

자산보관 위탁계약서

주식회사 서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사(이하 "갑"이라고 함)와 주식회사 우리은행(이하 "을"이라고 함)은 "갑"이 보유하는 자산의 보관 업무(이하 "자산보관"이라 한다)를 "을"에게 위탁하고 "을"은 이를 수탁하기로 하여 다음과 같은 조건으로 자산보관위탁계약(이하 "본 계약"이라고 함)을 체결한다.

제 1 절 총 칙

제1조 (목적)

본 계약은 "을"이 "갑"의 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 부동산투자회사법 및 관련 법령상의 용어의 정의와 같다.

1. "위탁자산"은 "갑"의 자본금과 차입금의 합계액 또는 이를 운용하여 취득한 부동산, 권리, 현금, 증권 기타 재산으로서 "갑"에 귀속되는 일체의 재산을 말한다.
2. "일반사무수탁회사"라 함은 "갑"과의 일반사무 위탁계약에 의하여 부동산투자회사법 제22조의2 제1, 2항 및 동법 시행령 제19조 제3항에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
3. "자산관리회사"이라 함은 "갑"과의 자산관리위탁계약에 의하여 "갑"의 자산의 투자 및 운용과 이와 관련된 부수업무를 담당하는 회사를 말한다.
4. "판매회사"라 함은 "갑"과의 판매위탁계약에 의하여 "갑"이 발행하는 주식의 모집 또는 판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
5. "자산보관회사"라 함은 본 계약에 의하여 부동산투자회사법 제35조 제1항에



의하여 자산보관과 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.

6. "관련 수탁회사"라 함은 "갑"으로부터 업무를 위탁받아 "갑"의 업무를 대행하는 제2호 내지 제4호의 회사를 말한다.
7. "자산보관계좌"라 함은 "을"이 "갑"이 취득한 증권을 보관하기 위하여 법령에 부합하는 방법으로 "갑" 명의로 개설한 계좌를 말한다.
8. "위탁계좌"라 함은 "을"이 "갑"이 취득한 현금을 보관하기 위하여 법령에 부합하는 방법으로 "갑" 명의로 개설한 계좌를 말한다.
9. "부동산매매계약"이라 함은 "갑"이 취득하고자 계획하는 "본건 부동산"에 관하여 매도인과 체결하는 부동산매매계약을 말하며, "부동산매매계약"에 매매대금으로 정의된 것을 "부동산매매계약상 매매대금"이라 하고 "부동산매매계약"에 매매계약금으로 정의된 것을 "부동산매매계약상 매매계약금"이라 한다.
10. "증권"이라 함은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제4조 제1항의 증권을 말한다.

제 2 절 자산보관기관의 업무범위

제3조 (위탁업무의 범위)

① "갑"은 본 계약에 따라 다음 각호의 업무를 "을"에게 위탁하며, "을"은 "갑" 또는 자산관리회사(이하 "갑 등"이라 한다)의 지시에 따라 이를 성실히 이행하여야 한다.

1. 부동산의 보관

가. "갑"이 "을"에 대하여 보관을 위탁하는 본건 부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리

나. "갑"의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제3자에게 경료하는 업무



다. 본건 부동산의 등기권리의 기재사항 변경(근저당권 설정 등) 업무
라. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 본 계약
이 정하는 업무

2. 유가증권의 보관 및 관리

가. 유가증권의 인수, 인도 및 보관. 예탁대상 유가증권의 경우에는 한국
예탁결제원에 예탁하여야 하며, 자체 보관하는 경우 금고에 보관하여
야 한다.

나. 유가증권상 인정되는 원리금 수령, 유무상 청약 등 제반권리의 행사
다. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3. 현금의 보관 및 관리

가. “갑 등”의 운용지시에 따른 현금의 수령, 지급 및 보관

나. “갑 등”의 운용지시에 따른 제세공과금의 지급

다. “갑 등”의 운용지시에 따른 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및
비용의 지급

라. “갑 등”의 운용지시에 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

제4조 (자산보관업무 등의 지시)

① “갑 등” 은 “을”에게 자산보관 및 그 부수업무에 관하여 제3조의 업무를 포
함한 모든 지시를 하며, “을”은 그러한 “갑 등”의 적절한 지시를 접수한 경우
본 계약에 정한 바에 따라 신속히 그 지시를 수행한다.

