자산보관위탁계약서

2024. 8. 5.

위탁자: 주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사

수탁자: 주식회사 코람코자산신탁

자산보관위탁계약서

본 자산보관위탁계약(이하 "**본 계약**")은 2024년 8월 5일 다음 당사자들 사이에 체결되었다.

위탁자 **주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사**(이하 "**위탁자**")
주 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)

수탁자 **주식회사 코람코자산신탁**(이하 "**수탁자**")
주 소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동, 골든타워)

전 문

위탁자는 부동산투자회사법 상의 위탁관리부동산투자회사로서의 업무를 운영하기 위하여 국토교통부장관에게 영업인가(이하 **"영업인가"**)를 신청할 예정이며, 그 후 별지-1 신탁부동산의 표시 기재 부동산(이하 **"본건 부동산"**)을 취득할 예정이다.

또한, 위탁자는 영업인가 취득을 전제로, 부동산투자회사법 및 본 계약에서 정하는 바에 따라 그 위탁자산(아래 제2조에서 정의되는 바와 같으며, 이하 같다)을 보관할 자산보관기관으로 수탁자를 선임하고, 수탁자는 이를 수락하고 위탁자가 지정한 자산관리회사의 운용지시를 통하여 위탁자산의 자산보관업무를 이행하고자 한다.

이에 양 당사자는 자산보관업무의 내용 및 계약 조건에 관하여 다음과 같이 합의한다.

다 음

제1조 (자산보관기관의 선임)

위탁자는 수탁자를 부동산투자회사법 및 본 계약에 따라 위탁자의 위탁자산의 보관 및 이와 관련된 업무를 담당할 자산보관기관으로 선임하고, 수탁자는 위탁자의 위탁을 받아 자산보관 및 그에 부수하는 업무(이하 "**자산보관업무**")를 수행하는 것을

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458

수락한다.

제2조 (정의)

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

1. **"관련 법령"**이라 함은 상법, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 "**자본시장법**"), 부동산투자회사법, 각 동법 시행령, 각 동법 시행규칙, 부동산투자회사 등에 관한 감독규정, 부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침 등 기타 위탁자의 수탁자에 대한 업무위탁을 규율하는 일체의 법률, 시행령, 시행규칙 등 행정규칙, 기타 감독규정 등 일체의 법규를 말한다.
2. "**관련 수탁회사**"라 함은 사무수탁회사, 자산관리회사, 자산보관회사(증권·현금) 및 판매회사를 통칭한다.
3. **"부동산담보신탁계약"**이라 함은 제9조에 따라 위탁자가 수탁자에게 본건 부동산을 신탁하기 위하여 위탁자와 수탁자가 (본 계약 체결 이후) 체결하는 계약을 말한다.
4. "**사무수탁회사**"라 함은 위탁자와의 일반사무위탁계약에 의하여 부동산투자회사법 제22조의2에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
5. "**위탁계좌**"라 함은 위탁자가 취득한 현금을 보관하기 위하여 법령에 부합하는 방법으로 수탁자가 위탁자의 명의로 개설할 계좌를 말한다.
6. **"위탁자산"**이라 함은 위탁자의 자본금과 차입금의 합계액 또는 이를 운용하여 취득한 위탁자의 일체 재산 중에서, 부동산에 해당하는 것을 말한다.
7. "**자산관리회사**"라 함은 위탁자와의 자산관리위탁계약에 의하여 위탁자의 자산에 대한 투자, 운용 및 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.
8. "**자산보관회사(증권·현금)**"라 함은 위탁자의 일체 자산 중에서 부동산을 제외한 자산(증권, 현금 등 기타 자산)을 보관하는 자산보관위탁계약(이하 **"자산보관위탁계약(증권·현금)"**)을 위탁자와 체결하고, 해당 업무를 담당하는 회사를 말한다.
9. "**판매회사**"라 함은 위탁자와의 판매위탁계약에 의하여 위탁자가 발행하는 주식 또는 사채의 모집·판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.

제3조 (자산보관업무의 범위)

수탁자가 위탁자를 위하여 이행하는 자산보관업무의 범위 및 내용은 다음과 같다.

