

「고양성사 혁신지구 획지2 상업/업무시설 임차인 유치 용역」

과업내용서

2023. 10.

(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

(자산관리회사 :  서울투자운용주식회사
Seoul Investment Management Co., Ltd.)

목 차

I. 과업 개요 1

II. 과업 내용 2

III. 과업수행지침 4

IV. 계약조건(안) 8

I 과업 개요

1. 과업명 : 「고양성사 혁신지구 획지2 상업/업무시설 임차인 유치 용역」
2. 과업기간 : 계약체결일로부터 사용승인(2024년 11월말 예정) 후 6개월 또는 임대 완료 시 까지
3. 과업대상 : 고양성사혁신지구 재생사업 중 획지2 상업 및 업무시설(공공업무 제외)

○ 설계개요

- 국가시범지구계획(2차 변경) 기준으로 공사과정 및 사업변경으로 변경될 수 있음

구분	내용				투시도
사업명	고양성사혁신지구 재생사업				
위치	경기 고양시 덕양구 성사동 394 일원				
대지면적	2,342평				
지역, 지구	일반상업지역, 입지규제최소구역, 지구단위계획구역				
시설 구성	구분	연면적		비율	
		m ²	평		
	㉠ 업무시설	40,932	12,382	48.3%	
	㉡ 임대주택	15,073	4,560	17.8%	
	㉢ 상업시설	13,951	4,220	16.4%	
	㉣ 노유자시설	476	144	0.6%	
	㉤ 공영주차장	14,390	4,353	17.0%	
	합계	84,823	25,659	100%	

○ 개발일정

- 2023년 08월 공정을 35.97%

구분	건축허가	착공신고	준공/입주	운영	고양시 매각
일정	2021.06.	2021.10.	2024.11.	~2034.11.	2034.12.

○ 고양성사혁신지구 재생사업 획지2 도입시설 중 상업 및 업무시설 현황

층 수	용 도	전용면적		공용면적 (주차장 기제실 등 면적 포함)		합 계	
		m ²	평	m ²	평	m ²	평
지상18층	근생	1,233	373	685	207	1,918	580
지상7~17층	업무시설(산업지원)	13,959	4,223	11,783	3,564	25,742	7,787
지상4~5층	근생	2,199	665	1,782	539	3,980	1,204
지상3층	판매시설	952	288	954	289	1,906	577
지상1~2층	판매시설, 근생	3,526	1,067	2,621	793	6,147	1,859
합 계		21,869	6,615	17,824	5,392	39,693	12,007

※사업계획변경 될 시 추후 도입시설 변경될 수 있음

1. 상업/업무시설 시장조사 및 임차인 유치 계획 수립

- ① 시장환경 분석 및 업종 계획
 - 엔데믹시대 시장환경 변환 예측 및 대응 방안(상업시설)
 - 유사/인근 시설의 시세, 임대료, 공실 등 사전조사 및 전망(상업/업무시설)
 - '원당 도시재생활성화지역' 내 적합 업종 검토 및 인근 상권과 상생 방안(상업시설)
 - '원당 도시재생활성화지역'에 적합한 업종 계획 수립(상업시설)
 - 리츠 수익성 확보를 위한 층별·구획별 임대료 및 관리비 수준 제안(상업/업무시설)
- ② 임차인 유치 방안 수립
 - 도입시설별 최적의 운영방안 검토 및 유지관리 계획 수립(상업시설)
 - 업종별 적합한 임대방법, 임대기간조정 등 효율적 임대관리 체계 마련(상업시설)
 - 앵커테넌트 조기 유치 방안 마련(상업시설)
 - 임대활성화 방안 및 마케팅 활동 방안 수립(상업시설)
- ③ 보고 후 지적·보완 요청사항에 대한 피드백
- ④ 용역계약 체결(23년 12월) 후, 준공 시점(24년 11월)까지 자문수행
 - 업계 동향, 시장환경 변화에 따른 既수립 계획 보완 등
 - 계약 후 AMC 담당자와 협의하여 추진일정 수립
 - 주주사 및 관련기관 담당자 대상으로 보고 후 최종보고서 제출

구 분	제출시기	부수	주요내용
착수신고서	계약일로부터 7일 이내	1부	· 추진일정 등
수시보고	AMC 담당자 협의하여 시행	-	· 진행현황 보고 등
시장조사 및 임차인유치계획보고	24년 03월	-	· 시장조사, 구상 등
보고서 제출	시장 보고 후 10일이내	10부/CD 2부	· 과업의 수행결과

⑤ 수행업무 구분

구 분	용역사	리츠
수행업무	<ul style="list-style-type: none"> - 시장조사 및 임차인 유치 계획 제안 · 공간 구성 및 도입업종 검토 · 적정 임대료 및 관리비 제시 	<ul style="list-style-type: none"> - 보고회 주관 - 임대조건 결정 · 도입업종, 임대료, 관리비 등

2. 임대대행 업무(이하 'LM업무')

- ① 상업/업무시설 구성에 따른 마케팅 계획 수립
 - 임차인 선정방식 및 선정계획 수립 및 보고
 - 임차인 유치를 위한 마케팅 일정, 목표 임대율 등 세부계획 수립
- ② 상업/업무시설 시설 임차인 유치
 - 마케팅 계획에 따라 다양한 방법을 동원하여 임차인 유치
 - 임차인 유치실적 및 진행상황에 대한 수시보고
 - 임차인 요구사항(렌트프리 등) 협상
 - 임대가격 업데이트 : 층별·구획별 임대료, 전세환산가격, 관리비
 - 임차인 계약입점에 따른 제반사항 지원 : 계약서 작성, 입점 준비기간 조율 등
- ③ 기타 LM업무 수행 과정에서 리츠가 요청하는 사항
- ④ 성과물 제출
 - 계약 후 AMC 담당자와 협의하여 추진일정을 수립하고,
 - 주주사 및 관련기관 담당자 대상으로 보고회 실시 후 최종보고서 제출

구 분	제출시기	부수	주요내용
착수보고	24년 3월 (주주사 및 관련기관 대상)	10부	· 세부업무수행 계획
수시보고	AMC 담당자 협의하여 시행	-	· 진행사항 보고 · 주요 테넌트 계약
기타사항	임대차계약 관련 검토지원	-	· 필요시

