

자 산 관 리 위 탁 계 약 서

주식회사 서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사
- 위탁자 -

서울투자운용 주식회사
- 자산관리자 -

2016년 11월 9일

자 산 관 리 위 탁 계 약 서

본 자산관리위탁계약서(“본 계약”)는 2016년 11월 __일 다음 당사자들 사이에서 체결되었다.

- (1) 대한민국 법률에 따라 설립되어, 그 주소를 서울특별시 강남구 개포로619(개포동, 서울강남우체국)에 두고 있는, 주식회사 서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사 (“위탁자”) 및
- (2) 대한민국 법률에 따라 설립되어, 그 주소를 서울특별시 강남구 개포로619(개포동, 서울강남우체국)에 두고 있는, 서울투자운용 주식회사(“자산관리자”)

위탁자와 자산관리자를 각 “당사자”, 총칭하여 “당사자들”이라 한다.

전 문

위탁자는 부동산투자회사법에서 정한 위탁관리부동산투자회사로서의 업무를 운영하기 위하여 국토교통부장관에게 영업인가(제2조에서 정의됨)를 신청할 예정이다.

위탁자와 자산관리자는 위탁자가 소유하거나 소유할 예정인 대상자산(제1조에서 정의됨)의 투자 및 운용 업무를 부동산투자회사법 제22조의2에 의하여 자산관리자에게 위탁하기로 합의하였고, 이에 필요한 내용을 정하기 위하여 다음과 같이 본 계약을 체결한다.

다 음

제 1 조 (목적)

본 계약은 자산관리자가 위탁자로부터 위탁자가 소유 또는 임차하거나 그러할 예정인 부동산, 유가증권, 부동산의 사용에 관한 권리 기타 자산(총칭하여 “대상자산”)의 투자 및 운용을 위탁받고, 그 투자 및 운용 업무를 수행하기 위하여 필요한 제반 사항을 정함을 그

목적으로 한다.

제 2 조 (정의)

본 계약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

- (1) “관련서류”라 함은 본 계약 제7조 제2항에 정의된 바와 같다.
- (2) “당사자(들)”라 함은 서문에 정의된 바와 같다.
- (3) “대상부동산”이라 함은 대상자산(아래에서 정의됨) 중 부동산을 말한다.
- (4) “대상자산”이라 함은 본 계약 제1조에 정의된 바와 같다.
- (5) “대출약정”이라 함은 위탁자가 본건 사업(아래에서 정의됨)을 위한 자금을 조달하기 위하여, 주택도시기금의 운용·관리자, 서울주택도시공사, 금융기관 등과 체결할 일체의 용자·대출 약정서들을 말한다.
- (6) “독립된 업무담당자”라 함은 본 계약 제8조 제1항에 정의된 바와 같다.
- (7) “본건 사업”이라 함은 위탁자가 대상자산을 매입한 후 임대하는 사업을 말한다.
- (8) “본 계약”이라 함은 서문에 정의된 바와 같다.
- (9) “위탁업무”라 함은 본 계약 제3조 제1항에 정의된 바와 같다.
- (10) “위탁자”라 함은 서문에 정의된 바와 같다.
- (11) “위탁자의 의사결정”이라 함은 관계 법령 및 위탁자의 정관에 따른 위탁자의 주주총회 및/또는 이사회 결의를 말한다.

- (12) “영업인가”라 함은 부동산투자회사가 부동산투자회사법 제9조에 따라 국토교통부장관 으로부터 받아야 하는 인가 혹은 제9조의2에 따라 국토교통부장관에게 하는 등록을 의미한다.
- (13) “영업일”이라 함은 토요일, 일요일, 법정공휴일 및 서울 소재 시중은행이 휴무하도록 법률로 허용되었거나 정해진 날을 제외한 모든 날을 말한다.
- (14) “일반사무수탁회사”라 함은 위탁자와의 일반사무수탁계약에 의하여 부동산투자회사법 제22조의2 제1, 2항 및 동법 시행령 제19조 제2, 3항에 따라 위탁자의 일반사무를 담당하는 회사를 말한다.
- (15) “임원”이라 함은 등기된 이사와 감사를 의미한다.
- (16) “자산관리자”라 함은 서문에 정의된 바와 같다.
- (17) “자산보관기관”이라 함은 부동산투자회사법 제35조에 따라 위탁자와 자산보관계약을 체결하고 위탁자의 부동산, 유가증권, 현금 기타 자산을 보관하고 이에 부속하는 업무를 담당하는 회사를 말한다.
- (18) “주택임대관리자”라 함은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 주택임대관리업 등록을 하고 주택임대관리업을 영위하는 자 및/또는 위탁자와의 계약을 통해 해당 업무를 수행할 수 있는 자로서 위탁자와 주택임대관리계약을 체결하고, 대상자산 중 임대주택의 임대관리업무, 시설관리업무를 수행하는 회사를 말한다.
- (19) “판매회사”라 함은 위탁자와 주식사모주선계약을 체결하고 부동산투자회사법 제22조의2 제1, 2항 및 동법 시행령 제19조 제1항에 따라 위탁자가 발행하는 주식의 모집·판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.

