임대차 보증금 및 임대료 등을 직접 지급받기로 한다.

④ 위탁자는 어떠한 경우에도 신탁부동산의 현상을 변경하거나 그 밖의 방법으로 가치를 훼손하는 행위를 하여서는 아니되며, 위탁자는 신탁부동산의 멸실·훼손 그 밖의 사고가 발생하거나 발생이 예상되는 경우에는 지체 없이 이를 수탁자에게 통지하여야 한다.

⑤ 수탁자는 위탁자가 제 1 항에 따른 신탁부동산의 관리의무를 준수하지 않는 경우 위탁자의 비용으로 신탁부동산의 관리를 위한 조치를 취할 수 있다. 수탁자가 신탁부동산의 관리에 필요한 비용을 지출한 경우에는 제 15 조를 적용한다.

제 11 조【임대차 등】

① 이 신탁계약 체결 후 위탁자가 제 10 조 제 3 항에 따라 수탁자 및 수익자의 사전 서면 동의를 받아 신탁부동산에 관한 임대차계약을 체결하는 경우에도 임대차계약은 위탁자 이름으로 체결하고, 임차인으로부터 임대차보증금 및 임대료 등을 직접 지급받기로 한다. 다만, 위탁자는 임대차계약 체결 시 임대차계약상 임대인은 위탁자이며 임대차보증금 반환의무는 위탁자가 부담한다는 내용을 임차인에게 명확히 알려야 한다.

② 제 1 항의 경우 위탁자는 그 임대차계약으로 인하여 수탁자에게 발생되는 손실, 비용 등을 부담하여야 한다.

③ 제 1 항 및 제 2 항은 이 신탁계약 체결 전에 신탁부동산에 관하여 위탁자가 체결한 임대차계약을 이 신탁계약 체결 후 갱신하거나 변경하는 경우에도 적용된다.

제 12 조【보험계약】

① 위탁자는 수탁자가 시장상황을 생각하여 합리적으로 정한 종류, 기간, 부보금액, 방법으로 신탁부동산에 대한 보험계약을 체결하여야 하며 신탁기간 동안 이를 유지하여야 한다.

② 이 신탁계약이 체결되기 전에 가입된 보험계약이 있고 수탁자가 그 보험계약이 충분하다고 인정하는 경우 위탁자는 새로운 보험계약을 체결하는 것에 갈음하여 그 피보험자를 수탁자로 변경하여야 한다. 이 때 필요한 비용은 위탁자가 부담한다.

③ 수탁자가 신탁부동산에 관한 보험금을 받은 경우 신탁기간의 만료 전이라도 그 보험금으로 제 22 조에서 정한 방법에 따라 정산할 수 있다.

제 13 조【선관주의의무 및 하자담보책임】

① 수탁자는 선량한 관리자의 주의의무로서 신탁부동산의 소유권을 보존·관리하고 그 밖의 신탁사무를 처리한다.

② 수탁자가 신탁사무를 처리하는 과정에서 고의 또는 과실로 인하여 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생하는 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

③ 위탁자는 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리에 필요한 모든 조치를 다하고 신탁부동산의 하자로 인하여 수탁자 또는 제 3 자에게 손해가 발생하는 경우 그 손해를 배상하여야 하며, 수탁자는 책임 있는 사유가 없는 한 이와 관련된 책임을 부담하지 아니한다.

제 14 조【신탁재산에 속하는 금전의 운용방법】

① 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전을 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 등 관계법령에서 정하는 방법에 따라 운용하기로 한다.

② 수탁자는 신탁재산을 다른 신탁재산 및 수탁자의 고유재산과 구분하여 관리하여야 한다.

제 15 조【비용 등의 부담】

① 신탁재산에 관한 모든 세금과 공과금, 유지관리비, 지료 그 밖의 신탁사무의 처리에 필요한 비용 그리고 신탁사무 처리에 있어서 수탁자의 고의나 과실 그 밖의 책임 없는 사유로 발생한 손실 등은 위탁자가 부담한다.

② 위탁자가 제1항의 제비용 등을 지급하지 않는 경우 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전으로 이를 지급할 수 있다. 신탁재산에 속한 금전으로 이를 지급하기에 부족한 경우 수탁자는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 지급에 사용하거나 신탁재산을 담보로 제공하여 지급에 필요한 금원을 차용하거나 수익자(명확히 하기 위하여 부언하면, 우선수익자를 포함하며, 이하 이조에서 같다)에게 그 지급을 청구할 수 있다. 다만, 그 신탁재산의 매각으로 신탁의 목적을 달성할 수 없게 되거나 그 밖의 상당한 이유가 있는 경우에는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분할 수 없다.