⑤ 수행업무 구분

구 분	LM업무 용역사	리츠
수행업무	<ul style="list-style-type: none"> - 마케팅 전략 수립 및 제안 - 시세 및 적정 임대가 업데이트 - 계약서 작성 및 계약자 관리 - 기타 LM관련 리츠 요청사항 	<ul style="list-style-type: none"> - 임대조건 결정 - 계약서 승인 - PM사 선정 - 대급수납(PM사)

1. 일반 지침

- 계약상대자는 계약일로부터 7일 이내에 세부업무별 담당자 명단, 추진일정·계획을 작성하여 리츠(AMC)에 제출하여야 하며, 동 계획에 의거 전체 업무를 차질이 없도록 수행하여야 한다.
- 계약상대자는 리츠(AMC)에 업무수행 경과보고 시 리츠(AMC)가 제시한 의견을 적극 반영하여 업무를 수행한다.
- 계약상대자는 본 업무수행을 위해 학식과 경험을 가진 전문인력을 충분히 확보하여야 하며, 동 전문인력은 자기가 가진 지식과 경험을 최대한 활용하여 본 과업의 목적을 달성하도록 하여야 한다.
- 계약상대자는 리츠(AMC)에서 구성하는 자문위원회의 및 외부전문가 등의 협력, 지원, 자문 시 의견 등에 대하여 면밀히 분석·검토하여 그 결과를 과업 내용에 반영하여야 한다.
- 본 과업내용서에 명시되지 않은 사항은 리츠(AMC)와 협의하여 결정한다.

2. 계약변경 조건

- 다음 경우에 한하여 리츠(AMC)의 승인을 얻어 과업기간을 변경할 수 있다.
 - 리츠(AMC)의 방침에 의하여 과업수행이 연장되거나 중단될 경우
 - 리츠(AMC)의 계획변경으로 과업내용이 변경 또는 증감될 경우
 - 천재지변 및 기타 불가항력으로 인하여 과업수행에 차질이 있을 경우
- 다음과 같은 사유 발생 시에는 과업내용을 변경할 수 있다.
 - 리츠(AMC)의 요구로 과업내용이 추가 또는 감소되었을 때
 - 리츠(AMC)의 방침변경으로 과업이 중단 또는 과업내용이 변경되었을 경우
- 위 각호의 사유로 과업변경 요인이 발생될 시 또는 계약체결 후 예정가격 또는 계약금액의 결정에 하자 또는 착오가 있음이 발견되거나, 기타 계약금액을 감액하여야 할 사유가 발생하였을 때는 해당금액을 당초 금액에서 감액하거나 환수 조치한다.
- 기타 계약내용의 변경으로 계약금액을 조정하여야 할 필요가 있는 경우에는 발주기관과 계약상대자가 협의하여 계약금액을 조정할 수 있다.

3. 성과품의 소유

- 본 용역의 성과품 및 그에 따른 직·간접적인 저작권, 소유권은 리츠(AMC)에게 있으며, 용역 기간 중 용역내용에 대하여 타기관이나 타용역에 활용할 경우 리츠(AMC)의 사전승인을 얻어야 한다.

4. 용역의 하자 책임

- 계약상대자는 조사상의 하자 등 계약상대자의 책임있는 사유로 성과품을 업무에 반영한 리츠(AMC)에게 손해를 발생케 한 경우 계약기간 만료에도 불구하고 이에 대한 법적 책임을 부담한다.

5. 계약의 해지 등

- 리츠(AMC) 또는 계약상대자가 용역계약을 중도에 해지 또는 해제(이하 "해지 등"이라 한다)하고자 하는 때에는 해지 등의 예정일 1개월 전까지 그 사유를 기재한 문서로써 상대방에게 통보하여 협의하여야 한다.
- 리츠(AMC)는 다음 각 호의 1에 해당하는 때에는 계약의 해지 등을 할 수 있다. 이 경우 계약상대자에게 의견 진술의 기회를 주어야 하며, 계약상대자는 계약의 해지 등으로 인한 손해배상을 리츠(AMC)에게 청구할 수 없다.
 1. 계약상대자가 계약사항을 이행하지 아니하거나 위반한 경우
 2. 리츠(AMC)의 시정요구에도 불구하고, 계약상대자 또는 계약상대자 소속 직원의 불성실한 업무수행으로 인하여 용역의 원활한 수행을 기대하기 어려운 경우
 3. 계약의 수행 중 뇌물수수 또는 노무관련 법령 위반 등 불법행위가 있는 경우
 4. 리츠(AMC) 또는 계약상대자가 영업활동을 중지하거나 업무정지를 당한 경우
 5. 계약상대자가 파산·화의·회사정리절차 개시결정이 있거나 영업의 폐지 또는 청산절차에 들어간 경우
 6. "계약상대자가 압류·가압류·가처분을 받거나 경매·강제집행·체납처분을 받은 경우
 7. 정부의 명령, 법원의 판결 또는 법령상의 제한으로 계약관계의 유지가 곤란하게 된 경우

- 8. 계약상대자가 직접인건비, 간접인건비, 제비용 등의 용역금액을 부적절한 용도로 사용한 경우
- 9. 계약상대자가 리츠(AMC)와의 계약이행 중 통계자료를 조작하는 등 비정상적인 방법으로 실적을 산출한 것이 확인된 경우
- 리츠(AMC)는 다음의 각 호의 1에 해당하는 때에는 계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 이 경우 계약상대자는 의견진술을 할 수 있다.
 - 1. 리츠(AMC)의 환경변화 등으로 더 이상 과업 수행이 필요 없게 된 경우
 - 2. 리츠(AMC)의 과업내용의 변동으로 계약상대자에게 업무를 위탁하는 것이 부적절하다고 리츠(AMC)가 판단하는 경우

6. 보안 사항

- 성과품은 계약상대자가 소유하거나 임의로 복사, 외부로 유출시켜서는 안되며 과업 폐기물은 분쇄 또는 소각 처리하여야 한다.
- 본 과업수행 종사자의 신상변동이 있을 시는 인계인수를 철저히 하여 자료의 외부유출을 방지하여야 하며, 보안사항 불이행으로 발생하는 모든 책임은 계약상대자가 진다.

7. 법규의 준수

- 계약상대자는 용역 관련 내용이 제반 법규에 위배되지 않도록 하여야 한다.