제 3 조 (위탁업무의 범위 및 내용)

(1) 위탁자는 자산관리자에게 다음 각 호의 업무(총칭하여 “위탁업무”)를 위탁한다. 다음 각 호의 업무의 수행에 필요하고 밀접한 관련이 있는 업무는 다음 각 호의 업무에 포함된 것으로 본다.

(가) 부동산의 취득(임차권 기타 사용권의 취득을 포함함. 이하 같음)·개발·임대·관리·개량 및 처분에 관한 업무

- 1) 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료(실사보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다. 이하 같다)를 작성하고 제공하는 일
- 2) 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분을 위한 각종 계약을 협상하고 작성하며 체결하는 일(공사업체 및 설계업체의 선정, 각종 용역계약의 가격 등 조건의 협상 및 결정, 처분을 위한 모집공고, 홍보·관측활동 포함)
- 3) 부동산 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분과 관련한 시행방안 및 세부 업무절차를 수립하는 업무·시행
- 4) 부동산 개발사업 관련 제반 업무(각종 인·허가 취득, 설계·건설 등 건축 공정 관리, 감리, 준공검사 등)의 진행
- 5) 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 일
- 6) 부동산의 관리를 위하여 관계 법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유지하는 일
- 7) 부동산을 위한 보험에 가입하고 유지하는 일
- 8) 임대료·관리비·기타 비용의 청구, 임대차목적물의 유지보수, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등 임대관리 업무. 단, 임대관리 업무 중 위탁자가 주택임대관리계약 등을 체결하여 주택임대관리자에게 위탁한 업무에 대해서는 자산관리자가 이를 직접 수행할 의무를 부담하지 않고, 부동산투자회사법상 자산관리자로서 주택임대관리자에 대한 지시, 통지 등을 통해 주택임대관리자를 감독하는 업무를 수행함.
- 9) 기타 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량 및 처분에 필요한 부수 업무

(나) 부동산투자회사법 제29조에 따른 차입 및 사채발행에 관한 업무

- 1) 차입 및 사채발행에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
- 2) 차입 및 사채발행에 관한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 일
- 3) 차입 및 사채발행과 차입금 및 발행사채를 상환하는 일
- 4) 기타 차입 및 사채발행에 필요한 업무

(다) 자산관리에 관한 일반적인 업무

- 1) 위탁자의 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획을 수립하여 필요한 예산정보 및 관련자료와 함께 위탁자에게 제출하는 일
- 2) 일반사무수탁회사의 매분기 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련 자료 제공
- 3) 위탁자의 주식 내지 사채 판매시의 위탁자와의 협의에 의한 주간사 등의 선정과 투자설명서 작성자료 제공
- 4) 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
- 5) 독립된 업무담당자에게 업무를 지시하거나 독립된 업무담당자로부터 업무를 지시받거나 독립된 업무담당자와 업무를 협조하는 일
- 6) 부동산관리(PM) 회사, 시설관리(FM) 회사, 부동산 개발을 위한 공사관리(CM)회사 등 채수탁 회사를 선정하고 감독하는 일
- 7) 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
- 8) 위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산의 관리운용 업무와 관련한 실무사무의 수행
- 9) 위탁자에게 제3자로부터 제기된 소의 응소 및 자산관리를 위하여 필요한 위탁자의 소 제기에 필요한 제반 업무
- 10) 기타 자산관리자가 자산관리를 위하여 필요하다고 합리적으로 판단하는 업무

- (2) 부동산투자회사법 제12조 소정 사항 기타 관계 법령 및 위탁자의 정관상 위탁자의 주주총회의 결의가 요구되는 사항 및/또는 부동산투자회사법 제13조 소정 사항 기타

관계 법령 및 위탁자의 정관 및 본 계약상 위탁자의 이사회 결의가 요구되는 사항에 관하여는, 자산관리자가 위탁업무를 수행함에 있어서 위탁자의 주주총회 및/또는 이사회 결의에 따라 해당 위탁사무를 수행하여야 한다.