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458

1. 부동산의 보관 및 관리
   가. 위탁자가 수탁자에게 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권의 보존 및 관리 업무
   나. 위탁자의 지시 또는 자산관리회사의 지시에 따라 위탁자가 보유하는 부동산의 처분에 관한 계약이 체결될 경우 계약서 등 관련 문서를 관리하고, 이와 관련하여 제3자에 대한 등기 이전이 필요할 경우 신탁등기를 해지하고 제3자에 대한 등기를 경료하는 업무
   다. 위탁자의 지시 또는 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 등기권리의 기재사항 변경(전세권, 근저당권 설정 등) 업무
   라. 위탁자의 지시 또는 자산관리회사의 지시에 따른, 임차인 또는 관할관청 등에서 요청하는 확인서 발급 업무
   마. 수탁자가 위탁자와 부동산담보신탁계약을 체결한 경우 부동산담보신탁계약에 따른 부동산의 보관, 처분, 공매 등 수탁자로서의 제반 업무
   바. 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무
2. 위탁자의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 자산보관에 관련된 업무

제4조 (자산보관 및 일반 책임)

① 수탁자는 부동산투자회사법을 포함하는 모든 관련 법령 및 본 계약이 정하는 바에 따라 위탁자의 선량한 관리자로서 자산보관업무를 성실히 수행한다.

② 수탁자는 위탁자로부터 위탁받은 자산을 수탁자의 고유자산 및 제3자로부터 위탁된 자산과 구분하여 관리한다.

③ 수탁자는 위탁자 또는 자산관리회사의 지시에 따라 위탁자산을 양도, 수령, 지급하는 등 여타 업무를 이행함에 있어 수탁자에게 지시된 세부사항과 실제 거래내역 사이에 차이가 있는지 여부를 확인하여야 한다. 차이를 발견하는 경우, 수탁자는 이를 자산관리회사에 보고하고 추가 지시를 요청하고 이에 따른다.

④ 수탁자는 사무수탁회사 또는 자산관리회사가 자산보관관련 자료의 제공을 요청하는 경우에는 동 자료를 신속히 제공하여야 한다.

⑤ 수탁자는 사무수탁회사 또는 자산관리회사가 필요시 위탁자산의 명세를 인터넷으로 조회할 수 있도록 관련업무에 협조하여야 한다.

제5조 (수탁자의 권리 등)

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458

① 수탁자는 부동산투자회사법 등 관련 법령 및 본 계약에서 정하는 바에 따라 위탁자를 위해 자산보관업무를 이행한다.

② 수탁자는 사무수탁회사와의 협의를 거쳐 본 계약에서 정한 업무를 이행하기 위해 필요하거나 이에 부수되는 문서 또는 증서를 자산관리회사의 지시에 따라 위탁자의 명의로 작성하거나 그에 따른 자산보관기관으로서의 권리를 행사할 수 있다.

③ 수탁자는 본 계약에 따라 보관하는 위탁자의 자산에 대한 점유, 등기, 인수, 보유 및 등록 등을 위해 적절한 예탁 또는 결제 시스템을 사용하여야 하며, 이와 관련하여 발생하는 수수료 및 비용을 위탁자의 자산으로 지급할 수 있다. 단, 수탁자는 금 [300,000]원을 초과하는 추가비용이 발생할 사유가 생긴 때에는 미리 서면으로 위탁자에게 통지하여 위탁자로부터 비용 지출 등에 대한 사전 승인을 받아야 한다.

제6조 (거래장부 및 관련 문서)

① 수탁자는 본 계약에 따른 자산보관업무에 관한 거래장부 및 기타 관련 자료를 위탁자의 청산시 및 관계법령이 정한 기한까지 보관·유지하여야 한다. 위탁자의 감사, 자산관리회사 또는 사무수탁회사가 수탁자에 대하여 관련 보고를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다.

② 수탁자는 부동산투자회사 관련 법령에 따라 보관 중인 거래장부 등 위탁자와 관련된 서류 일체를 수탁자의 주된 사무소 및 본점에 비치하고 위탁자의 주주 또는 채권자가 열람할 수 있도록 제공하여야 한다.