1. “적절한 지시”란 “갑 등”이 “을”에게 본 계약의 목적에 합당한 적절한 행



위를 하도록 지시한 것을 말하며, 그러한 지시에 따라 “을”이 수행한 업무는 적절하고 정당한 수행이 된다.

2. “갑 등”은 운용지시서에 “을”에 신고된 운용담당자의 사인 또는 사용인감을 날인하여 다음 각 목의 방법에 의하여 “을”에게 운용지시를 통보하여야 한다.

가. 팩시밀리

나. 우편(등기 또는 항공) 또는 전보

다. 기타 E-mail 등 전자전송

3. “갑 등”은 위탁자산의 거래약정 체결을 “을”에게 운용지시함에 있어 약정의 세부조건을 포함하여야 한다. “갑 등”과 “을”이 공동으로 작성하거나 수행함에 있어 행해진 기명날인은 제2호의 운용지시와 동일한 효력을 갖는다.

- ② 제1항에 정한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 정함이 없는 한 상대방 또는 관련 수탁회사에 대한 접수 또는 도달시점(팩시밀리의 경우 수령확인 도달시점)을 그 효력발생 시점으로 본다.

제5조 (위탁자산 등)

- ① “을”이 본 계약에 따라 보관·관리하여야 할 위탁자산의 종류와 범위는 “갑 등”이 확인하여 인도하는 다음 각호의 재산 등으로 한다.

1. 부동산 및 부동산에 관한 권리
2. 투자증권, 전환사채권, 신주인수권증권(청약증거금서류 포함)
3. 주권, 신주인수권증서(주식납입영수증 포함)
4. 출자증권, 주권미발행확인서, 주권보관증
5. 정기예금증서 등 금융기관의 각종 통장·증서류
6. 증권의 보관증, 통장
7. 기타 보관을 요구하는 투자자산으로서 “을”이 보관함에 따른 법률상 문제가 없는 것



- ② “을”은 “갑”이 위탁자산의 소유자로 되기 전에 위탁자에게 부과된 의무를 수행할 의무가 없으며, “갑 등”은 그로 인하여 발생하는 모든 문제로부터 “을”을 법적으로 보호하여 손해를 입히지 않도록 하여야 한다.

제 3 절 부동산의 보관방법

제6조 (부동산의 신탁)

위탁자 겸 수익자인 "갑"은 본건 부동산의 소유권을 취득하는 즉시 수탁자인 "을"에게 신탁하는 방법에 의하여 그 보관을 위탁하기로 한다.

제7조 (신탁의 목적)

제6조에 따른 본건 부동산의 신탁은 "을"이 본건 부동산의 등기부상 소유권의 명의를 보존·관리하고, 등기명의를 제3자에게 경료하는 업무를 수행하는 것을 목적으로 한다.

제8조 (수익자)

① 제6조에 따른 본건 부동산 신탁의 수익자는 "갑"으로 한다.



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

③ "갑"이 제3자를 수익자로 지정한 후, 수익자를 교체, 변경하고자 할 경우 수익자의 사전동의를 얻어야 한다.

제9조 (소유권이전등기 및 신탁등기)

"을"은 “갑”의 지시를 받아 자산관리회사로부터 본건 부동산의 신탁등기에 필요한 서류를 제출받는 경우 지체없이 본건 부동산에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기를 경료하여야 한다.



제10조 (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 관리하기로 한다. 이 때, "갑"이 관리책임을 부담하는 부분은 실제로는 "갑"의 자산관리회사에 의하여 수행된다.
- ② "을"은 "갑"이 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 세세공과금 등의 부과처분 등 행정처분, 본건 부동산의 소유권 및 사용권을 제한하는 사업인정에 관한 통지 또는 이에 준하는 처분이나 통지를 받는 경우 "을"은 지체없이 자산관리회사에 통지하고 자산관리회사의 지시에 따라야 한다.
- ④ "을"은 본건 부동산 또는 본 계약상 부동산 보관업무의 수행과 관련하여 제3자와 분쟁이 발생하거나 발생할 것으로 예상되는 때에는 이를 지체없이 자산관리회사에 통지하여야 하고, 본 계약상 부동산보관업무수행에 필요한 때에는 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산과 관련하여 발생한 소송행위를 수행하여야 하며, "을"이 소송행위를 수행함과 관련하여 소송비용 등이 발생한 경우 그 비용은 "갑"이 부담하기로 한다.

제11조 (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 "을"은 "갑"과 합의하여 처리하기로 한다.