제 4 조 (자산관리의 방법)

- (1) 자산관리자는 위탁업무를 관계 법령, 위탁자의 정관 및 본 계약에서 정한 바에 따라 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 수행하여야 한다.
- (2) 자산관리자는 사업약정, 대출약정, 기타 위탁자가 당사자가 되는 모든 계약서에 위반하지 않도록 자산관리업무를 수행하여야 한다.
- (3) 자산관리자는 본 계약에 따른 위탁업무를 수행과 관련하여 다음 각 호의 경우에 위탁자의 사전 승인을 얻어야 한다.
 - (가) 자산관리자가 위탁자의 정관, 본 계약, 대출약정 기타 위탁자가 당사자가 되는 모든 계약서에서 정한 바와 달리 대상자산을 관리 또는 운영하고자 하는 경우
 - (나) 자산관리자가 위탁자의 연간 사업계획서에 포함되지 않은 대상자산의 대수선을 할 필요가 있는 경우. 다만, 급박한 처리를 요하는 경우에는 수행 후 위탁자에게 보고함으로써 사전승인에 갈음한다.
- (4) 자산관리자는 위탁자로부터 위탁 받은 대상자산을 자산관리자의 고유자산 및 다른 부동산투자회사 등 제3자로부터 위탁 받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.
- (5) 자산관리자는 부동산투자회사법 제22조의 자격을 갖춘 자산운용전문인력으로 하여금 위탁자로부터 위탁 받은 대상자산을 관리하도록 하여야 하고, 자산운용전문인력을 변경하고자 하는 경우 위탁자 및 일반사무수탁회사에게 그 사실 및 변경될 자산운용전문인력의 경력을 사전에 고지하여, 일반사무수탁회사가 적절히 그 사실을 공시할 수 있도록 하여야 한다.

제 5 조 (금지행위 등)

- (1) 자산관리자는 고유자산의 관리업무와 위탁 자산관리업무 간 이해상충 되는 거래를 할 수 없으며, 그러한 이해상충이 직·간접적으로 야기될 수 있는 거래에 대하여는 사전에 위탁자의 서면 동의를 받아야 한다.
- (2) 본 계약에서 특별히 명시적으로 허용된 경우를 제외하고, 자산관리자는 위탁자의 사전 서면 지시 없이는 위탁자를 대신하여 위탁자의 자산에 근저당권, 질권 기타 제한을 가하거나 다른 방법으로 이를 처분하는 계약을 체결하여서는 아니 되며, 자산관리자는 누구에게도 본 계약에 의하여 실제로 위임 받은 범위를 넘는 권한이 있는 것으로 오인 받을 수 있는 취지의 진술을 할 수 없다.
- (3) 자산관리자는 본 계약에서 특별히 명시적으로 허용하거나 위탁자가 별도의 서면을 통하여 명시적인 권한을 부여하는 경우 등을 제외하고는 위탁자에게 어떠한 의무 또는 채무를 발생시키거나 위탁자를 특정한 의무에 구속시켜서는 아니된다.
- (4) 자산관리자는 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.
 - (가) 본 계약기간 중 또는 본 계약 종료 후 위탁자의 부동산투자회사법 등 관련 법령이 정하는 미공개 자산운용정보를 이용하여 자산을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하는 행위
 - (나) 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
 - (다) 자산관리업무와 관련하여 자신 또는 제3자의 이익을 도모하고 위탁자의 이익을 해하는 행위
 - (라) 기타 관련 법령의 금지 사항에 위반되는 행위

제 6 조 (사업계획, 보고서 작성 및 관련자료 제공)