제7조 (관련 수탁회사와의 협조의무)

① 수탁자는 자산보관업무를 수행함에 있어 위탁자의 관련 수탁회사에 대하여 협조를 요청할 수 있고, 위탁자의 관련 수탁회사로부터 요청이 있는 경우 이에 대하여 적극적으로 협조하여야 한다.

② 수탁자는 위탁자산의 보관과 관련된 부동산투자회사법 및 관련 법령상 보고, 통지 및 공시·공고 의무의 준수를 위해 사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료를 제공하여야 한다.

제8조 (금지된 행위)

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-4

① 수탁자(수탁자의 임직원 및 대리인을 포함한다)는 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.

1. 위탁자로부터 보관을 위탁받은 자산을 수탁자의 고유 자산과 혼용하거나, 위탁자 이외의 제3자 또는 수탁자의 이익을 위해 사용하는 행위
2. 위탁자의 사전승인 없이 자산보관업무의 이행과 관련하여 알게 된 정보 및/또는 자료를 공개하거나 동 정보 또는 자료를 자산보관업무 이외의 목적으로 사용하는 행위
3. 부동산투자회사법 등 관련 법령을 위반하거나 동 법령에 따라 금지된 기타 행위

② 수탁자는 자산보관업무와 관련하여 제3자와 위탁자와의 사이에 이해 충돌이 야기되는 거래를 할 수 없으며, 외관상 그러한 이해 충돌이 직간접적으로 야기될 수 있는 거래에 대하여는 사전에 위탁자로부터 동의를 받아야 한다.

제9조 (부동산의 신탁)

① 위탁자는 본건 부동산의 소유권을 취득한 직후 이를 수탁자에게 신탁하는 방법으로 본건 부동산의 보관을 수탁자에게 위탁하고 수탁자는 동 신탁에 대한 수탁자가 된다(이하 "**본건 부동산신탁**"). 본건 부동산신탁을 통해 수탁자는 본건 부동산에 관한 등기부상의 소유권을 유지 및 관리한다.

② **"부동산담보신탁계약"**의 내용은 위탁자와 수탁자 간 협의하여 정하는 것으로 하고 위탁자와 수탁자 각자 내부의사결정 절차를 거쳐 체결하기로 한다.

③ **"부동산담보신탁계약"**과 본 계약이 충돌하는 경우에는 **"부동산담보신탁계약"**을 우선하여 적용한다.

제9조의2 (신탁의 목적)

제9조에 따른 본건 부동산의 신탁은 수탁자가 본건 부동산의 등기부상 소유권의 명의를 보존 및 관리하고, 위탁자 또는 자산관리회사의 지시에 따라 제3자에 대한 등기 이전이 필요한 경우 등기명의를 제3자에게 경료하며, 부동산담보신탁계약에 따라 본건 부동산을 보관 및 처분하는 업무를 수행하는 것을 목적으로 한다. 단, 담보신탁계약에서 달리 정한 경우 위탁자 또는 자산관리회사의 지시가 없더라도 처분할 수 있다.

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-4

제9조의3 (수익자)

① 제9조에 따른 본건 부동산신탁의 수익자는 위탁자로 한다.

② 위탁자는 수익자를 새로 지정하거나 변경할 수 있다. 수익자의 지정 및 변경에 관한 권리는 위탁자에게 전속한다.

③ 위탁자가 제3자를 수익자로 지정한 후, 수익자를 교체·변경하고자 할 경우 기존 수익자의 사전 동의를 얻어야 한다.

제10조 (신탁등기)

수탁자는 본 계약의 효력 발생 후 위탁자 또는 자산관리회사의 지시를 받아 본건 부동산을 취득할 경우, 위탁자 또는 자산관리회사로부터 본건 부동산의 신탁등기에 필요한 서류를 제출 받아 지체 없이 본건 부동산에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기를 경료하여야 한다.

