

일반사무 위탁계약서

2016. 6. __.

위탁자: 주식회사 서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

수탁자: 우리편드서비스 주식회사

일반사무 위탁계약서

주식회사 서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "갑")와 우리편드서비스 주식회사(이하 "을")는 "갑"의 일반사무를 "을"에게 위탁하고 "을"은 이를 수탁하기로 하여 다음과 같은 조건으로 본 일반사무 위탁계약(이하 "본 계약(서)")을 체결한다.

전 문

1. "갑"은 부동산투자회사법에서 정한 위탁관리부동산투자회사로서의 업무를 운영하기 위하여 국토교통부장관에게 영업인가를 신청할 예정이다.
2. 영업인가 취득을 전제로, "갑"은 "을"을 본 계약에 정한 조건 및 관련 법령에 따라 일반사무업무를 담당할 일반사무수탁회사로 선임하고자 하며, "을"은 일반사무 수탁업무를 이행하고자 한다.
3. 이에 양 당사자는 다음과 같이 합의한다.

제1조 (목적)

본 계약은 "을"이 "갑"의 위탁을 받아 일반사무 및 일반사무에 한정된 부수업무를 수행하는 데 필요한 사항을 정하는 데 그 목적이 있다.

제2조 (적용원칙)

"갑"의 일반사무위탁에 관하여 부동산투자회사법 등 관계법령(이하 "관련법령")에 따로 정함이 있는 경우를 제외하고는 본 계약이 정하는 바에 따른다. 관련법령이 변경되거나 "갑"의 정관이 변경되는 경우에는 "갑"과 "을"이 합의하여 본 계약을

변경할 수 있다.

제3조 (용어의 정의)

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

1. "자산관리회사"라 함은 "갑"과의 자산관리위탁계약에 의하여 "갑"의 자산의 투자, 운용과 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.
2. "자산보관기관"이라 함은 "갑"과의 자산보관계약에 의하여 "갑"의 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.
3. "판매회사"라 함은 "갑"과의 판매위탁계약에 의하여 "갑"이 발행하는 주식의 모집 또는 판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
4. "관련 수탁회사"라 함은 "갑"으로부터 업무를 위탁 받아 "갑"의 업무를 대행하는 제1호, 제2호, 제3호의 회사를 말한다.
5. "결산기"라 함은 "갑"의 정관에 의한 결산기를 말한다.
6. "분기"라 함은 결산기를 3개월 단위로 구분한 기간을 말한다.
7. "본건 사업"이라 함은 "갑"이 토지에 대한 지상권을 취득한 후 공동주택을 건설하여 임대 및 분양을 시행하는 사업을 말한다.
8. "세무대리인"이라 함은 세무사, 공인회계사로서 "갑"의 세무대리 업무를 수행하는 사람 또는 그 사람들로 구성된 합동사무소나 법인을 말한다. 여기서 세무대리 업무라 함은 법인세, 부가가치세, 원천세 등 제반 세무 관련 서류의 작성 및 신고와 세무 자문 용역을 의미한다.

제4조 (위탁업무의 범위 및 내용)

"갑"은 "을"을 일반사무수탁회사로 선임하고, 다음 각 호의 사무를 위탁한다. 다만, 다음 각 호별 세부 업무에 관한 사항은 『별첨 1(위탁업무의 범위)』에 규정된 바에 따른다.

1. 발행주식의 명의개서에 관한 업무
2. 주식의 발행에 관한 사무
3. 운영에 관한 사무
4. 계산에 관한 사무
5. 세무에 관한 업무
6. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무
7. 해산 및 청산 업무
8. 제1호 내지 제7호의 부수업무

제5조 (일반사무 수행상의 의무사항)