- (1) 자산관리자는 매년 종료일을 기준으로 1개월 내로 위탁자의 차기 연도의 사업계획을 수립하여 관련 자료와 함께 위탁자에 제공하여, 위탁자가 사업계획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 제1기 및 제2기의 사업계획은 위탁자가 영업인가시 국토교통부에 제출한 사업계획으로 갈음한다.
- (2) 자산관리자는 매 결산기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련 자료를 매 결산기 종료일 후 40일 이내에 위탁자의 일반사무수탁회사에 제출하여야 하고, 매 분기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련 자료를 매 분기 종료일 후 20일 이내에 위탁자의 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.
- (3) 자산관리자는 자산관리업무 내역에 관한 분기별 보고서를 작성하여 이를 위탁자의 이사 및 감사에게 제출하여야 하고, 기타 위탁자의 요구가 있는 경우에는 자산관리업무 내역에 관한 수시보고서를 작성하여 위탁자에 제공하여야 한다.
- (4) 자산관리자가 본 계약에 따라 위탁자에 작성, 제공하는 보고서 및 관련서류는 부동산투자회사법 관련 법령 및 관련 정부기관이 요구하는 내용과 형식 또는 (그러한 내용과 형식이 없는 경우) 당사자들이 합의하거나 자산관리자가 합리적으로 판단한 내용과 형식으로 작성된 것이어야 한다.

제 7 조 (회계장부, 관련서류의 비치 및 공시)

- (1) 자산관리자는 본 계약에 따른 위탁업무를 수행함에 있어 회계장부 등 위탁업무와 관련된 자료를 관계 법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, 위탁자가 자산관리자에 대하여 자산운용과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.
- (2) 자산관리자는 부동산투자회사법 기타 관련 법령상 요구되는 바에 따라 일반사무수탁회사에 제공한 근거 서류 또는 기타 위탁자와 관련된 서류(이하 “관련서류”)를 자산

관리자의 본점에 비치·공시하고, 위탁자의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 하며, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시할 수 있다.

제 8 조 (독립된 업무담당자에 관한 책임 등)

- (1) 자산관리자는, 자신의 과실이 없는 한, 부동산투자회사법, 위탁자의 설립 근거 법령 기타 관련 법령상 위탁자를 위하여 필수적으로 선정이 요구되는 자산보관기관, 일반 사무수탁회사, 판매회사, 외부감사인, 주택임대관리자 등 업무담당자(총칭하여 이하 “**독립된 업무담당자**”)의 업무수행상의 잘못에 대해서는 책임을 지지 않는다.
- (2) 부동산투자회사법 기타 위탁자의 설립 근거 법령상 요구되는 경우, 자산관리자는, 위탁자의 의사결정에 따라 위탁자를 대리하여, 독립된 업무담당자와 업무위탁계약 및/또는 이에 대한 변경 계약을 체결할 수 있다.
- (3) 자산관리자는 본 조 제2항에 따라 위탁자를 대리하여 독립된 업무담당자와 업무위탁계약 또는 이에 대한 변경 계약을 체결한 경우 위탁자에게 독립된 업무담당자의 업무내용과 계약조건을 고지한다.

제 9 조 (독립된 업무담당자와의 협조 등)

- (1) 자산관리자는 위탁업무를 수행함에 있어서 위탁자 및 독립된 업무담당자에 대하여 필요한 자료의 제공 등 협조를 요청할 수 있고, 이 경우 위탁자는 이에 응하거나 독립된 업무담당자로 하여금 이에 응하도록 하여야 한다. 자산관리자는 독립된 업무담당자로부터 합리적인 업무 협조요청이 있는 경우에는 이에 협조한다.
- (2) 자산관리자는 자산관리업무를 수행함에 있어 독립된 업무담당자가 그 업무를 소홀히 하거나 관계 법령 또는 위탁자와의 계약에 위반하는 등 업무수행상 잘못이 있음을 발견한 경우에는 즉시 위탁자에게 통보하여야 한다.

제 10 조 (자산관리보수)

위탁자는 자산관리자에게 아래 각 호에 기재된 바와 같이 자산관리보수를 지급한다. 본 조에 기재된 금액은 모두 부가가치세를 제외한 금액이고, 위탁자는 자산관리보수를 지급함에 있어 부가가치세를 별도로 지급하여야 한다.