③ 위탁자 및 수익자가 제 1 항의 제비용 등을 정해진 기일까지 지급하지 않는 경우 수탁자가 이를 대신 납부할 수 있으며, 이 경우에 위탁자 및 수익자는 연대하여 그 지급일로부터 상환일까지 [수탁자 고유계정의 연체대출금 이자율]의 이율로 산정한 지연손해금을 원금과 함께 수탁자에게 지급하여야 한다.

④ 수탁자는 제3항에 따른 위탁자 및 수익자의 지급의무에도 불구하고 그 대지급금과 지연손해금을 신탁재산으로부터 우선적으로 지급받을 수 있다.

제 16 조【신탁의 계산 및 수익의 교부】

① 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료한 경우 수탁자는 지체 없이 신탁사무에 관한 최종의 계산을 하고, 수익자와 귀속권리자의 승인을 받아야 한다.

② 수익자와 귀속권리자가 제 1 항의 계산을 승인한 경우 수탁자의 수익자 및 귀속권리자에 대한 책임은 면제된 것으로 본다. 다만, 수탁자의 직무수행에 부정행위가 있었던 경우에는 책임은 면제되지 않는다.

③ 수익자와 귀속권리자가 수탁자로부터 제 1 항의 계산승인을 요구받은 때부터 1 개월 내에 이의를 제기하지 아니한 경우 수익자와 귀속권리자는 제 1 항의 계산을 승인한 것으로 본다.

④ 수탁자는 신탁의 계산이 완료된 후 제 26 조 제 2 항에 따라 신탁재산을 교부하여야 한다.

제 17 조【신탁보수】

① 신탁보수는 담보보수와 환가처분보수 및 매매계약사무보수로 구분한다.

② 담보보수는 별첨 4 에 적힌 산식에 의하여 계산하여 나온 금액으로 하며, 이 신탁계약에 따른 신탁이 중도에 해지되는 경우에도 담보보수는 반환하지 아니한다.

③ 신탁기간 중 수익자를 변경하거나 추가로 지정 하는 경우 담보보수의 지급에 관해서는 신탁특약에서 별도로 정한다.

④ 환가처분보수는 환가처분시 적용하며 제 2 항에서 정한 보수 외에 별도로 신탁부동산의 처분가격을 기준으로 별첨 4 에 적힌 산식에 의하여 계산한다.

⑤ 제 4 항에서 정한 환가처분보수는 처분계약상의 보증금을 받을 때 50%를, 처분대금을 전부 받았을 때 나머지 50%를 각각 수탁자가 지급받은 처분대금에서 빼는 방법으로 지급하기로 한다.

⑥ 수탁자가 선관주의의무를 다하였음에도 불구하고 환가처분을 위한 매매계약 체결 후 매수인의 책임 있는 사유로 인하여 매매계약이 무효, 취소 또는 해제되어 수탁자가 위약금으로 계약보증금을 귀속시킨 경우 수탁자는 매매계약사무에 대한 보수로서 당해 환가처분보수액의 [50]% 해당금액을 동 위약금에서 수취하기로 한다.

⑦ 위탁자가 수탁자에게 신탁보수를 지급하지 않는 경우 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전으로 이를 지급받을 수 있다. 신탁재산에 속한 금전으로 이를 지급하기에 부족한 경우 수탁자는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 지급에 사용하거나 수익자(명확히 하기 위하여 부언하면, 이 항에서 우선수익자를 포함한다)에게 그 지급을 청구할 수 있다. 다만, 그

신탁재산의 매각으로 신탁의 목적을 달성할 수 없게 되거나 그 밖의 상당한 이유가 있는 경우에는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분할 수 없다.

제 18 조【신탁부동산의 처분】

① 수탁자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 위탁자에게 [14]일 이상의 기간을 부여하여 위반사유를 해결하여 없앨 것을 요구하였음에도 불구하고 위탁자가 적절한 조치를 취하지 아니하는 때에는 우선수익자의 서면 요청에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있으며, 우선수익자가 복수인 경우에는 최우선 순위인 우선수익자의 서면 요청에 의하여야 한다.

1. 채무자가 피담보채권에 관한 채무를 불이행하여 기한의 이익이 상실된 경우
2. 위탁자가 이 신탁계약을 위반한 경우

② 제 1 항의 경우 수탁자는 우선수익자의 신탁부동산 처분요청을 받은 날로부터 10 일 이내에 내용증명우편으로 처분예정 사실을 위탁자에게 통지하여야 한다. 수탁자가 제 1 항에 따라 이 신탁계약상 적힌 주소 또는 이 신탁계약 체결 후 위탁자가 신고한 주소로 2 회 이상 내용증명우편에 의한 통지를 보냈음에도 불구하고 그 통지가 계속 반송된 경우에는 수탁자가 과실 없이 위탁자의 변경된 주소 등 소재를 알지 못하는 경우에 한하여 최종 내용증명우편을 발송한 시점에 그 통지가 도달한 것으로 본다.