8. 리츠(AMC)의 자료 제공

- 리츠(AMC)는 과업수행과 관련하여 자료의 수집 및 행정지원이 필요한 경우 관련 자료 등을 계약상대자에게 제공할 수 있으며, 계약상대자는 그 내용의 정확성 여부를 확인한 후 사용해야 한다.
- 계약상대자는 과업에 인용된 자료에 대해 반드시 출처를 명시해야 하며, 부당한 자료의 사용에 대해 책임을 져야 한다.

9. 용역 수행 이행 조건

- 용역 조사한 내용은 빠짐없이 보고서에 수록하여 제출해야 한다.
- 본 용역 조사 내용은 리츠(AMC)의 허가 없이 학술발표, 연구논문 게재, 언론기관 보도 등 공개 발표할 수 없다.

- 계약상대자 수행조직의 총괄책임자는 각 분야별 추진사항을 수시로 확인 독려하고 적시에 사업이 추진될 수 있도록 하여야 한다.
- 리츠(AMC)는 용역기간 중 용역 추진실적 및 진행사항 등을 수시로 확인 또는 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 필요시 책임자로 하여금 보고하도록 할 수 있다.
- 본 과업지시에 명기되지 아니한 사항이라도 필요하다고 인정되는 중요사항은 리츠(AMC)와 협의하여 결정한다.
- 과업 내용 해석상 이견이 발생한 경우, 발주기관과 계약상대자가 협의하여 결정한다.

10. 도서의 작성

- 문자는 한글사용을 원칙으로 하되 필요한 경우 영문 또는 한문을 병기하여 기록할 수 있다.
- 중간, 최종보고서 작성시 한글 워드프로세서를 사용하되 보고회 자료는 MicroSoft사의 파워포인트로 사용할 수 있다.

11. 기타 사항

- 본 과업에 투입된 참여자는 과업기간 중 임의로 교체할 수 없으며 교체가 불가피한 경우에는 리츠(AMC)의 사전승인을 받아야 하고, 리츠(AMC)는 과업 수행이 부적합하다고 판단되는 참여자에 대하여는 문서로써 교체를 요청할 수 있고 계약상대자는 즉시 교체해야 한다.
- 본 과업내용서는 과업수행을 위한 제반사항을 규정하는 바, 이에 규정되지 아니한 사항은 관련 법령에 의거 리츠(AMC)와 협의하여 수행하여야 한다.
- 용역수행을 위한 시스템 및 기타설비, S/W, 사무용품 등은 계약상대자의 비용으로 확보·운영하여야 한다.

용역계약 일반조건

※ 기본안이며 계약 체결시 확정할 예정임

제1조(목적)

이 조건은 (주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사(이하 "리츠"라 한다)와 계약상대자간에 이행하여야 할 용역에 관한 계약조건을 정함을 목적으로 하며, 계약당사자는 이 조건에서 정한 계약문서에 따라 신의와 성실의 원칙에 입각하여 계약을 이행하여야 한다.

제2조(용어의 정의)

이 장에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "계약담당자"라 함은 용역계약에 대한 사무를 "리츠"로부터 위탁받은 "자산관리회사"가 임명한 계약담당직원이나 그의 대리인을 말한다.
2. "계약상대자"라 함은 "리츠"와 용역계약을 체결한 법인을 말한다.
3. "기본업무"라 함은 계약상대자가 수행하여야 하는 업무로서 과업지시서에 기재된 업무를 말한다.
4. "추가업무"라 함은 계약목적의 달성을 위해 기본업무 외에 "리츠"가 추가하여 지시 또는 승인한 업무를 말한다.
5. "특별업무"라 함은 계약목적외의 목적을 위해 계약특수조건 등에 특별업무항목으로 기재되거나 "리츠"가 그 수행을 지시 또는 승인한 용역항목으로서 제3호 및 제4호에 속하지 아니하는 업무를 말한다.
6. 이 조건에서 따로 정하는 용어를 제외하고는 「제안요청서」 및 「과업내용서」(이하"입찰조건"라 한다)에 정하는 바에 의한다.

제3조(계약문서)

① 계약문서는 계약서, 입찰조건, 용역계약일반조건, 용역계약특수조건 등으로 구성되며 상호보완의 효력을 가지되, 서로 모순될 경우 해석의 우선순위는 계약서, 입찰조건, 용역계약특수조건, 용역계약일반조건의 순으로 한다.

②계약담당자는 이 조건에 정한 계약일반사항 외에 해당 계약의 적정한 이행을 위하여 필요한 경우 용역계약특수조건을 정하여 계약을 체결할 수 있다.

③이 조건에서 정하는 바에 의하여 계약당사자간에 행한 통지문서등은 계약문서로서의 효력을 가진다.

제4조(사용언어)

①계약을 이행함에 있어서 사용하는 언어는 한국어를 원칙으로 한다.

②계약담당자는 계약체결시 제1항에도 불구하고 필요하다고 인정하는 경우에는 계약이행과 관련하여 계약상대자가 외국어를 사용하거나 외국어와 한국어를 병행하여 사용할 수 있도록 필요한 조치를 할 수 있다.

③제2항에 의하여 외국어와 한국어를 병행하여 사용한 경우에 외국어로 기재된 사항이 한국어와 상이한 경우에는 한국어로 기재한 사항이 우선한다.

제5조(통지 등)

①구두에 의한 통지·신청·청구·요구·회신·승인 또는 지시 등(이하 "통지 등"이라 한다)은 문서로 보완되어야 효력이 있다.

②통지 등의 장소는 계약서에 기재된 주소로 하며, 주소를 변경하는 경우에는 이를 즉시 계약당사자에게 통지하여야 한다.

③통지 등의 효력은 계약문서에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 계약당사자에게 도달한 날부터 발생한다. 이 경우 도달일이 공휴일인 경우에는 그 익일부터 효력이 발생한다.

④계약당사자는 계약이행중 이 조건 및 관계법령 등에서 정한 바에 따라 서면으로 정당한 요구를 받은 경우에는 이를 성실히 검토하여 회신하여야 한다.

제6조(채권양도)

①계약상대자는 이 계약에 의하여 발생한 채권(대금 청구권)을 본 용역계약의 이행을 위한 목적 이외에는 제3자에게 양도할 수 없다.

②계약상대자가 채권을 양도하고자 하는 경우 미리 용역이행보증서 발급기관(이하"보증기관"이라 한다)의 동의를 얻은 후 "리츠"의 서면승인을 받아야 한다.