제12조 (신탁수익)

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

제13조 (신탁부동산의 처분)

"을"은, "갑"이 본건 부동산의 전부 또는 일부를 제3자에게 처분하기로 하는 경우(제7조 후단의 경우), "갑"의 의사결정 및 자산관리회사가 지시하는 바에 따라 당해 부동산에 대한 신탁등기를 말소하고 이를 제3자 명의로 소유권이전등기를 경료하는 데 필요한 조치를 취하여야 한다.

제14조 (신탁의 일부종료)

"을"이 "갑"의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 일부를 제3자에게 처분한 경우 제3자에 대한 소유권이전등기를 경료한 때에 처분된 부동산에 대한 부분에 한하여 제6조에 따른 신탁이 일부 종료된 것으로 본다.

제15조 (신탁수익의 교부)

"을"은 본건 부동산의 일부 또는 전부의 임대^{임대}에 따른 임대수익과 처분으로 인한 매각대금 및 기타 이에 준하는 신탁수익이 발생하는 경우 지체없이 제17조 소정의 "갑" 명의의 위탁계좌에 입금하는 방법으로 "갑"에게 신탁수익을 교부하여야 한다.



제4절 증권 및 현금의 보관방법

제16조 (증권의 보관 및 관리방법)

- ① "을"은 "갑" 명의의 자산보관계좌를 개설하고, 다음 각 호의 증권을 자산관리회사의 지시에 따라 인도받아 위 자산보관계좌에 보관하여야 한다.
 1. 자산관리회사가 "갑"을 위하여 제3자와 체결한 계약에 따라 "갑"이 취득하게 될 증권
 2. 기타 "갑"이 취득하거나 취득하게 될 모든 증권
- ② "을"은 보관을 위탁받은 수표, 어음의 지급기일이 도래하는 경우 적절한 조치(배서 등)후 그 지급기일에 지급인에 대하여 지급제시하고, 그에 따라 지급된 현금은 "갑" 명의의 위탁계좌에 보관하여야 한다.
- ③ "을"은 자산관리회사가 "갑"을 위하여(또는 대리하여) 제3자와 체결한 계약에 따라 "갑"이 처분하게 될 증권을 자산관리회사의 지시에 따라 인도하여야 한다.
- ④ "을"은 "갑"을 위하여(또는 대리하여) 보관을 위탁받은 증권상 인정되는 제반 권리를 자산관리회사의 지시에 따라 다음 각 호에서 정하는 기준에 따라 행사함을 원칙으로 하고, 다음 각 호에서 정하지 않은 사항에 대하여는 자산관리회사의 지시에 따라 그 권리를 행사한다.
 1. "을"은 증권상 인정되는 이자 청구권, 배당금 청구권 등을 행사하고, 그에 따라 지급된 현금은 "갑" 명의의 위탁계좌에 보관하고, 주식배당의 경우에는 "갑" 명의의 자산보관계좌에 보관하여야 한다.
 2. "을"은 투자주식의 발행회사로부터 유·무상증자 등으로 인한 권리부여 통지가 있는 경우 그 내용과 조건을 자산관리회사에 통지하여 그 지시에 따라야 한다. 다만 "을"이 그 통지 시에 지정한 날까지 자산관리회사로부터 지시를 받지 못한 경우 그 권리상실에 대하여 "을"은 아무런



책임을 부담하지 아니한다.

3. "을"은 투자주식의 발행회사로부터 주주총회 소집통지가 있는 경우 그 일시, 장소 및 의안의 요령을 "갑"의 일반사무수탁회사 및 자산관리회사에 통지하여 그 지시에 따라 의결권을 대리 행사한다.

제17조 (현금의 보관 및 관리방법)