제 19 조【처분방법】

① 신탁부동산의 처분은 공개시장에서 경쟁을 통하여 처분(이하 "공매"라고 한다)하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공매가 되지 아니한 경우에는 다음 회차 공매 시작 전까지 직전 회차 공매시 제시했던 조건 이상의 조건으로 수의계약을 체결할 수 있다.

② 신탁부동산을 공매함에 있어 수탁자는 제 21 조에서 정한 예정가격 이상을 제시한 매수희망자 중 가장 높은 금액을 제시한 자를 신탁부동산의 매수인으로 결정한다.

제 20 조【예정가격】

① 신탁부동산의 공매 시 예정가격은 수탁자가 선정하는 감정평가 전문기관의 감정평가액 이상으로 수탁자가 결정하는 것을 원칙으로 한다.

② 제 1 항의 예정가격으로 신탁부동산이 공매되지 않을 경우 직전 예정가격의 [10]% 만큼 뺀 금액을 예정가격으로 하여 다시 공매하는 것을 원칙으로 한다.

제 21 조【처분대금 납부기한】

① 신탁부동산의 공매는 그 매매대금을 매매계약의 체결일로부터 [60]일 이내에 완납하는 것을 조건으로 하여야 한다.

② 제 1 항에도 불구하고 수탁자는 매수예정자를 쉽게 확보하기 위하여 제 18 조 제 1 항에 따라 처분을 요청한 우선수익자의 동의를 받아 매매대금 납부기한을 연장하거나 분할 납부하게 하는 조건으로 처분할 수 있다.

제 22 조【처분대금 등 정산】

① 수탁자가 신탁부동산을 환가하여 정산하는 경우의 순위는 다음 각 호에 의한다.

1. 제 15 조에 따라 수탁자가 부담하는 신탁재산의 관리 그 밖의 신탁사무와 관련된 비용 및 보수
   가. 비용 : 전기, 수도, 관리비, 보험료, 감정평가수수료, 신문공고료, 신탁부동산에 관한 세금 등 비용(처분대금수납약정일까지 수탁자 이름으로 알려진 재산세 및 모든 세금과 공과금을 포함하되, 수탁자가 납부할 의무를 부담하는 것에 한함)
   나. 보수 : 수탁자에게 지급하여야 하는 신탁보수
2. 신탁등기 전 소액임대차보증금(주택임대차보호법 제 8 조, 상가임대차보호법 제 14 조)
3. 신탁등기 전 임대차보증금(주택임대차보호법 제 3 조의 2, 상가임대차보호법 제 5 조), 근저당권(채권최고액 범위내), 전세권, 등기된 임차권 등의 피담보채권. 단, 이들 간의 순위는 민법의 규정에 의한다.
4. 수탁자에게 대항력을 갖춘 임차인의 임대차보증금 중 제 2 호 및 제 3 호에 해당하지 않는 것
5. 우선수익자의 피담보채권

6. 위 각 호에 따라 순차적으로 갚고 남은 돈이 있을 경우 그 남은 돈을 수익자(또는 귀속 권리자를 별도로 정한 경우에는 귀속 권리자)에게 지급

② 신탁부동산 처분과 관련하여 수탁자가 받은 계약보증금(계약 해제시 위약금 포함) 중도금, 잔금 등은 이해관계인에게 지급할 때까지 수탁자가 관리하며 그 운용에 따른 수익은 제 1 항에 따라 정산할 금액에 포함한다.

③ 처분대금 등의 정산은 처분대금을 전부 받은 후에 하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 처분대금을 분할 납부하는 경우 제 1 항의 순서에 따라 지급가능한 금액의 범위 내에서 정산할 수 있으며, 제 1 항 제 6 호의 금액은 위탁자가 매수인에게 신탁부동산을 명도하고 매수인의 인수확인서 원본을 수탁자에게 교부한 경우에 한하여 지급할 수 있다.

④ 신탁부동산에 설정된 권리의 실행으로 신탁부동산의 처분대금 중 전부 또는 일부를 수탁자가 받거나 신탁부동산의 수용에 따른 보상금, 신탁부동산의 멸실, 훼손에 따른 보험금 등 신탁재산에 관한 물상대위권에 기하여 수탁자가 금전을 받은 경우에는 전 3 항을 따른다.