③"리츠"는 제2항의 규정에 의한 계약상대자의 채권양도 서면승인 요청에 대하여 계약이행을 위한 목적에 해당되지 않음을 이유로 승인하지 않는 경우에는 그 사유를 서면으로 계약상대자와 그 채권을 양수하고자 하는 자에게 통보하여야 한다.

제7조(계약보증금)

- ①계약을 체결하고자 하는 자는 계약체결일까지 계약금액의 100분의 15이상의 계약보증금을 입찰보증금과 동일하게 현금 또는 보증서 등으로 납부하여야 한다.
- ②보증서 등으로 보증하는 경우 보증기간의 초일은 계약기간의 개시일이며 보증기간의 만료일은 계약기간 종료일 이후로 한다.
- ③계약상대자는 이 조건에 의하여 계약금액이 증액된 경우에는 이에 상응하는 금액의 계약보증금을 제1항에 따라 추가로 납부하여야 하며, "리츠"는 계약금액이 감액된 경우에는 이에 상응하는 금액의 계약보증금을 계약상대자의 청구에 의하여 반환할 수 있다.
- ④계약을 체결하려고 하는 자가 계약보증금의 전부 또는 일부의 납부를 면제받은 경우에는 제8조 제1항에 의하여 "리츠"귀속사유가 발생할 때에 계약보증금에 해당하는 금액을 현금으로 납입할 것을 보장하기 위하여 그 지급을 약속하는 내용의 문서(이하 "계약보증금지급각서"라 한다)를 제출하여야 한다.

제8조(계약보증금의 처리)

- ①계약상대자가 정당한 이유 없이 계약상의 의무를 이행하지 아니한 때에는 해당 계약보증금을 "리츠"에 귀속시켜야 한다. 다만, 계약보증금의 전부 또는 일부의 납부를 면제받은 경우에는 계약보증금에 해당하는 금액을 현금으로 납부하여야 한다.
- ②제1항에 의하여 계약보증금을 "리츠"에 귀속함에 있어서 그 계약보증금은 이를 기성부분에 대한 미지급액과 상계 처리할 수 없다. 다만, 계약보증금의 전부 또는 일부를 면제받은 자의 경우에는 "리츠"에 귀속되는 계약보증금과 기성부분에 대한 미지급액을 상계 처리할 수 있다.
- ③계약상대자가 납부한 계약보증금은 계약이 이행된 후에 계약상대자의 청구에 의하여 반환한다.

제9조(계약상대자의 근로자)

- ①계약상대자는 해당 계약의 수행에 필요한 기술과 경험을 가진 근로자를 채용하여야 하며 근로자의 행위에 대하여 모든 책임을 져야 한다.
- ②계약담당자가 계약상대자가 채용한 근로자에 대하여 해당 계약의 수행 상 적당하지 아니하다고 인정하여 이의 교체를 요구할 때에는 즉시 교체하여야 하며 "리츠"의 승인 없이는 교체된 근로자를 해당 계약의 수행을 위하여 다시 채용할 수 없다.

제10조(계약이행상황의 감독)

①계약담당자는 해당 계약의 적정한 이행을 확보하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 계약문서에 의하여 스스로 감독하거나 소속직원에게 그 사무를 위임하여 감독을 하여야 한다. 다만, 부득이한 사유로 인하여 감독을 할 수 없는 경우에는 전문기관을 따로 지정하여 필요한 감독을 할 수 있다.

②제1항 단서에 의하여 전문기관이 감독을 하도록 할 경우에는 감독조서의 작성 및 그 결과를 문서로써 제출하도록 하여야 한다.

제11조(용역의 착수 및 보고)

①계약상대자는 계약문서에서 정하는 바에 따라 용역을 착수하여야 하며, 관련 법령에서 정한 서류 및 다음 각 호의 사항이 포함된 착수신고서를 제출하여야 한다.

1. 용역추진일정 및 계획서
2. 조직도 및 과업별 인력 투입계획서
3. 기타 "리츠"가 지정한 사항

②계약상대자는 계약의 이행 중에 과업내용의 변경 등으로 인하여 제1항에 의하여 제출한 서류의 변경이 필요한 때에는 관련서류를 변경하여 제출하여야 한다.

③"리츠"는 제1항 및 제2항에 의하여 제출된 서류의 내용을 조정할 필요가 있다고 인정될 경우에는 계약상대자에게 이의 조정을 요구할 수 있다.

④"리츠"는 용역의 전부 또는 일부의 진행이 지연되어 소정의 기간 내에 수행이 불가능하다고 인정되는 경우에는 주간공정현황을 제출토록 하는 등 계약상대자에게 필요한 조치를 할 수 있다.

제12조(휴일 및 야간작업)

계약상대자는 휴일 또는 야간작업에 대한 추가비용을 청구할 수 없다.

제13조(과업내용의 변경)

①계약담당자는 계약의 목적상 필요하다고 인정될 경우에는 다음 각 호의 과업내용을 계약상대자에게 지시할 수 있다.

1. 추가업무 및 특별업무의 수행
2. 용역일정의 변경

3. 특정용역항목의 삭제 또는 감소

②제1항에 의한 과업내용의 변경은 그 변경이 필요한 부분의 이행 전에 완료하여야 한다. 다만, 계약담당자는 계약이행의 지연으로 품질저하가 우려되는 등 긴급하게 용역을 수행하여야 할 필요가 있는 때에는 계약상대자와 협의하여 그 변경시기 등을 명확히 정하고, 과업내용의 변경을 완료하기 전에 우선 과업내용을 이행하게 할 수 있다.

③계약상대자는 계약의 기본방침에 대한 변동 없이 과업지시서상의 용역항목을 변경하는 것이 "리츠"에 유리하다고 판단될 경우에는 제1항 각호에 해당하는 제안을 할 수 있다. 이 경우 계약담당자는 제안요청을 받은 날부터 14일이내에 그에 대한 승인여부를 계약상대자에게 통지하여야 한다.

④제1항 및 제3항에 의하여 과업내용의 변경을 지시하거나 승인한 경우에 계약담당자는 그 변경된 내용에 따라 실비를 초과하지 아니하는 범위 내에서 이를 조정한다.