- ① "을"은 선관주의의무에 입각하여 관련법령 및 본 계약이 정하는 바에 따라 일반사무 업무를 수행하여야 한다
- ② "을"은 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45일 이내에 매 분기 재무제표와 투자보고서를 "을"의 본점에 비치, 공시하고 "갑"의 주주 및 채권자가 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ③ "을"은 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자보고서를 "갑"의 주주 및 채권자에게 송부하여야 한다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ "갑"이 정관변경(부동산투자회사법 시행령 제42조의2 에서 정하는 경미한 사항의 변경의 경우는 제외), 해산, 영업전부의 양도, 양수 기타 관련 법령이 정하는 바에 따라 인가신청이 필요한 사항에 관한 의사결정을 하는 경우 "을"은 "갑" 명의로 관련법령이 정하는 바에 따라 인가신청서를 작성하고, 관련서류를 첨부하여 국토교통부 장관에게 제출하여야 한다. "을"은 인가신청서 작성시 필요한 자료를 자산관리회사에 요청할 수 있다.
- ⑤ "갑"에게 다음 각 호에 정하는 사유가 발생하는 경우 "을"은 그 발생일로부터

10일 이내에 "갑" 명의로 관련법령이 정하는 바에 따라 관련서류를 첨부하여 국토교통부 장관에게 보고하여야 하며, 필요시 금융위원회에도 보고한다.

1. 부동산투자회사법 제19조 제2항에 따른 현물출자
 2. 임원의 변경
 3. 부동산투자회사법 제30조 단서에 해당하는 거래의 체결
 4. "갑"의 해산
 5. 기타 "갑"의 경영상 중요한 사항으로서 관련법령이 정하는 사항
- ⑥ "을"이 작성하여 제공하는 모든 보고서와 관련서류는 관련법령 및 관계정부기관이 요구하는 양식 및 내용에 부합하는 것이어야 한다.
- ⑦ "을"이 제1항 내지 제6항의 의무사항 수행 시 관련자료를 적시에 제공받기 위한 노력을 다하였음에도 불구하고, 자산관리회사 또는 자산보관회사로부터 적시에 이를 제공받지 못한 경우 그 책임을 면한다.

제6조 (회계장부, 관련서류의 비치 및 공시)

"을"은 본 계약에 의한 일반사무 업무를 수행함에 있어 회계장부와 그와 관련한 자료를 "갑"의 청산시 및 관련법령에 정한 기한까지 유지하여야 하며, "갑" 또는 자산관리회사가 "을"에 대하여 일반사무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.

제7조 (관련 수탁회사와의 협조의무)

- ① "을"은 일반사무 업무를 수행함에 있어서는 "갑"의 관련 수탁회사에 대하여 협조를 요청할 수 있고, "갑"의 관련 수탁회사의 요청이 있는 경우 "갑"의 지시에 따라 이에 대하여 적극적으로 협조하여야 한다.
- ② "을"은 "갑"의 위탁업무와 관련된 법령상 보고, 통지 및 공고 의무의 준수를 위하여 관련 수탁회사에 대하여 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.

제8조 (보수)

- ① "갑"은 "을"에 대하여 일반사무 업무의 수행에 대한 대가로서 보수를 지급하기로 한다
- ② 보수는 다음과 같이 지급하기로 하며, 연간 금액을 4등분한 금액을 각 분기별로 나누어 지급하고, 당해 분기 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.

구분	금액 (부가가치세 별도)	청구시기	대금 지급시기
개발기간 (1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 "갑"이 본건 사업에 의해 건축하는 공동주택의 사용승인일까지)	연간 오천만원 (₩50,000,000)	사업연도 기준으로 매분기말	사업연도 기준으로 매분기말 종료 후 7영업일 이내
운영기간 (개발기간의 익일부터 본 계약종료일까지)	연간 팔천만원 (₩80,000,000)		

제9조 (비용 부담)

- ① "을"은 본 계약에 따른 일반사무업무 수행과 관련하여 『별첨2(일반비용 명세)』의 비용이 발생하는 경우 그 비용에 관한 명세서 및 증빙자료를 첨부하여 "갑"에게 청구할 수 있고 "갑"은 청구를 받은 날로부터 15일 이내에 지급하기로 한다.
- ② 제1항 이외의 비용에 대하여는 "을"이 부담하는 것으로 한다.

제10조 (진술 및 보증)

- ① "갑"은 영업인가를 득하면 "을"에 대하여 "갑"이 관련법령에 따라 위탁관리부동산투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 보증한다.