- (1) 기본수수료로서, 금 이억 원(₩200,000,000)으로 한다. 기본수수료는 위탁자의 영업인가시점 이후로서 위탁자가 대상자산으로 편입하기 위해 어떠한 부동산에 대한 매매대금의 일부를 해당 매도인에게 최초로 지급한 날로부터 1개월 이내에 지급한다.
- (2) 운용수수료로서, 계약기간 동안 매 분기(매년 1월 1일부터 3월 31일까지, 4월 1일부터 6월 30일까지, 7월 1일부터 9월 30일까지, 10월 1일부터 12월 31일까지를 의미한다. 단, 최초 분기는 위탁자의 영업인가일로부터 해당 분기 말까지, 최종 분기는 해당 분기의 시작일로부터 청산종결 등기일 또는 본 계약의 종료일 중 먼저 도래하는 날까지로 한다.) 초일 기준 "운용세대수"(아래에서 정의됨)와 말일 기준 "운용세대수"를 평균한 세대수에 1세대 당 분기별 오만원(₩50,000)을 곱하여 산정된 금액을 매 분기 종료 후 자산관리자의 청구일로부터 7일 이내에 지급한다. 단, 최초 분기와 최종 분기의 운용수수료는 해당 분기의 일수를 기준으로 일할 정산하기로 한다. 본 조에서 "운용세대수"란, 매 분기 말을 기준으로 (i) 위탁자가 대상자산으로 편입하기 위해 그 매매대금의 일부라도 해당 매도인에게 지급한 주택의 세대수와 (ii) 위탁자에게 현물출자된 주택의 세대수를 합산한 세대수를 의미하며, 현물출자된 주택의 경우 위탁자의 소유권 취득일에 운용세대수에 편입된 것으로 본다.
- (3) 위탁자가 최초 대상자산의 매입 이후 추가로 부동산 등을 매입하는 경우 위탁자와 자산관리자의 협의에 따라 자산관리자는 대상자산 추가 매입에 관한 업무에 대한 제1항의 기본수수료 및 제2항의 운용수수료와는 별도의 매입수수료를 청구할 수 있다. 본항에 따른 매입수수료의 지급여부, 지급시기 및 지급금액은 추가된 대상자산의 매입 각 호의 물량을 기준으로, 매입 총금액, 경제상황 기타 제반사정을 고려하여 당사자들이 협의하여 정한다.
- (4) 제2항에 따라 결정된 운용수수료는 매 회계연도 종료일로부터 1개월 이내에 위탁자 및 자산관리자 사이의 협의에 따라 조정될 수 있다. 조정시 자산관리자의 업무범위, 관련 시장상황, 대상자산의 추가매입에 따른 업무량 증가, 대상자산의 증액, 기타 업무

량 증가 등이 고려되어야 한다.

- (5) 대상자산의 매각시 위탁자는 매각수수료 및 매각성과수수료를 자산관리자와의 합의로 정하여 지급할 수 있다. 단, 매각수수료 및 매각성과수수료는 부동산 매각금액에서 매각 직전의 재무상태표 상의 취득원가(건물중 감가상각누계액은 제외)를 차감한 금액이 음수가 아닌 경우에 한하여 지급하기로 한다.

제 11 조 (비용 부담)

- (1) 본 계약에 따른 자산관리업무의 수행과 관련하여 다음 각 호에서 정한 비용에 대해서는 위탁자가 부담하는 것으로 한다.
- (가) 대상부동산 및 기타 자산의 취득, 개발, 임대, 관리 또는 처분을 위한 법률자문 수수료, 회계·세무자문 수수료, 금융자문 수수료, 감정평가 수수료, 물리적인 실사와 환경실사를 포함한 기타 실사 용역 수수료
- (나) 대상부동산의 취득, 건축 등과 관련한 부동산등기비용, 국민주택 채권 또는 관련 국공채 매입액, 부동산 담보설정 또는 변경 수수료
- (다) 위탁자의 설립 및 영업인가 관련 비용, 신주발행비용, 주주총회 관련 비용, 각종 공고비용 및 기타 일반관리비
- (라) 유가증권 투자자문 및 기타 금융관련 자문수수료
- (마) 대상부동산의 취득비용, 건축공사비, 설계 및 관리용역비, 유지보수비, 에너지비용, 각종 세금 및 공과금, 세입자 변경, 기타 일반관리비 등의 영업비용 및 자본적 지출, 개보수 등의 비용
- (바) 대상 자산과 관련한 보험료