제14조(기타 계약내용의 변경으로 인한 계약금액의 조정)

①계약담당자는 용역계약에 있어서 제13조에 의한 경우 이외에 기타 계약내용의 변경으로 인하여 계약금액을 조정할 필요가 있는 경우에는 그 변경된 내용에 따라 실비를 초과하지 아니하는 범위 내에서 이를 조정한다.

제15조(지체상금)

①계약상대자가 계약서에서 정한 용역수행 기한 내에 용역을 완성하지 아니한 때에는 매 지체일수마다 계약금액의 1,000분의 2.5에 해당하는 지체상금율을 계약금액에 곱하여 산출한 금액(이하 "지체상금" 이라 한다)을 현금으로 납부하여야 한다.

②계약담당자는 제1항의 경우에 제17조에 의하여 기성부분에 대한 검사를 거쳐 이를 인수(인수하지 아니하고 관리·사용하고 있는 경우를 포함한다. 이하 이조에서 같다)한 때에는 그 부분에 상당하는 금액을 계약금액에서 공제한다. 이 경우 기성부분의 인수는 그 성질상 분할할 수 있는 용역에 대한 완성부분으로 인수하는 것에 한한다.

③계약담당자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어 용역수행이 지체되었다고 인정할 때에는 그 해당일수를 제1항의 지체일수에 산입하지 아니한다.

1.제20조에서 규정하는 불가항력의 사유에 의한 경우

- 2."리츠"의 책임으로 용역착수가 지연되거나 용역수행이 중단되었을 경우
 - 3.계약상대자의 부도 등으로 연대 보증인이 보증이행을 할 경우
 - 4.계약상대자의 부도 등으로 보증기관이 보증이행업체를 지정하여 보증이행 할 경우
 - 5.기타 계약상대자의 책임에 속하지 않는 사유로 인하여 지체된 경우
- ④제3항 제3호에 의하여 지체일수에 산입하지 아니하는 기간은 부도 등이 확정된 날(부도, 파산, 해산 등의 사유로 사실상 용역이행을 할 수 없었던 날)부터 보증이행을 지시한 날까지로 한다.
- ⑤제3항 제4호에 의하여 지체일수에 산입하지 아니하는 기간은 "리츠"로부터 보증채무이행청구서를 접수한 날부터 보증이행개시일 전일까지(단, 30일이내에 한한다)로 한다.
- ⑥계약담당자는 제1항에 의한 지체일수를 다음 각 호에 따라 산정한다.
- 1.용역수행 기한 내에 용역목적물 또는 용역완료보고서를 제출한 때에는 제17조에 의한 검사에 소요된 기간은 지체일수에 산입하지 아니한다. 다만, 용역수행기한 이후에 제17조 제3항에 의한 시정조치를 한 때에는 시정조치를 한 날부터 최종 검사에 합격한 날까지의 기간(검사기간이 제17조에 정한 기간을 초과한 경우에는 동조에 정한 기간에 한한다. 이하 같다)을 지체일수에 산입한다.
 - 2.용역수행기한을 경과하여 용역목적물 또는 용역완료보고서를 제출한 때에는 용역수행기한 익일부터 검사(시정조치를 한 때에는 최종 검사)에 합격한 날까지의 기간을 지체일수에 산입한다.
 - 3.용역수행기한의 말일이 공휴일(관련 법령 등에 의하여 "리츠"의 휴무일인 경우를 포함한다)인 경우 지체일수는 공휴일의 익일 다음날부터 기산한다.
- ⑦"리츠"는 제1항 내지 제6항에 의하여 산출된 지체상금을 계약상대자에게 지급될 대가, 대가지급지연에 대한 이자 또는 기타 예치금 등과 상계할 수 있다.

제16조(계약기간의 연장)

- ①계약상대자는 제15조 제3항 각호의 사유가 계약기간 내에 발생한 경우에는 계약기간 종료 전에 지체 없이 "리츠"에 서면으로 계약기간의 연장신청과 동연장으로 인하여 추가비용이 발생하는 경우에는 제4항에 의한 계약금액 조정신청을 함께 하여야 한다. 다만, 연장사유가 계약기간 내에 발생하여 계약기간 경과 후 종료된 경우에는 동 사유가 종료된 후 즉시 계약기간의 연장신청과 제4

항에 의한 계약금액 조정신청을 함께 하여야 한다.

②계약담당자는 제1항에 의한 계약기간연장 신청이 접수된 때에는 즉시 그 사실을 조사 확인하고 해당 용역이 적절히 이행될 수 있도록 계약기간의 연장 등 필요한 조치를 하여야 한다.

③계약담당자는 제1항의 연장청구를 승인하였을 경우 동 연장기간에 대하여는 제15조에 의한 지체상금을 부과하여서는 아니 된다.

④제2항에 의하여 계약기간을 연장한 경우에는 제14조에 의하여 그 변경된 내용에 따라 실비를 초과하지 아니하는 범위 안에서 계약금액을 조정한다. 다만, 제15조 제3항 제3호 및 제4호의 사유에 의한 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤제2항에 따라 계약기간을 연장하는 경우 계약상대자는 계약기간 연장계약 체결 전까지 계약기간 연장이 표시된 보증서 등을 "리츠"에 제출하여야 한다. 다만, 보증서 등의 보증기간이 해당 계약의 실제 완료일 까지 유효한 것으로 약정된 경우에는 그러하지 아니한다.

제17조(검사)

①계약상대자는 용역을 완성하였을 때에는 그 사실을 계약담당자에게 서면으로 통지하고 필요한 검사를 받아야 한다. 기성부분에 대하여 완성 전에 대가의 전부 또는 일부를 지급받고자 할 때에도 또한 같다.

②계약담당자는 제1항의 통지를 받은 때에는 계약서 기타 관계서류에 의하여 통지를 받은 날부터 14일 이내에 그 이행을 확인하기 위한 검사(관련법령 또는 특수조건으로 정한 경우 및 필요하다고 인정하여 미리 서면으로 요청한 경우에는 계약상대자의 입회하에 실시한다)를 하여야 한다. 다만, 천재·지변 등 불가항력적인 사유로 인하여 검사를 완료하지 못한 경우에는 해당 사유가 존속되는 기간과 소멸된 날로부터 7일까지는 이를 연장할 수 있다.

③계약담당자는 제2항의 검사에 있어서 계약상대자의 계약이행내용의 전부 또는 일부가 계약에 위반되거나 부당함을 발견한 때에는 필요한 시정조치를 하여야 한다. 이 경우에는 계약상대자로부터 그 시정을 완료한 사실을 통지받은 날로부터 제2항의 기간을 계산한다.