- ② "을"은 "갑"에 대하여 본 계약의 계약기간 동안 "을"이 관련법령에 규정한 요건에 적합한 일반사무수탁회사임을 보증한다.

제11조 (책임과 면책)

- ① "을"이 "갑"의 일반사무업무를 수행함에 있어 법령, 정관 또는 본 계약에 위반된 행위를 하거나 그 임무를 게을리하여 "갑"에게 손해를 발생하게 한 때에는 그로 인하여 발생한 손해에 대하여 배상 책임이 있다. 단, "을"은 모라토리움, 긴급조치, 전쟁, 천재지변, 관련 수탁회사의 영업정지 또는 파산 등에 따른 불가항력으로 인하여 발생한 손해에 대해서는 책임을 지지 아니한다.
- ② "을"은 제1항에 의하여 "갑"에 대하여 책임을 부담하는 이외에 업무 수행과정에서 부득이하게 발생하는 "갑"의 손실에 대하여 "을"의 귀책사유가 있는 경우를 제외하고 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

제12조 (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 일반사무업무의 일부를 제3자에게 재위탁하고자 하는 경우에는 재위탁의 사유, 범위 및 조건 등에 대하여 "갑"의 이사회의 승인을 얻어야 한다. 단, 법적으로 재위탁을 해야 하는 경우, "을"은 "갑"의 이사회에 사전 보고한다.
- ③ "을"이 수탁 받은 일반사무업무를 재위탁함에 따라 추가적으로 발생하는 수수료 및 비용은 "을"의 부담으로 한다. 단, 관련법령에 따라 재위탁이 요구되는 경우에는 그러하지 아니한다.

제13조 (비밀 유지)

"을"은 "갑"의 동의 또는 관련법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약의 계약

기간은 물론 계약이 종료된 경우에도 업무 수행과정에서 취득하게 된 "갑" 및 일반사무에 관한 정보 및 자료를 제3자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 된다.

제14조 (지시 및 통보 방식)

① "을"은 자산관리회사로부터 제4조의 위탁업무와 관련된 지시 내용을 소정의 승인권자의 서명 혹은 인감에 의한 지시서 또는 통보서의 방식으로 다음 각 호의 방법에 의하여 제공받을 수 있다.

1. 직접전달
2. 우편
3. 팩스전문
4. 이메일(Email)
5. 상호간에 합의에 의하여 설치된 전산시스템을 통한 데이터 전송

② 제1항에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약당사자들은 당해 회사의 법인인감에 갈음하여 별도의 사용인감을 사용할 수 있다. 이 경우 상대방 및 관련 수탁회사에게 그 용도를 명시한 사용인감신고서를 미리 제공하여야 하며, 사용인감의 변경 시에도 동일하다.

③ 제1항에 정한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 정함이 없는 한 상대방 또는 관련 수탁회사에 대한 접수 또는 도달시점을 그 효력발생시점으로 본다.

④ "을"은 제1항 내지 제3항에 따라 업무를 수행함에 있어 선관주의의무를 다하였음에도 다음 각호의 사유로 인하여 발생한 문제에 대하여는 면책을 주장할 권리가 있다.

1. 전쟁, 지진 등의 천재지변 등의 사항
2. "을"의 귀책사유에 의하여 발생한 것으로 볼 수 없는 운용지시 제공수단의 기계적인 결함

- 3. 본 계약에서 정한 바에 따라 업무를 처리한 경우
- 4. "갑"의 고의 또는 과실

제15조 (계약의 효력발생일)

본 계약은 "갑"이 관련법령에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 국토교통부의 영업인가를 득한 이후부터 그 효력이 발생한다.

제16조 (계약기간)

- ① 본 계약의 계약기간은 제18조에 따라 중도 해지되거나 위탁자가 청산종결하지 않는 이상 본 계약의 효력발생일로부터 10년간으로 한다.
- ② 어느 일방 당사자가 제1항에 따른 계약기간 또는 본 항에 따른 갱신기간이 종료되기 6개월 전까지 갱신거절의 서면 통지를 하지 않는 한 본 계약은 10년의 기간으로 갱신된다.