제11조 (신탁부동산에 대한 유지관리 책임)

① 위탁자 및 수탁자는 본건 부동산에 대한 관리의무 및 그 범위를 명확히 하기 위하여 별지-2 부동산관리의 책임 및 범위에 따라 업무를 분장하여 처리하기로 한다. 위탁자가 책임을 부담하는 부분은 실제로는 위탁자의 자산관리회사에 의하여 수행된다.

② 본건 부동산에 대한 임대차계약 등 위탁자가 제3자와 계약을 체결하기 위해 필요한 경우 수탁자는 자산관리회사의 지시에 따라 적절히 조치한다.

③ 본 계약의 계약기간 동안 본건 부동산에 관한 각종 세금징수, 본건 부동산의 소유 및 사용을 제한하는 사업허가에 관한 통지 및 이에 상응하는 관계당국의 행정조치 및 통지를 수령하는 경우 수탁자는 이를 즉시 자산관리회사에게 보고하고 자산관리회사의 지시를 따른다.

④ 본건 부동산 및 본 계약에 따른 자산보관업무의 이행과 관련하여 제3자와 분쟁이 발생하거나 그러한 분쟁의 발생이 예상되는 경우 수탁자는 이를 즉시 자산관리회사에게 보고한다. 본 계약에 따른 자산보관업무의 이행을 위해 필요한 경우 수탁자는 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산과 관련하여 발생하는 법적 절차(소송행위를 포함)를 이행한다.

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-4

제12조 (신탁원본)

① 본건 부동산신탁의 신탁원본은 본건 부동산 및 본건 부동산에 대한 대위물 및 이에 준하는 것을 의미한다.

② 수탁자는 본건 부동산의 전부 또는 일부가 멸실 또는 파손되거나 본건 부동산의 전부 또는 일부가 공용징수, 몰수되는 등의 사유로 대가 또는 그에 상응하는 금전을 수령하는 경우, 위탁자의 지시 또는 자산관리회사의 지시에 따라 관련 업무를 처리한다.

제13조 (본건 부동산의 처분)

위탁자가 본건 부동산의 전부 또는 일부를 위탁자의 지시 또는 자산관리회사의 지시에 따라 제3자에게 처분하고자 하는 경우, 수탁자는 해당 본건 부동산신탁에 따른 신탁등기를 말소하고 제3자 명의로 소유권이전등기를 완료하기 위해 필요한 제반 조치를 이행하여야 한다.

제14조 (신탁의 일부 종료)

수탁자가 위탁자의 지시 또는 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 일부를 본 계약 제13조에서 정하는 바에 따라 처분한 경우, 제3자에 대한 소유권이전등기를 경료한 때에, 처분된 본건 부동산의 일부에 대해 본건 부동산신탁은 종료된 것으로 간주한다.

제15조 (신탁수익의 교부)

① 신탁의 수익은 본건 부동산의 일부 또는 전부의 처분으로 인한 매각대금 및 기타 이에 준하는 것으로 한다.

② 본건 부동산의 전부 또는 일부의 처분으로 인하여 본건 부동산신탁의 신탁수익이 발생하는 경우 수탁자는 해당 신탁수익을 자산관리회사의 지시에 따라 위탁자 명의의 위탁계좌에 입금하는 등의 방법으로 위탁자에게 교부한다.

③ 제14조에 따라 신탁이 일부 종료되는 경우, 수탁자는 지체 없이 처분된 부동산의 매각대금 및 기타 이에 준하는 신탁수익에 관한 수지계산서를 작성하여 위탁자 또는 자산관리회사의 승인을 받아야 한다.

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-4

제16조 (부동산담보신탁계약과의 관계)

본 계약에서 정하지 아니하거나 부동산담보신탁계약에서 달리 정한 내용이 있는 경우에는 부동산담보신탁계약에서 정한 바에 따른다.

제17조 (보수)

① 위탁자는 수탁자에 대하여 자산보관업무의 수행에 대한 대가로서 보수를 지급하기로 한다. 다만, 위 보수는 관련 법령에 따라 수탁자 명의로 본건 부동산 중 일부 또는 전부에 관하여 최초로 부동산의 소유권 이전등기에 관한 신청이 접수된 날 또는 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권을 취득한 날 중 더 먼저 도래하는 날로부터의 기간에 대해 지급하기로 한다.