④제3항에 의해 계약이행기간이 연장될 때에는 계약담당자는 제15조에 의한 지체상금을 부과한다.

⑤계약상대자는 제2항에 의하여 검사에 입회하여야 하는 경우에는 이에 따라야 한다. 계약상대자가 입회를 거부하거나 검사에 협력하지 아니함으로써 발생하

는 지체에 대하여는 제3항 및 제4항을 준용한다.

⑥계약담당자는 검사를 완료한 때에는 그 결과를 계약상대자에게 통지하여야 한다. 이 경우 계약상대자는 검사에 대한 이의가 있을 때에는 재검사를 요청할 수 있으며 계약담당자는 필요한 조치를 하여야 한다.

제18조(대가의 지급)

①계약상대자는 용역을 완성한 후 제17조의 규정에 의한 검사에 합격한 때에는 소정의 절차에 따라 대가지급을 청구할 수 있다.

②계약담당자는 제1항의 청구를 받은 때에는 그 청구를 받은 날로부터 14일(공휴일 및 토요일은 제외한다. 이하 이조에서 같다) 이내에 그 대가를 지급하여야 한다. 다만, 계약당사자와의 합의에 의하여 5일을 초과하지 아니하는 범위 안에서 대가의 지급기간을 연장할 수 있다.

③천재·지변 등 불가항력의 사유로 인하여 대가를 지급할 수 없게 된 경우에는 당해 사유가 존속되는 기간과 당해 사유가 소멸된 날로부터 3일까지는 대가의 지급을 연장할 수 있다.

④계약담당자는 제1항의 청구를 받은 후 그 청구내용의 전부 또는 일부가 부당함을 발견한 때에는 그 사유를 명시하여 계약상대자에게 당해 청구서를 반송할 수 있다. 이 경우에는 반송한 날로부터 재청구를 받은 날까지의 기간은 제2항의 지급기간에 이를 산입하지 아니한다.

제19조(일반적 손해)

계약상대자는 계약의 수행 중 용역목적물 및 제3자에 대한 손해를 부담하여야 한다. 다만, 그 손해가 계약상대자의 책임 없는 사유로 인하여 발생한 경우에는 "리츠"의 부담으로 한다.

제20조(불가항력)

①불가항력이라 함은 태풍·홍수 기타 악천후, 전쟁 또는 사변, 지진, 화재, 전염병, 폭동 기타 계약당사자의 통제범위를 벗어나는 사태(이하 "불가항력의 사유"라 한다)가 발생한 경우를 말한다. 다만, 이는 대한민국 내에서 발생하여 용역수행에 직접적인 영향을 미친 경우에 한한다.

②제1항의 불가항력의 사유로 인하여 다음 각 호에 발생한 손해는 "리츠"가 부담하여야 한다.

1.제17조에 의한 검사를 완료한 기성부분

2.검사를 완료하지 아니한 부분 중 객관적인 자료(감독일지, 사진 또는 비디오 테이프 등)에 의하여 이미 수행되었음이 판명된 부분

3.제19조 단서에 의한 손해

③계약상대자는 제1항 및 제2항의 사유가 발생하였을 경우에는 지체 없이 그 사실을 "리츠"에 통지하여야 하며, "리츠"는 즉시 그 사실을 조사하고 그 손해의 상황을 확인한 후 그 결과를 계약상대자에게 통지하여야 한다.

④"리츠"는 제3항에 의하여 손해의 상황을 확인하였을 때에는 별도의 약정이 없는 한 용역금액의 변경 또는 손해액의 부담 등에 대하여 계약상대자와 협의하여야 한다. 다만, 협의가 성립되지 않을 때에는 제32조에 따라 처리한다.

제21조(특허권 등의 사용)

용역을 수행함에 있어 제3자의 권리의 대상으로 되어있는 특허권 등을 사용할 때에는 계약상대자는 그 사용에 관한 일체의 책임을 져야 한다. 그러나 "리츠"가 계약문서에 수행방법을 지정하지 아니하고 그 사용 또는 적용을 요구할 때에는 계약상대자에게 제반편의를 제공·알선하거나 소요된 비용을 지급할 수 있다.

제22조(특허권 또는 저작권의 침해)

본 용역의 수행에 있어 제3자의 특허권 또는 저작권을 침해하였다 하여 손해배상 청구소송이 제기되면 계약상대자는 피해자측과 합의배상 및 모든 책임을 진다. 만약, 특허권 또는 저작권 침해로 본 용역을 사용할 수 없을 경우에는 계약상대자는 용역대금을 전액 반납하여야 한다.

제23조(계약상대자의 책임 있는 사유로 인한 계약의 해제 또는 해지)

①계약담당자는 계약상대자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있다. 다만, 제3호의 경우에는 계약상대자의 계약이행 가능성이 있고 계약을 유지할 필요가 있다고 인정되는 경우로서 계약상대자가 계약이행이 완료되지 아니한 부분에 상당하는 계약보증금을 추가 납부하는 때에는 계약을 유지한다.

1.정당한 이유 없이 약정한 착수기일을 경과하고도 용역수행에 착수하지 아니할 경우

- 2.계약상대자의 귀책사유로 인하여 용역수행기한까지 해당 용역을 완료하지 못하거나 완료할 가능성이 없다고 인정될 경우
- 3.제15조제1항에 의한 지체상금이 해당 계약의 계약보증금상당액에 달한 경우
- 4.계약의 수행 중 뇌물수수 또는 정상적인 계약관리를 방해하는 불법·부정행위가 있는 경우
- 5.해당 계약이행과 관련하여 계약상대자가 「최저임금법」제6조제1항 및 제2항 또는 「근로기준법」 제43조를 위반하여 「최저임금법」 제28조 또는 「근로기준법」 제109조에 따라 처벌을 받은 경우(다만, 지체없이 시정된 경우에는 그러하지 아니한다)
- 6.입찰에 관한 서류 등을 허위 또는 부정한 방법으로 제출하여 계약이 체결된 경우
- 7.기타 계약조건을 위반하고 그 위반으로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없다고 인정될 경우

②계약담당자는 제1항에 의하여 계약을 해제 또는 해지한 때에는 그 사실을 즉시 계약상대자에게 통지하여야 한다.