제17조 (계약의 변경)

- ① 본 계약의 당사자들은 제16조의 계약기간 중 언제든지 당사자간의 합의에 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.


제18조 (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 일반사무수탁회사와 일반사무수탁계약을 체결한 때에 비로소 발생한다.

- ② "을"에게 인가취소, 지급불능, 부도, 파산, 채무자회생 등 일반사무수탁 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 서면통지로서 본 계약을 해지할 수 있으며, 이 경우 "을"의 보수는 제8조 제2항에 따라 지급한다.

제19조 (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 "갑"의 업무수행 상황을 "갑"에게 보고하여야 한다.
 2. "을"이 "갑"을 위한 업무수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 "갑"의 새로운 일반사무수탁회사 또는 "갑"이 지정하는 제3자에게 즉시 인계 하여야 한다.
 3. "갑"의 새로운 일반사무수탁회사가 "갑"의 본 계약상의 업무를 즉시 인계할 수 있도록 "갑"이 요구하는 필요한 제반조치(업무 수행상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보 등)를 이행하여야 한다.

- ② 계약 종료 시 소요되는 비용은 원칙적으로 "갑"이 부담하는 것으로 하되, "을"의 귀책 사유로 인하여 "갑"이 본 계약을 해지하는 경우에는 "을"이 부담하는 것으로 한다.

제20조 (관련법령의 준용)

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

제21조 (관할 법원)

본 계약과 관련하여 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁은 "갑"의 본점소재지를 관할하는 법원을 제1심의 전속 관할법원으로 한다.

(서명페이지를 위하여 이하 여백)



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

2016년 6월 일

"갑"

주 소 : 서울특별시 강남구 개포로 621(개포동)

회사명 : 주식회사 서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

대표자 : 대표이사 이 정 대



"을"

주 소 : 서울특별시 마포구 월드컵북로 60길 17, 3층(상암동, 우리금융상암센터)

회사명 : 우리펀드서비스 주식회사

대표자 : 대표이사 유 점 승



(별첨 1)

위탁업무의 범위

1. 발행주식의 명의개서에 관한 업무

- 가. 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리
- 나. 발행주식의 명의개서, 주식질권의 등록, 변경등록, 말소등록
- 다. 주주에 대한 제반 통지

2. 주식의 발행에 관한 사무

- 가. 주권의 발행 및 교부
- 나. 예비증권 등의 보관 및 관리
- 다. 증자 및 감자와 관련한 행정업무

3. 운영에 관한 사무

- 가. 이사회 및 감사의 업무주행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조
- 나. 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리
- 다. 이사회 및 주주총회의 소집
- 라. 이사회 및 주주총회 회의의 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
- 마. 이사회, 주주총회의 회의록 및 의사록 작성 및 배포

4. 계산에 관한 사무

- 가. 결산서류(재무상태표, 손익계산서, 금전분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속 명세서의 작성
- 나. 재무보고서의 작성
 - 분기별 손익계산서 및 재무상태표의 작성

- "갑"의 요구 시 기별 손익 및 배당률의 산출

다. 회계계정(Chart of Account) 정립 및 관련 실무

라. 관련법령에 의한 매 분기 및 결산기 투자보고서 작성(상장될 경우

상장법인 공시규정에 의한 사업보고서, 분기보고서 및 반기보고서 포함)

마. 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정

바. 회계감사 수감. "을"은 외부회계감사 수감을 위하여 관련법령에 의거하여

외부회계감사를 담당할 회계법인을 입찰경쟁방식에 의거 제안 받은 후

관련자료를 자산관리회사에 통보하고, 자산관리회사는 회계법인을

선정하여 "을"로 하여금 자산관리회사 및 자산보관기관에 선정결과를

통지하도록 한다.

사. 회계자료의 보관

5. 세무에 관한 업무

가. 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무

보조 (단, 세무대리 업무는 "갑"이 지정한 세무대리인이 수행하며

"을"은 세무대리인의 세무대리 업무 지원을 위하여 관련 자료의 제공

업무를 수행한다.)