(사) 본건 사업 관련 홍보, 수수료(분양사무소 용역비 등), 자산관리자의 홍보관 사용에 따른 부대비용(전기요금, 수도요금 등), 분양 관련 광고비, 임대중개수수료, 임대차 관련 광고비 등 제반 마케팅 비용

(아) 감사수수료

(자) 시설물 교체나 대상부동산의 가치제고를 위한 법적, 경제적 타당성 검토 등 전문기관의 자문을 필요로 하는 컨설팅 수수료

(차) 사업계획서, 투자보고서, 영업보고서 및 사업보고서 등 자산관리자에서 각종 감독기관제출용 또는 공시용으로 작성하는 자료의 인쇄비 및 기타 위 자료의 작성에 소요된 비용

(카) 기타 자산운용 업무 수행에 관련된 비용으로서 위탁자와 협의한 비용

(2) 자산관리자는 위탁자의 설립과 자산관리업무를 위한 비용이 합리적인 범위 내에서 최소화될 수 있도록 노력하여야 한다.

제 12 조 (계약의 양도 및 재위탁)

(1) 자산관리자는 위탁자의 동의 없이 본 계약 상의 당사자의 지위, 보수청구권 기타 본 계약에 따른 권리와 의무를 제3자에게 양도하지 못한다.

(2) 본 계약은 당사자들을 구속하며 각 당사자 및 허락된 양수인(재위탁 받은 수탁자 포함)의 이익을 위하여 원용할 수 있다.

(3) 자산관리자는 위탁업무의 효율적인 처리를 위하여 본 계약 제3조에서 정한 업무 중 일부를 관계 법령이 허용하는 한도에서 위탁자의 사전 서면동의를 받은 후 다른 기관에 재위탁하거나 기선임된 재수탁회사를 변경할 수 있다.

- (4) 자산관리자는 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 동조 제3항에 따라 재위탁된 업무를 관리·감독하기로 하며, 자산관리자가 이러한 주의의무를 다한 경우에는 재위탁 받은 자의 행위로 인하여 위탁자에게 손해가 발생하더라도 자산관리자는 이에 대해 책임을 지지 아니한다.
- (5) 자산관리자가 제3자와 합병하거나, 주요 자산의 양도를 포함하여 자신의 사업을 제3자에게 양도하거나 분할 또는 분할합병하는 경우, 이러한 합병, 사업양도, 분할 또는 분할합병으로 인해 새로 설립되거나 존속하는 법인(또는 사업 양수인)으로 하여금 본 계약에 따른 자산관리자의 지위를 승계하도록 한다. 단, 그러한 법인은 부동산투자회사법상 자산관리회사로 인가받은 자여야 한다.

제 13 조 (진술 및 보증)

- (1) 위탁자는 영업인가를 득하면, 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 위탁관리부동산투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반 요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 자산관리자에게 보증한다.
- (2) 자산관리자는 위탁자에 대하여 본 계약기간 동안 다음 사항을 보증한다.
 - (가) 자산관리자는 부동산투자회사법 및 관련법령에 따른 자본금, 임원 자격, 자산운용전문인력 확보 등의 요건을 충족하여 국토교통부장관의 인가를 받아 적법하게 설립된 부동산투자회사법 상의 자산관리회사이다.
 - (나) 자산관리자의 임원은 부동산투자회사법 및 관련법령에 따른 결격사유에 해당하지 아니한다.

제 14 조 (책임과 면책)

- (1) 자산관리자가 위탁자의 자산 관리업무를 수행함에 있어 고의 또는 과실로 인하여 위탁자에 손해를 발생하게 한 경우, 자산관리자는 그로 인하여 발생한 손해를 배상할

책임을 진다.