제 23 조【명도의무】

위탁자는 제 18 조 제 2 항의 통지를 받은 날로부터 3 영업일이 경과한 날까지 신탁부동산을 수탁자 또는 수탁자가 지정하는 자에게 명도하여야 하며, 수탁자에게 대항할 수 있는 점유자가 있는 경우 해당 점유자 이외의 점유자들이 신탁부동산을 명도하도록 하여야 한다.

제 24 조【신탁해지 및 책임부담】

① 위탁자, 수탁자, 수익자의 합의가 있는 경우 이 신탁계약을 해지할 수 있다.

② 제 1 항의 규정에도 불구하고 경제사정의 변화 등 그 밖의 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우 수탁자는 신탁계약을 해지할 수 있으며, 수탁자의 책임 있는 사유가 없는 한 해지에 따른 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

제 25 조【수탁자의 사임】

① 수탁자는 위탁자와 수익자의 승낙을 받은 경우에 한하여 사임할 수 있다.

② 제 1 항에도 불구하고 다음 각 호의 1 에 해당하는 경우 수탁자는 위탁자 및 수익자에게 [10 일]전 사전 서면통지로써 사임할 수 있다.

1. 위탁자 또는 수익자가 이 신탁계약에 따라 수탁자에게 지급하여야 하는 신탁보수 및 비용을 그 지급기일로부터 [6 개월] 이상 지체하고, 수탁자가 그 지급을 요구하였음에도 [5] 영업일 이내에 이를 지급하지 아니한 경우
2. 위탁자 또는 수익자가 이 신탁계약상 의무를 위반하고, 수탁자가 그 시정을 요구하였음에도 [5] 영업일 이내에 이를 시정하지 아니한 경우
3. 신탁사무의 처리와 관련하여 수탁자를 상대로 소송이 제기된 경우로서 소송비용의 회수가 어려울 것으로 명백히 예상되는 경우

제 26 조【신탁의 종료】

① 이 신탁계약에 따른 신탁은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 종료한다.

1. 신탁기간이 만료된 경우
2. 신탁의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없는 경우
3. 제 22 조에 의하여 신탁부동산에 관한 처분대금의 정산이 종료되고 제 16 조에 의한 신탁의 계산이 완료된 경우
4. 제 24 조에 의하여 신탁이 해지되는 경우

② 제 1 항에 따라 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료하는 경우 수익자는 이 신탁계약에 따라 발행된 수익권증서를 전부 수탁자에게 반환하여야 하고 수탁자는 수익자(우선수익자를 포함하지 않으며, 신탁특약으로 신탁재산의 귀속 권리자를 별도로 정한 경우에는 그 귀속 권리자)에게 신탁재산을 현상대로 인도하여야 한다. 다만, 신탁재산관리인이 선임된 경우에는 신탁재산을 현상대로 신탁재산관리인에게 인도하여야 한다.

③ 제 1 항에 따라 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료되는 시점에 수탁자가 제 15 조 및 제 17 조에 따라 지급받아야 할 비용 등과 신탁보수를 일부 또는 전부를 지급받지 못한 경우 수탁자는 제 2 항에 따라 신탁재산을 인도하기 전에 신탁재산에 속하는 금전으로 이를 지급받을 수 있다. 신탁재산에 속한 금전으로 이를 지급하기에 부족한 경우 수탁자는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 그 지급에 사용할 수 있다.

제 27 조【신고사항】

① 위탁자 또는 그 상속인은 다음 각 호의 사유가 발생한 경우에는 지체 없이 수탁자에게 그 사실을 서면 또는 팩스, 이메일 등 전자문서에 의하여 신고하여야 한다.

1. 신탁계약서, 수익권증서 및 신고인감의 분실
2. 위탁자 및 그 대리인, 그 밖의 신탁관계인의 사망 또는 주소, 연락처, 성명, 행위능력 등의 변경 및 신고인감의 변경
3. 그 밖의 신탁계약에 관하여 변경을 요하는 사항의 발생

② 수탁자는 이 신탁계약에 적힌 내용 또는 이 신탁계약 체결 후 제 1 항에 따라 위탁자가 신고한 내용에 따라 이 신탁계약 및 신탁특약에 따른 통지 등 신탁사무를 처리하기로 하며, 제 1 항의 신고가 지체됨으로써 발생한 결과에 대하여는 수탁자는 수탁자의 책임 있는 사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다. 수탁자가 이 신탁계약상에 적힌 내용 또는 제 1 항에 따라 이 신탁계약 체결 후 위탁자가 신고한 내용에 따라 2 회 이상 내용증명우편에 의한 통지를 보냈음에도 불구하고 그 통지가 계속 반송된 경우에는 수탁자가 과실 없이 위탁자의 변경된 주소 등 소재를 알지 못하는 경우에 한하여 최종 내용증명우편을 발송한 시점에 그 통지가 도달한 것으로 본다.