나. 임원 보수, 용역료 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무

보조

다. "가"목 및 "나"목에서 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서,

보고서 작성 및 제출 업무 보조

라. 기타 세무관련 업무는 자산관리회사와 협력하여 확인하며, 지정된

회계법인의 세무업무에 대한 지원 보조

6. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무

가. 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및

공시업무

- 나. "갑"의 주식이 증권거래소에 상장되었을 경우 자산관리회사의 요청자료 제공한다. 매 분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치, 공시 및 열람 제공
- 라. 업무에 관한 장부 및 서류의 관련법령에 따른 작성 및 비치
- 마. 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출

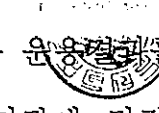
7. 해산 및 청산 업무

"갑"의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 일반사무와 관련한 실무사무

8. 상기 업무(제1호 내지 제7호)의 부수업무

가. 본 계약 제4조에서 규정하는 위탁업무 범위 내에서 발생하는 소송업무

나. 관련 수탁회사와 기타 위탁회사의 원활한 운영을 위해 필요한 업무 협조

다. 자산관리회사로부터 통보 받은  운영결과를 자산보관기관에 지시.

단, 자산관리회사가 자산보관기관에 직접적으로 운영을 지시할 경우에는 그러하지 아니한다.

라. "다"목에 규정된 운용지시에 따른 증권 등의 운용결과 확인

마. 필요 시 임직원배상책임보험 등 일반사무와 관련된 보험 가입 업무


(별첨2)

일반비용 명세

1. 명의개서 및 주권발행 업무관련 제비용

- 가. 실물발행의 경우 주권발행비용, 증권용지대금, 인지세, 가채비용
- 나. 주주에 대한 통지관련 주주총회 참석장, 의결권위임장, 배당 및 신주배정통지서, 주권수령증 등의 우편발송비용
- 다. 명의개서대리인이 작성하는 제신고서 및 증명서 양식, 주주명부 등의 인쇄비

2. "갑"의 계산 및 운영과 관련하여 발생한 수수료 등 제비용

- 가. 주주총회 공고비용, 주주총회 장소 임대비 등 이사회 및 주주총회 개최 관련비용
- 나. 상장관련업무 채위탁 수수료,  상장수수료 및 연부과금 등 거래소 상장 관련비용
- 다. 이사회이사록, 정관 등 관련 수탁회사에 비치·공시하거나 관련 수탁회사, 감독기관, 임원, 주주에게 송부하기 위한 서류 인쇄비 및 발송비용
- 라. 변경등기 등에 소요되는 법무사수수료 등
- 마. 법인등기부등본, 법인인감증명서 등의 제 증명 발급 비용
- 바. 법률, 회계 및 세무 자문수수료(별첨1의 위탁업무의 범위 제5항 세무에 관한 업무와 관련된 세무대리인 비용 포함) 단, 본 자문수수료는 합하여 연간 금 일천만원을 초과하여 지출할 수 없으며, 지출 건 별로 "갑"의 자산관리회사의 승인을 받아야 한다. 또한, 연간 한도의 초과 지출이 예상될 경우에는 사전에 "갑"의 이사회의 승인을 득하여야 한다.
- 사. 투자보고서, 결산보고서 등 계산 업무와 관련한 인쇄비
- 아. 관련 수탁회사, 감독기관 및 주주에 대한 보고서 등의 발송비용

자. 서류 운송(퀵서비스) 관련 비용

차. 기타 사무관리업무와 관련한 실비

3. 기타 제1호 내지 제2호에 열거되지 않은 것으로 그 성격상 "갑"의 부담이 필요한 비용.

단, 건당 30만원을 초과하는 비용의 경우 "갑"으로부터 사전 승인을 득하여야 한다. 긴급한 상황 예를 들어 급히 집행하지 않으면 자산의 안전 또는 인명이 위험하게 된다고 판단되거나 "갑"에게 손실이 초래될 수 있는 경우에는 선 집행한 후 사후 승인을 득하여야 한다.