② 제1항의 보수는 제1항에서 정한 날로부터 최초 3년간에 대하여 일금 삼천만원(₩30,000,000.-)으로 하며, 부동산담보신탁계약 체결 후 부동산소유권 이전 시 위탁자가 수탁자에게 일시불로 지급한다. 3년을 초과하는 기간에 대한 보수는 별도로 협의하기로 한다.

제18조 (비용)

본건 부동산의 신탁시 등기비용, 세금, 부담금, 민원·소송에 따른 비용 등과 같은 추가 비용이 자산보관업무와 관련하여 또는 본 계약에 따라 동 업무를 이행하는 동안 발생하는 경우, 수탁자는 관련 내역서 및 증빙서류를 제출하여 위탁자에게 추가 비용에 대한 변제를 요구할 수 있다. 단, 수탁자는 금 [300,000]원을 초과하는 추가비용이 발생할 사유가 생긴 때에는 미리 서면으로 위탁자에게 통지하여 위탁자로부터 비용지출 등에 대한 사전 승인을 받아야 한다.

제19조 (진술 및 보장)

① 위탁자는 영업인가를 받으면, 자본금, 발기인 및 임원에 관한 사항 및 위탁자가 부동산투자회사법 및 관련 법령에 따라 위탁관리부동산투자회사의 업무를 영위하기 위해 필요한 모든 요건을 충족함을 수탁자에게 진술하고 보장한다.

② 본 계약 기간 동안, 수탁자는 위탁자에게 다음 각 호를 진술하고 보장한다.

1. 수탁자는 부동산투자회사법상 자산보관기관 및 자본시장법상 신탁업자로 감

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-

독기관의 인가에 따라 적법하게 조직되었으며 부동산투자회사법, 자본시장법 및 관련 법령에 따른 모든 요건을 충족한다.

2. 수탁자의 임직원은 부동산투자회사법, 자본시장법 및 관련 법령에 따라 자격 요건을 만족시키며, 수탁자는 부동산투자회사법, 자본시장법 및 관련 법령에 부합하고 이에 따라 적절한 충분한 절차 및 기준을 마련하여야 하고 수탁자의 임직원이 그러한 절차 및 기준을 준수하도록 한다.

제20조 (책임 및 면책)

① 수탁자는 부동산투자회사법을 포함하는 관련 법령, 정관 및 본 계약의 위반 및 자산보관업무의 이행과 관련한 고의 또는 과실로 인하여 발생하는 손해(합리적 비용 포함)에 대한 책임을 부담한다.

② 제1항에 따라 위탁자에게 부담하는 책임을 제외하고 수탁자는 자산보관업무과정에서 부득이하게 위탁자에게 발생하는 일체의 손실에 대해 책임을 지지 않는다.

제21조 (양도)

① 수탁자는 본 계약에 따른 권리 또는 의무를 제3자에게 양도하거나, 본 계약에 명시된 수탁자의 권리 및 책임을 제3자에게 이전할 수 없다.

② 본 계약은 당사자들을 구속하며 각 당사자 및 허락된 양수인의 이익을 위하여 원용할 수 있다.

③ 수탁자가 제3자와 합병하거나, 주요 자산의 양도를 포함하여 자신의 사업을 제3자에게 양도하거나 분할 또는 분할 후 합병되는 경우, 수탁자는 해당 합병, 사업양도, 분할 후 새로 설립되거나 존속하는 법인이 본 계약에 따른 수탁자의 지위를 승계한다는 조건하에 합병, 사업양도 또는 분할을 이행하여야 한다.

제22조 (비밀유지)

수탁자(수탁자의 임직원 및 대리인을 포함하며, 수탁자는 그들의 의무이행을 확보하여야 함)는 위탁자의 사전 동의 또는 관련 법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약기간은 물론 계약이 종료된 경우에도 자산보관업무 수행과정에서 취득하게 된 위

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-4

탁자 및 위탁자의 운용에 관한 비공개된 정보 및 자료를 제3자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 된다.