③ 제1항의 신고를 게을리하여 수탁자에게 손해가 발생한 경우에는 위탁자는 그 손해를 배상하기로 한다.

제 28 조【소송수행】

① 신탁부동산에 관한 소송이 제기되었거나 제기할 필요가 있는 경우 수탁자는 위탁자와 수익자에게 이를 통지하고 위탁자 및 수익자와 협의하여 응소 또는 제소에 필요한 조치를 취할 수 있다.

② 제 1 항에 따라 수탁자가 부담하는 소송대리인의 보수 및 소송과 관련된 비용(소송결과에 따른 판결금액 및 이에 대한 지연이자 등 포함)은 제 15 조에 따라 처리하기로 한다.

③ 제1항에 따라 수탁자가 소송 등 업무를 수행한 경우에는 소송대리인 선임 사실 및 판결이 선고되거나 결정이 내려진 사실을 그 선임이 이루어진 날 또는 수탁자가 판결에 관하여 통지받은 날로부터 지체 없이 위탁자 및 수익자에게 등기우편으로 통지하기로 하며, 이 경우 소송과 관련된 비용 및 해당 판결에 따라 수탁자가 지급의무를 부담하게 된 금액도 함께 통지하여야 한다.

제 29 조【위탁자의 확약】

① 위탁자는 선량한 풍속이나 그 밖의 사회질서에 위반하는 사항을 목적으로 하는 신탁을 설정하여서는 아니된다.

② 위탁자는 그 목적이 위법하거나 불능에 해당하는 신탁을 설정하여서는 아니된다.

③ 위탁자는 위탁자의 채권자를 해함을 알면서 신탁을 설정하여서는 아니된다.

제 30 조【관할법원】

이 신탁계약에 관하여 분쟁이 발생하는 경우에는 관할법원은 민사소송법에서 정하는 바에 따른다.

제 31 조【신탁계약과 신탁특약의 관계】

신탁특약의 내용과 이 신탁계약의 내용이 상호 충돌하는 경우에는 신탁특약의 내용이 우선한다.

이 신탁계약을 증명하기 위해 계약서를 (3)부 작성하여 위탁자와 수탁자, 우선수익자가 각각 1부씩 보관하며, 1부는 신탁등기에 사용하기로 한다.

2026 년 3 월 27 일

위탁자
성 명 (상 호) : 주식회사 코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사
법인이사 주식회사 코람코자산신탁 (인)
주 소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)
주민(법인)등록번호 : 110111-8777372

수탁자
성 명 (상 호) : 수협은행 은행장 신학기
위 대리인 중부기업금융본부장 임효언 (인)
주 소 : 서울특별시 송파구 오금로 62(신천동)
법인(주민)등록번호 : 244235-0009895

별 첨 :
1. 신탁부동산의 표시
2. 우선수익자 및 수익자의 표시
3. 신탁특약
4. 신탁보수

[별첨 1]

신탁 부동산의 표시

1. 본건 토지

서울특별시 강남구 역삼동 736-1 대 4171.7 ㎡

2. 본건 건물

서울특별시 강남구 역삼동 736-1
아크 플레이스
[도로명주소]서울특별시 강남구 테헤란로 142
철골철근콘크리트조 평스라브지붕 24층 업무시설, 근린생활시설

1층	2126.86 ㎡	2층	1758.4 ㎡	3층	1236.49 ㎡
4층	1789 ㎡	5층	1789 ㎡	6층	1789 ㎡
7층	1789 ㎡	8층	1789 ㎡	9층	1789 ㎡
10층	1789 ㎡	11층	1789 ㎡	12층	1789 ㎡
13층	1789 ㎡	14층	1789 ㎡	15층	1789 ㎡
16층	1766.64 ㎡	17층	1789 ㎡	18층	1789 ㎡
19층	1789 ㎡	20층	1789 ㎡	21층	1789 ㎡
22층	1789 ㎡	23층	1789 ㎡	24층	682.4 ㎡
지하 1층	2969.46 ㎡	지하 2층	3704.4 ㎡	지하 3층	3704.4 ㎡
지하 4층	3704.4 ㎡	지하 5층	3704.4 ㎡	지하 6층	3376.46 ㎡

(이상 주식회사 코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사의 지분 1/1)

[별첨 2]