- (2) 모라토리움, 긴급조치, 폭동, 전쟁, 지진, 화재 기타 천재지변 및/또는 독립된 업무담당자의 영업정지 또는 파산 등 불가항력에 의하여 발생한 위탁자의 손해에 대하여는 자산관리자는 책임을 부담하지 아니한다. 단, 이러한 경우 자산관리자는 위탁자의 손해를 최소화할 수 있도록 상거래 상 합리적인 주의를 기울여 노력하기로 한다.
- (3) 자산관리자는 제1항에 의하여 위탁자에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산관리업무 과정에서 부득이하게 발생하는 위탁자의 손해에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.
- (4) 자산관리자가 다음 각 호의 행위를 한 경우, 이에 대하여는 위탁자의 포괄적인 위임이 있고, 자산관리자는 자산관리업무에 필요한 충분한 주의의무를 다한 것으로 간주된다. 이 경우 자산관리자는 위탁자에게 즉시 보고하여야 한다.
 - (가) 위탁자의 자산 중 부동산의 처분이 지연되어 관련 법령이 허용하는 범위에서 일시적으로 임대차를 시행하는 경우
 - (나) 자산관리업무 수행과정에서 긴급하게 업무상 필요에 의해 발생하는 각종 비용을 지급하는 경우

제 15 조 (계약기간 및 계약의 변경)

- (1) 본 계약은 위탁자가 영업인가를 받은 직후에 그 효력이 발생한다. 본 계약의 기간은 적법하게 중도해지 되지 않는 이상 본 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결 등기일까지로 한다.
- (2) 위탁자와 자산관리자는 계약기간 중 서면합의에 의하여만 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.

- (3) 위탁자와 자산관리자는 관계 법령, 감독당국의 지침의 변경, 경제사정의 변경, 대상자산의 변동 등 제반사정의 변동으로 위탁업무를 조정할 필요가 있거나 그 밖에 필요한 경우에는 상호 협의하여 제2항에 따라 서면으로 본 계약을 변경하기로 한다.

제 16 조 (계약의 해지)

- (1) 자산관리자의 인가 취소, 지급불능, 부도, 파산, 회생절차의 개시 등 자산관리자가 부동산투자회사법상 자산관리자로서 자산관리업무를 정상적으로 수행할 수 없는 사정이 발생하는 경우 위탁자는 본 계약을 즉시 해지할 수 있다. 이 경우 해지의 효력은 서면에 의한 해지의 의사표시가 상대방에게 도달한 때에 발생한다.
- (2) 본 계약의 일방 당사자가 본 계약을 중대하게 위반하는 경우, 상대방 당사자는 10영업일 이상의 시정기간을 정하여 위반사항의 시정을 서면으로 요구할 수 있고, 그 시정기간 내에 위반사항이 시정되지 아니하는 경우 상대방 당사자는 위반 당사자에게 서면으로 통보함으로써 본 계약을 해지할 수 있다. 단, 본 계약의 해지 통지가 있는 경우에도 자산관리자의 업무가 위탁자가 지정하는 제3자에게 이전될 때까지는 본 계약상의 자산관리자의 의무는 본 계약의 해지 통지를 상대방이 수령한 날부터 최대 90일까지의 기한을 한도로 유효하게 존속하고 해지의 효력은 자산관리자의 업무가 제3자에게 이전되는 날과 위 90일의 기한 중 먼저 도래하는 날에 발생하는 것으로 간주되며, 위탁자는 해당 기간 동안 자산관리자에게 본 계약에 따른 보수를 지급하여야 한다.
- (3) 계약기간 중 위탁자의 영업인가 취득 실패 또는 기 취득한 영업인가의 취소, 투자자 모집 또는 대출약정 체결의 실패, 대출약정 상 기한이익의 상실, 부도, 파산 또는 회생절차의 개시 등의 사유로 인하여 위탁자가 본건 사업을 추진할 수 없다고 일방 당사자가 판단한 경우, 일방당사자는 본 계약의 상대방에게 서면으로 통보함으로써 본 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 해지의 효력은 본 계약의 상대방에게 서면 해지 통지가 도달한 날에 발생한다.

- (4) 본 계약의 해지와 동시에, 당사자들은 본 계약에 따른 권리와 의무에서 면제된다. 단, 당사자들은 본 계약의 해지 이전의 각자의 의무 불이행으로 인한 상대방 당사자에 대한 손해배상의무는 그대로 부담한다. 또한, 본 계약의 해지 이전에 발생한 사유로 인한 책임은 해지 이후에도 부담하여야 한다.
- (5) 자산관리자는 본 계약에 규정된 의무 이외의 의무를 부담하지 아니한다.