제23조 (지시 및 통지)

① 본 계약서에서 정한 지시 및 통보(관련 수탁회사에 대한 통지를 포함)는 서면으로 이루어지고 소정의 승인권자의 서명 혹은 인감이 날인되어야 하며, 인편 배달, 이메일, 팩스 또는 기타 관련 당사자들 사이에 합의된 전자전송 방식에 의해 전달된다.

② 제1항에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약 당사자들은 당해 회사의 법인인감에 갈음하여 별도의 사용인감을 사용할 수 있다. 이 경우 상대방 및 관련 수탁회사에게 그 용도를 명시한 사용인감 신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경시에도 동일하다.

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

제24조 (효력)

① 본 계약은 계약 체결일로부터 그 효력이 발생한다. 단, 본 계약 체결일로부터 [6개월]까지 제9조의 부동산담보신탁계약이 체결되지 아니하는 경우 본 계약은 자동으로 계약 체결일에 소급하여 해제된다.

② 본 계약은 당사자들을 구속하며 각 당사자, 그 승계인 및 허락된 양수인의 이익이 된다.

제25조 (계약기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산등기일 또는 제27조에 따라 중도 해지되는 날까지로 한다.

제26조 (계약의 특약 및 변경)

① 본 계약의 당사자들은 계약기간 중 언제라도 당사자 간의 서면합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.

② 본 계약에 규정하지 아니한 사항과 본 계약과 달리 정하고자 하는 사항이 있는

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-4

경우에는 당사자들 사이의 특약으로 그 내용을 별도로 정할 수 있다.

③ 위탁자가 수탁자에게 위탁하는 본건 부동산의 일부가 처분되거나 수탁자에게 부동산을 추가로 위탁하여야 하는 경우, 위탁자는 본 계약 기간 동안 언제든지 본 계약의 수정을 요청할 수 있으며, 이에 따라 별지-1 신탁부동산의 표시 기재 표시를 수정하여야 한다. 그러한 수정은 별지-1 신탁부동산의 표시에 기재된 본건 부동산의 표시에 한하며 본 계약의 기타 조항 및 조건은 변경되지 않는다.

제27조 (계약의 해지)

① 다음 각 호의 사유가 발생하는 경우 본 계약은 계약 기간 중이라도 언제든지 해지될 수 있다.

1. 위탁자가 위탁관리부동산투자회사의 국토교통부 영업인가를 받지 못하거나 위탁자가 본건 부동산을 취득하지 못하는 경우. 이 경우 위탁자는 제17조에 따른 보수를 지급하지 아니하며, 별도의 손해배상책임도 부담하지 아니하는 것으로 한다.
2. 어느 당사자의 본 계약의 위반이 본 계약을 위반하지 않는 일방 당사자의 시정요청 통지 시점으로부터 14일 이내에 치유되지 않아, 그 최고 당사자가 본 계약의 해지를 요구하는 경우. 다만, 수탁자가 본 계약을 해지하는 경우 그 해지의 효력은 해지의 의사표시가 위탁자에게 도달한 날로부터 [180]일을 초과하지 않는 범위 내에서 위탁자가 새로운 자산보관기관과 자산보관위탁계약을 체결할 때에 비로소 발생하며, 위탁자가 [180]일 이내에 새로운 자산보관기관과 자산보관위탁계약을 체결하지 못한 경우 당사자의 합의가 없는 한 본 계약은 해지되고 수탁자는 면책된다.
3. 위탁자 또는 수탁자에 대한 파산, 회생절차 또는 이와 유사한 절차가 개시되는 경우
4. 수탁자의 부동산투자회사법, 자본시장법 또는 기타 관련 법령에 따른 인가가 취소됨으로써 자산보관업무의 수행이 불가능한 사정이 발생하는 경우

② 본조 제1항의 사유가 발생하지 않은 경우에도, 위탁자가 계약기간 중 본 계약을 중도해지 하고자 하는 경우 계약 해지를 원하는 날로부터 [30]일 전에 수탁자에게 그 뜻을 서면으로 통보함으로써 본 계약을 해지할 수 있으며, 이 경우 수탁자의 보수는 제17조에 따라 지급 받을 수 있는 날로부터 본조에 따라 계약 해지의 효력이 발생하는 날까지 일할 계산하여 지급한다.