- ① "을"은 "갑" 명의의 위탁계좌를 개설하고, 다음 각 호의 현금을 자산관리회사가 지시하는 바에 따라 수령하여 위 위탁계좌에 보관하여야 한다.
 1. "갑"의 설립 시 및 유상증자 시에 출자된 현금
 2. 자산관리회사가 "갑"을 위하여 제3자와 체결한 계약(예컨대 "갑"의 자산(부동산, 증권)을 처분하는 계약, 임대차계약, 자금차입계약 등)에 따라 "갑"이 취득하게 될 현금
 3. "을"이 위탁받은 증권상 인정되는 권리의 행사로 인하여 취득하게 된 현금(예컨대 이자, 배당금 등)
 4. 기타 "갑"이 취득하거나 취득하게 될 모든 현금
- ② "을"은 다음 각 호의 현금을 자산관리회사 또는 일반사무수탁회사가 그 소관 업무에 의하여 지시하는 바에 따라 위탁계좌로부터 인출하여 제3자 또는 관련 수탁회사에 지급하여야 한다.
 1. 자산관리회사가 "갑"을 위하여 제3자와 체결한 계약(예컨대 "갑"의 자산(부동산, 증권)을 취득하는 계약, 임대차계약, 자금차입계약 등)에 따라 "갑"이 지급하여야 할 현금
 2. "을"이 본건 부동산을 신탁받음에 따라 행정기관, 관할법원(또는 등기소) 및 과세권자에 대하여 그 지급의무를 부담하는 현금(제세공과금 및 등기비용)
 3. "갑"이 "을" 및 관련 수탁회사에 대하여 지급하여야 할 보수, 수수료 및 비용



4. "갑"이 지급하여야 할 영업의 비용(제세공과금 등)
5. 기타 "갑"이 지급하거나 지급하여야 할 모든 현금

제 5 절 권한과 의무

제18조 (자산 보관 및 관리상의 의무)

- ① "을"은 "갑"을 위하여 부동산투자회사법 등 관련법령 및 “갑”의 내부통제기준과 본 계약이 정하는 바에 따라 선량한 관리자로서 자산보관 업무를 성실히 수행하여야 한다. 이 경우 “갑 등”은 내부통제기준을 “을”에게 제공하여야 하며 변경 시에도 “을”에게 고지해야 한다.
- ② "을"은 "갑"으로부터 위탁받은 자산을 "을"의 고유자산 및 제3자로부터 위탁받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.
- ③ "을"은 "갑 등"의 지시에 따라 그 자산을 인수, 인도, 수령 또는 지급함에 있어 그 지시받은 내역과 실제 거래내역 사이에 차이가 있는지 여부를 "갑 등"이 제출한 증빙서류로 확인하여야 하며, 이를 발견한 경우 자산관리회사에 통지하여 그 추가지시를 요청하고, 이에 따라야 한다.

제19조 (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 협의하여 "갑"의 명의로 작성하거나 행사할 수 있다.
- ③ "을"은 투자자산의 인수, 보유 및 등록 등을 위하여 예탁 또는 결제시스템을



이용하고 이에 필요한 수수료 및 기타 경비를 지급할 수 있다.


제20조 (회계장부, 관련서류의 비치 및 공시)

- ① "을"은 본 계약에 의한 자산보관 업무를 수행함에 있어 회계장부 등 그와 관련된 기록을 "갑"의 청산 시 및 관계법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, "갑", 자산관리회사, 또는 일반사무수탁회사 또는 주주 등이 "을"에 대하여 자산보관과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.
- ② "을"은 부동산투자회사법 및 관련법령이 정하는 "갑"과 관련된 서류를 "을"의 본점에 비치하고, "갑"의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 한다.

제21조 (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 의무준수를 위한 일반사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료를 제공하여야 한다.

제22조 (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 고유자산을 위하여 이용하는 행위
 2. 기타 관련법령상의 금지 사항에 위반되는 행위
- ② "을"은 제3자와 "갑"과의 사이에 이해 충돌이 야기되는 거래를 할 수 없으며, 외관상 그러한 이해 충돌이 직·간접적으로 야기될 수 있는 거래에 대하여는 사전에 "갑"으로부터 동의를 받아야 한다.



제 6 절 보수 및 비용부담

제23조 (보수)

- ① "갑"은 "을"에 대하여 자산 보관 업무의 수행에 대한 대가로서 보수를 지급하기로 한다.
- ② 보수는 "갑"이 설립 이후 최초로 발행한 신주의 주금이 납입된 날로부터 기산하여 다음과 같이 지급하기로 하며, 연간 금액을 4등분한 금액을 각 분기별로 나누어 지급하고, 최초 분기 혹은 최종 분기의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다. 최종 분기의 만기일은 "갑"의 청산종결 등기일까지로 한다

구분	금액 (부가가치세 별도)	청구시기	대금 지급시기
개발기간 (1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 "갑"이 본건 사업에 의해 건물의 사용승인일까지)	연간 이천만원 (₩20,000,000)	사업연도 기준으로 매분기말	사업연도 기준으로 매분기말 종료 후 7 영업일 이내
운영기간 (개발기간의 익일부터 본 계약 종료일까지)	연간 사천만원 (₩40,000,000)		

제24조 (비용 부담)



"을"은 본 계약에 따른 자산보관 업무수행과 관련하여 본건 부동산의 신탁에 따른 등기비용 및 제세공과금, 한국예탁결제원에 대한 수수료 등의 추가적인 비용이 발생하는 경우 "갑"의 지시에 따라 위탁자산에서 지불하며, "을"은 "갑"의 요청 시 그 비용에 관한 내역서를 제출하여야 한다.