③계약담당자는 제1항에 의하여 계약을 해제 또는 해지한 경우 및 보증기관이 보증이행을 하는 경우에 기성부분을 검사하여 인수하는 때에는 인수한 날로부터 14일 이내에 해당 부분에 상당하는 대가를 계약상대자에게 지급하여야 한다.

④제1항의 규정에 의하여 계약이 해제 또는 해지되는 경우 계약상대자는 지급받은 선금에 대하여 미정산잔액이 있는 경우에는 그 잔액에 대한 약정이자상당액 [사유발생 시점의 금융기관 대출평균금리(한국은행 통계월보상의 금융기관 대출평균금리를 말한다)에 의하여 산출한 금액을 가산하여 "리츠"에 상환하여야 한다. 이 경우 계약담당자는 상환할 금액과 기성부분의 대가를 상계할 수 있다.

제26조(사정변경에 의한 계약의 해제 또는 해지)

①계약담당자는 제23조제1항 각호의 경우 외에 객관적으로 명백한 "리츠"의 불가피한 사정이 발생한 때에는 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

②제1항에 의하여 계약을 해제 또는 해지한 경우에는 제23조제2항을 준용한다.

③계약담당자는 제1항에 의하여 계약을 해제 또는 해지할 경우에는 다음 각 호에 해당하는 금액을 해제 또는 해지한 날부터 14일 이내에 계약상대자에게 지급하여야 한다. 이 경우 제7조에 의한 계약보증금을 동시에 반환하여야 한다.

- 1.제20조 제2항 제1호 및 제2호에 해당하는 부분 중 대가를 지급하지 아니한

금액

2.전체용역의 완성을 위하여 계약의 해제 또는 해지일 이전에 투입된 계약상 대자의 인력·자재 등의 철수비용

제27조(용역의 일시정지)

①계약담당자는 다음 각 호의 경우에는 용역의 전부 또는 일부의 수행을 정지시킬 수 있다. 이 경우 계약상대자는 정지 기간 중 선량한 관리자의 주의의무를 해태하여서는 아니 된다.

- 1.용역의 수행이 계약내용과 일치하지 아니하는 경우
- 2.안전을 위해 용역의 전부 또는 일부의 정지가 필요한 경우
- 3.기타 "리츠"의 필요에 의하여 지시한 경우

②계약담당자는 제1항에 의하여 용역을 정지시킨 경우에는 계약상대자에게 정지사유 및 정지 기간을 지체 없이 통지하여야 한다.

③제1항에 의하여 용역이 정지된 경우에는 계약상대자는 계약기간의 연장 또는 추가금액을 청구할 수 없다. 다만, 계약상대자의 책임 있는 사유로 인한 정지가 아닌 때에는 그러하지 아니한다.

제28조(계약상대자의 용역정지 등)

①계약상대자는 "리츠"가 계약문서 등에서 정하고 있는 계약상의 의무를 이행하지 아니하는 때에는 "리츠"에 계약상의 의무이행을 서면으로 요청할 수 있다.

②"리츠"는 제1항에 의하여 계약상대자의 통지를 받은 날로부터 14일 이내에 이행계획을 계약상대자에게 서면으로 통지하여야 한다.

③계약상대자는 "리츠"가 제2항에 의한 기간 내에 통지를 하지 않거나 계약상의 의무이행을 거부하는 때에는 해당 기간이 경과한 날 또는 의무이행을 거부한 날부터 용역의 전부 또는 일부의 이행을 정지할 수 있다.

④"리츠"는 제3항에 의하여 정지된 기간에 대하여는 제16조에 따라 계약기간을 연장하여야 한다.

제29조(부정당업자의 입찰참가자격 제한)

계약상대자가 시행령 제76조의 규정에 해당하는 경우에는 "리츠"로부터 일정기간동안의 입찰참가자격제한 조치를 받게 된다.

제30조(기술지식의 이용 및 비밀엄수 의무)

- ① "리츠"는 계약서에 의하여 계약상대자가 제출하는 각종 보고서, 정보, 기타 자료 및 이에 의하여 얻은 기술지식의 전부 또는 일부를 복사, 이용 또는 공개할 수 있다.
- ② 계약상대자는 해당 계약을 통하여 얻은 정보 또는 "리츠"의 기밀사항을 계약 이행의 전후를 막론하고 외부에 누설할 수 없다.
- ③ 계약상대자는 용역을 수행함에 있어 발생한 제반 문제점 및 개선방안 등을 문서로 작성·비치하고, "리츠"의 제출요구가 있을 경우에는 이에 따라야 한다.

제31조(계약목적물의 지식재산권 귀속 등)

해당 계약에 따른 계약목적물에 대한 지식재산권은 "리츠"에 귀속한다.

제32조(분쟁의 해결)

- ① 계약의 수행 중 계약당사자간에 발생하는 분쟁은 협의에 의하여 해결한다.
- ② 제1항에 의한 협의가 이루어지지 아니할 때에는 법원의 판결 또는 「중재법」에 의한 중재에 의하여 해결한다.
- ③ 계약상대자는 제1항 및 제2항에 의한 분쟁기간 중 용역의 수행을 중지하여서는 아니 된다.

제34조(타 법령의 준용 등)

이 계약조건에 명기하지 아니한 사항에 대하여는 계약상대자와 "리츠"간의 협의에 의한 당해용역의 개별계약에 의하거나, 지방계약법령과 기타 계약에 관한 법령, 예규 및 일반 상거래관례에 따른다.

제35조(적용의 예외)

제11조 ④항 및 제15조, 제16조의 규정은 임차인 유치전략 수립 컨설팅 용역에 한하여 적용하며 임대대행 용역의 경우 예외로 한다.

용역계약특수조건

※ 기본안이며 계약 체결시 확정할 예정임

제1조(목적)

이 조건은 (주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사(이하 "리츠"라 한다)와 계약상대자간에 이행하여야 할 용역에 관한 계약조건을 정함을 목적으로 하며, 계약당사자는 이 조건에서 정한 계약문서에 따라 신의와 성실의 원칙에 입각하여 계약을 이행하여야 한다.

제2조(정의)

이 특수조건에서 달리 정하는 경우를 제외하고는 용역계약일반조건(이하 "일반조건"이라 한다) 및 입찰조건에 정한 바에 따른다.