제 17 조 (계약종료시의 조치)

- (1) 본 계약이 해지 기타의 사유로 종료되는 경우 자산관리자는 다음 각 호의 사항을 이행하여야 한다. 다만, 위탁자의 청산종결 등기로 인하여 본 계약이 종료되는 경우에는 본 항의 (나)호와 (다)호는 적용되지 아니한다.
- (가) 계약종료 시점의 자산관리업무 수행 현황을 위탁자에게 보고하는 일
- (나) 자산관리자가 위탁자를 위한 업무수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료(원본을 원칙으로 하되 합리적인 범위 내에서 사본으로 갈음할 수 있음)를 위탁자(또는 일반사무수탁회사) 또는 위탁자의 새로운 자산관리자에게 교부하고 전달하는 일
- (다) 위탁자의 새로운 자산관리자가 위탁자의 자산관리 업무를 즉시 인수할 수 있도록 위탁자가 요구하는 필요한 제반 조치(업무 수행상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보지원 등)를 이행하는 일
- (2) 본 계약이 해지된 경우, 자산관리자의 귀책사유로 인한 경우가 아닌 한 위탁자는 본 계약 해지 이전에 이미 발생한 자산관리보수 및 비용 등을 자산관리자에게 지급하여야 한다.
- (3) 본 계약 종료 시 소요되는 비용은 원칙적으로 위탁자가 부담하는 것으로 하되, 자산관리자의 귀책사유로 인하여 위탁자가 본 계약을 해지하는 경우에는 자산관리자가

부담하는 것으로 한다.

(4) 본 계약 제14조 및 제18조는 본 계약의 종료 후에도 그 효력이 유지된다.

제 18 조 (비밀 유지)

자산관리자는, 위탁자의 동의를 있는 경우 또는 관계 법령상 필요하거나 법원, 수사기관, 감독관청에서 요구하거나 기타 적법한 권한에 의해 공개가 요구되는 경우를 제외하고는, 자산관리업무 수행과정에서 취득하게 된 위탁자 또는 위탁자의 영업에 대한 자료 또는 정보를 제3자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 된다.

제 19 조 (통 지)

(1) 본 계약의 당사자들은 그 상대방 및 독립된 업무담당자가 그 권한 범위 내에서 다음 각 호의 방법에 의하여 발송하는 소정의 승인권자의 서명 혹은 인감에 의한 지시서 또는 통보서에 따라 업무를 수행하여야 한다.

(가) 직접 전달

(나) 우편

(다) 팩시밀리

(라) 이메일(E-mail)

(마) 상호간의 합의에 의하여 설치된 전산시스템을 통한 데이터 전송

(2) 제1항에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약 당사자들은 당해 회사의 법인 인감에 갈음하여 별도의 사용인감을 사용할 수 있다. 이 경우 상대방 및 독립된 업무담당자에 그 용도를 명시한 사용인감 신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경 시

에도 동일하다.

- (3) 제1항에 정한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 정함이 없는 한 상대방 또는 독립된 업무담당자에 대한 접수 또는 도달시점을 그 효력발생시점으로 본다.
- (4) 자산관리자가 독립된 업무담당자에 운용지시서를 발급하는 경우에는 항상 그 사본을 일반사무수탁회사에 송부하여야 한다.

제 20 조 (기타)

- (1) 본 계약은 한국어로 체결되며, 본 계약에 없는 사항이나 본 계약의 해석에 대해 이의가 있을 때에는 위탁자와 자산관리자가 상호 합의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 관련 법령 및 일반 상관례에 따른다.
- (2) 본 계약과 관련한 분쟁은 당사자들이 신의성실의 원칙에 따라 협의하여 해결하되, 해결되지 아니할 경우에는 서울중앙지방법원을 제1심 전속관할법원으로 한다.

[다음 페이지에 서명란이 기재됨]

위탁자와 자산관리자는 본 계약의 내용을 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성하고 서로 기명날인한 후 각각 1부씩 보관한다.

2016. 11. __.

위탁자 :

주 소 : 서울특별시 강남구 개포로619(개포동, 서울강남우체국)

회 사 명 : 주식회사 서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

대표자명 : 대표이사 정 재 원



자산관리자 :

주 소 : 서울특별시 강남구 개포로619(개포동, 서울강남우체국)

회 사 명 : 서울투자운용 주식회사

대표자명 : 대표이사 김 우 진