제 7 절 보증 및 책임

제25조 (진술 및 보증)

- ① "갑"은 "을"에 대하여 "갑"이 부동산투자회사법 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 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 부동산투자회사의 자산보관기관으로서의 사업을 영위할 수 있는 제반요건(신탁업법의 인가 등)을 갖추고 있음을 보증한다.
- ③ "을"은 "갑"에 대하여 본 계약기간 동안 다음사항을 보증한다: (i) "을"은 "을"의 임직원이 자산보관 업무를 수행함에 있어 따라야 할 기본적인 절차와 기준을 제정하여 "을"의 임직원들로 하여금 이를 준수하도록 한다. (ii) 당해 절차와 기준은 부동산투자회사법 및 관련법령의 해당규정에 적절하게 부합하는 것이다.

제26조 (제공서류 등의 보증)

- ① "갑"과 "을"은 위탁사무의 지시·통지 및 확인 등과 관련, 상대방에게 제공한 서류 등은 선량한 관리자의 주의로써 그 진정성과 적법성 및 유효성에 관하여 상호 보증하기로 한다.



- ② “갑”과 “을”은 관계법규 등에서 정한 업무의 적정한 수행을 위하여 필요한 정보자료의 제공을 상대방에게 요청할 수 있으며, 그 상대방은 자료의 제공을 위하여 최선의 조치를 강구하여야 한다.

제27조 (책임과 면책)

- ① "을"이 자산보관업무를 함에 있어 법령, 정관 또는 본 계약에 위반된 행위를 하거나 그 임무를 게을리하여 "갑"에게 손해를 발생하게 한 때에는 그로 인하여 발생한 손해에 대하여 배상책임이 있다. 다만, 기타 모라토리움·긴급조치·전쟁·천재지변·관련 수탁회사의 영업정지 또는 파산 등 불가항력으로 인하여 발생한 손해에 대해서는 책임이 없다.
- ② "을"은 제1항에 의하여 "갑"에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산보관 과정에서 부득이하게 발생하는 "갑"의 손실에 대하여 “을”에게 귀책사유가 있는 경우를 제외하고 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

제 8 절 계약기간 및 계약의 변경, 해지 등

제28조 (계약의 효력발생일)

본 계약은 계약체결일로부터 그 효력이 발생한다.

제29조 (계약기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 “갑”의 청산 시까지로 한다.

제30조 (계약의 변경)

- ① 본 계약의 당사자들은 제29조의 계약기간 중 언제든지 당사자간의 서면합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.



- ② 본 계약의 일방당사자가 제1항에 의하여 계약의 내용을 변경하고자 하는 경우 변경하고자 하는 날로부터 1개월 전에 상대방에게 서면으로 그 사실을 통보하여야 한다.
- ③ "갑"이 "을"에게 신탁하는 본건 부동산의 일부를 처분하거나, 새로운 부동산을 "을"에게 신탁할 필요가 있는 경우 "갑"은 본 계약기간 중 언제라도 "을"에 대하여 본 계약의 변경을 요구할 수 있으며 그 변경은 별지 1의 신탁부동산의 변경으로 같음한다. 다만, "갑"의 요구에 따라 변경될 수 있는 사항은 본건 부동산의 내용에 관한 사항에 한하며, 다른 계약조건은 기존 계약조건과 동일한 조건을 유지한다.

제31조 (계약의 해지)

- ① 본 계약의 일방당사자가 본 계약에 따른 의무를 이행하지 아니하는 경우 상대방은 14일 이상의 기간(이하 "시정기간")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 60일을 초과하지 않는 범위 내에서 "갑"이 새로운 자산보관회사와 자산보관위탁계약을 체결할 때에 비로소 발생한다.
- ② "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.
- ③ 본 계약의 일방 당사자는 계약기간 중 언제라도 계약해지를 원하는 날로부터 60일전의 사전 서면통지으로써 본 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 계약해지의사를 접수한 상대방 당사자는 정당한 사유가 없는 한 동 계약해지의사를 거부하지 못한다.