제3조(계약기간)

계약기간이 종료한 경우, 임대대행 업무에 한해 계약 만료 1개월 이전 "리츠"의 서면 통보로 1회에 한하여 6개월간 자동 연장할 수 있다.

제4조(임차인 유치전략 수립 컨설팅 용역 대가의 지급)

- ① 계약상대자는 임차인 유치전략 수립 컨설팅 용역을 완료한 후 검사에 합격한 때에는 소정의 절차에 따라 대가지급을 청구할 수 있다.
- ② 계약담당자는 제①항의 청구를 받은 때에는 그 청구를 받은 날로부터 14일(공휴일 및 토요일은 제외한다)이내에 그 대가를 지급하여야 한다. 다만, 계약 당사자와의 합의에 의하여 5일을 초과하지 아니하는 범위 안에서 대가의 지급기간을 연장할 수 있다.
- ③ 임차인 유치전략 수립 컨설팅 용역에 따른 대가는 다음과 같이 지급한다.

구분	지급금액 (VAT별도)	비율	비고
업무착수보고 완료시	₩00,000,000	00%	계약이행보증증권 제출
중간보고 완료시	₩00,000,000	00%	
최종성과물 제출시	₩00,000,000	00%	
합계	₩00,000,000	100%	

제5조(임대대행 용역 수수료의 지급)

①임대대행 용역의 수수료는 계약의 유효기간 중 계약상대자가 계약기간 중 임대마케팅을 통하여 신규 임대차 계약이 체결된 경우에 한하여 다음과 같이 지급된다. 단 부가세는 별도로 지급하도록 한다.

1. 상업시설 임대대행 용역 수수료 = 환산보증금 × 전용면적 × 수수료율

- 환산보증금 = 보증금(10개월 임대료) + 월차임 x 100
- 상업시설 임대대행 수수료율은 상업시설 + 업무시설 합산 임대율에 따라 아래 표와 같이 수수료율 차등하여 적용

임대율	20% 미만	20%~40% 이하	40%~60% 이하	60%~80% 이하	80% 초과
적용수수료율 (보정율)	0.00% (60%)	0.00% (80%)	0.00% (100%)	0.00% (120%)	0.00% (140%)

임대율 = $\frac{\text{임대차 계약완료 전용면적 (상업+업무)}}{\text{전체 전용면적 (상업+업무)}}$

2. 업무시설 임대대행 용역 수수료 = 환산보증금 × 전용면적 × 수수료율

②보증금은 월 명목임대료의 10개월분을 원칙으로 한다. 단, 계약상대자의 보증금 비율 상향 요청은 "리츠"의 승인에 따라 이루어지며, 이 경우 월 실질임대료는 상기 보증금 비율에 따른 금액을 합산하기로 한다.

③계약상대자가 계약기간 동안에 유치한 임대차계약의 경우, 임대차계약의 개시일로부터 30일 이내에 수수료 지급을 청구할 수 있다. 단, 매출액을 기준으로 임대차 계약을 체결하는 경우, 입점(임대차계약 개시일)후 7개월 시작일로부터 평균 3개월 임대료를 기준으로 임대대행 용역의 수수료를 산정한다.

④주주 직접 입주, 주주, AMC, '리츠' 자체 별도 마케팅 활동 등으로 인한 임대차계약 체결시 임대대행 용역 수수료 미지급 [이 경우 상업시설 임대 수수료 차등지급을 위한 임대율 산정시 전체 전용면적에서 제외하여 계산]

제6조(임대차 계약 체결 전 유의사항)

①신규 임대차계약 체결 시에는 "리츠"와 계약상대자가 사전 협의한 임대차계약서 양식을 사용하여야 한다.

②임대차계약서의 날인 등 계약체결 행위는 "리츠"가 수행하며, 임차인 선정은 계약상대자의 계약승인 요청에 따라 "리츠"가 승인하는 것으로 한다. 계약상대자는 계약거절에 대한 이의를 제기할 수 없다.

③계약상대자는 "리츠"의 사전 승인 없이 임차인으로부터 임대차 관련 일체의 대금을 수령할 수 없으며, 임대차 관련 일체의 대금은 임대차계약서에 따라 임차인이 "리츠"에 직접 지급하도록 하여야 한다.

제7조(광고 및 홍보)

- ① 계약상대자는 광고 및 홍보 업무를 수행함에 있어 허위광고, 과대선전 및 부당광고 등을 하여서는 아니되며, 공정거래위원회의 「표시·광고에 관한 공정거래지침」 및 「상가 등의 분양 및 임대광고에 관한 공정거래지침」 등 관련 규정, 지침을 준수하여야 한다.
- ② 계약상대자는 광고 및 홍보업무 수행시 그 내용과 방식 등 구체적인 사항에 대하여 사전에 "리츠"와 협의하여야 한다.

제8조(임대대행 업무 경비 부담)

임대대행 업무 수행에 소요되는 모든 경비는 계약상대자의 부담으로 한다.

제9조(임대대행 수수료의 반환)

- ① 신규 임대차계약이 체결된 이후, 해당 임대차계약이 그 임대차계약의 개시일로부터 [6]개월 이내에 중도 해지되거나 해당 임차인에 대한 인도[명도] 소송이 진행될 경우, 계약상대자는 중도해지일 또는 인도[명도]소송 진행일로부터 [15]영업일 이내에 해당 임대차계약과 관련하여 "리츠"로부터 지급받은 임대대행 수수료 전액을 반환하여야 한다.
- ② 본 조는 본 계약이 종료된 경우에도 적용된다.

제10조(기타 계약상대자의 의무)

- ① 계약상대자는 "리츠"의 사전 서면 승낙없이 제3자에게 임대대행 업무를 재대행시키거나 재위임 할 수 없다.
- ② 계약상대자는 본 건 임대대행 용역과 관련한 일체의 서류(계약서 등)를 별도로 구분하여 관리하여야 한다.
- ③ 계약상대자는 제3자에게 임대대행업무의 범위를 넘는 취지의 진술 또는 행위를 할 수 없다.

제11조 (계약의 해제, 해지 또는 종료에 따른 의무)

계약상대자는 본 계약이 해제, 해지 또는 종료되었을 때 즉시 계약과 관련하여 계약상대자가 보유하고 있는 임대차계약서, 서신, "리츠"에 속하는 기타의 모든 서류·문건을 "리츠"에 반환하거나 "리츠"가 지정한 후속사업자에게 인계하여야 한다.