- ④ “갑”이 부동산투자회사법에 의한 영업인가를 받지 못하거나, 영업인가 신청 시 국토교통부 장관에게 제출한 부동산매입계획에 따라 부동산을 매입하지 못한 경우에는 “갑”은 서면통지로서 본 계약을 즉시 해지할 수 있으며, 이 경우 제23조에 따른 보수는 지급하지 아니하는 것으로 한다.

제32조 (계약종료시의 조치)

- ① 본 계약이, 그 사유를 불문하고, 종료되는 경우 “을”은 다음 각 호의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다.
1. 계약종료 시점의 본건 부동산에 관한 신탁등기를 말소하고, “갑” 명의로 소유권이전등기를 하여 현 상태대로 “갑”의 새로운 자산보관기관 또는 “갑”이 지정하는 제3자에게 지체 없이 인도하여야 한다.
 2. 계약종료 시점의 “갑”의 증권 및 현금을 “갑”의 새로운 자산보관기관 또는 “갑”이 지정하는 제3자에게 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 계약종료 시 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.



제 9 절 기 타

제33조 (양도 및 재위탁)

- ① "을"은 "갑"의 사전 승인이 없는 한 본 계약상의 권리와 의무를 제3자에게 양도하지 못한다.
- ② "을"은 본 계약에 따라 수행하여야 하는 자산보관 업무의 일부를 제3자에게 재위탁하고자 하는 경우에는 재위탁의 사유, 범위 및 조건 등에 대하여 "갑"의 승인을 얻어야 한다.

제34조 (상대방에 대한 통지)

- ① 상대방에 대한 통지는 본 계약의 당사자가 각 당사자 앞으로 미리 통보한 주소로 직접 교부 또는 우편(등기)으로 송부하거나 팩시밀리로 행하며, 통지의 접수 또는 도달시점(팩스밀리에 의한 경우 수령확인 도달시점)에 효력이 발생하는 것으로 본다.
- ③ "을"이 "갑"에게 통지할 주소 등은 다음과 같다.
(“갑”) 서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사
“갑”에 대한 통지는 자산관리회사로 한다.



(“자산관리회사”)

주 소 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층 (개포동, 강남우체국)

회사명 : 서울투자운용주식회사

담당자 : 박창윤 과장

전화번호 : 02-****-2362

팩시밀리 : 02-****-2379



이메일주소 : ***ark@seoulreits.co.kr

③ “갑”이 “을”에게 통지할 주소 등은 다음과 같다.

주 소 : 서울 중구 회현동 1가 203번지

회사명 : 주식회사 우리은행

담당자 : 전선우 차장

전화번호 : 02-****-3583

팩시밀리 : 050*-***-8859

이메일주소 : ***rain@wooribank.com

④ “갑”과 “을”은 상호 통지할 주소 등이 변경되는 경우 그 내용을 신속히 통지하기로 한다.

제35조 (비밀 유지)

"을"("을"의 임직원 및 대리인 포함)은 "갑"의 사전승인 또는 관련법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약기간은 물론 계약이 종료된 경우에도 자산보관 업무 수행과정에서 알게 된 "갑"에 관한 정보 및 자료를 제3자에게 누설하거나 업무 외의 용도로 이용하여서는 아니 된다.

제36조 (관계법령의 준용)

① 계약규정에 없는 사항이나 본 계약서의 해석에 대해 이의가 있을 때에는 “갑”과 “을”이 상호 협의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 관계법령 또는 일반 상관례에 따른다.

② 본 약정에 명시되지 않은 사항의 실무처리가 필요한 경우 “갑”과 “을”은 합의에 따라 별도의 업무처리지침을 정할 수 있다.

③ 본 약정의 내용중 일부 조항의 효력이 부인되는 경우 그 효력은 당해 조항에



대해서만 부인되며, 그 이외의 부분의 효력에는 영향을 미치지 아니한다.

제37조 (관할 법원)

본 계약과 관련하여 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁의 관할법원은 민사소송법상의 관할법원으로 한다.

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

2018년 11월 26일

"갑" 주 소 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층 (개포동, 강남우체국)
회사명 : 주식회사 서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사
대표자 : 대표이사 서울투자운용주식회사(법인이사)



"을" 주 소 : 서울 중구 회현동 1가 203번지
회사명 : 주식회사 우리은행
대표자 : 손 태 승
증권수탁부장 : 주 상 봉 (인)