③ 본 계약 제20조(책임 및 면책)와 제22조(비밀유지)는 본 계약 종료 후에도 그 효

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-4

력이 유지된다.

제28조 (해지 등의 효과)

① 본 계약이 해지 등 그 사유를 불문하고 종료되는 경우, 수탁자는 즉시 다음 각 호의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다.

1. 본건 부동산에 대한 신탁등기를 말소하고 본건 부동산을 그 현상대로 위탁자의 새로운 자산보관기관 또는 위탁자가 지정하는 제3자에게 양도한다.
2. 위탁자의 증권 및 현금을 위탁자의 새로운 자산보관기관 또는 위탁자가 지정하는 제3자에게 양도하거나 지급하고 기타 필요한 조치를 취한다.
3. 계약 종료 시점의 자산보관현황을 위탁자에게 제공하고 위탁자의 승인을 취득한다. 다만, 수탁자가 사전에 위탁자에게 통지한 사항은 통지 후 1개월 이내에 위탁자에 의해 승인되지 아니하면, 통지 후 1개월 경과 시점에 승인된 것으로 간주된다.
4. 수탁자가 위탁자의 자산보관업무 수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 위탁자의 새로운 자산보관기관 또는 위탁자가 지정하는 제3자에게 반환하여야 한다.
5. 위탁자의 새로운 자산보관기관이 위탁자의 자산보관업무를 즉시 인계할 수 있도록 위탁자가 요구하는 필요한 제반 조치(업무이관에 협조할 인력확보 등)를 이행하여야 한다.

② 계약 종료시 소요되는 비용은 원칙적으로 위탁자가 부담한다. 다만 본 계약이 수탁자의 책임 있는 사유로 인하여 종료되는 경우에는 수탁자가 관련 비용 일체를 부담한다.

제29조 (준거법 및 관할)

본 계약은 대한민국 법령에 의하여 규율되고 해석되며, 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁은 서울중앙지방법원을 제1심 전속 관할법원으로 한다.

붙임: 별지-1 신탁부동산의 표시
별지-2 부동산관리의 책임 및 범위

(다음 페이지의 기명 또는 서명날인을 위하여 이하 여백)

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-4

아래 당사자들은 이 계약의 내용을 확인하고 이를 이행하기 위하여 이 계약서 2부를 작성하여 기명날인 또는 서명하고 각 1부씩 보관하기로 한다.

2024년 8월 5일

"위탁자" **주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사**
서울 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)
대표이사 박 영 희 (인)

"수탁자" **주식회사 코람코자산신탁**
서울 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)
대표이사 정 준 호 (인)

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-4

별지-1

신탁부동산의 표시

1. 1동의 건물의 표시　　서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

전유부분의 건물의 표시　건물의 번호: 제4층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 692.10㎡

전유부분의 대지권의 표시　토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 2796.8분의 83.6

2. 1동의 건물의 표시　　서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

전유부분의 건물의 표시　건물의 번호: 제5층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 876.90㎡

전유부분의 대지권의 표시　토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 2796.8분의 105.93

3. 1동의 건물의 표시　　서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

전유부분의 건물의 표시　건물의 번호: 제6층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 912.41㎡

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-4

전유부분의 대지권의 표시 토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 2796.8분의 110.22

4. 1동의 건물의 표시 서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

전유부분의 건물의 표시 건물의 번호: 제7층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 921.48㎡

전유부분의 대지권의 표시 토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 2796.8분의 111.32

5. 1동의 건물의 표시 서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

전유부분의 건물의 표시 건물의 번호: 제8층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 930.09㎡

전유부분의 대지권의 표시 토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 2796.8분의 112.36

6. 1동의 건물의 표시 서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-4

전유부분의 건물의 표시　　건물의 번호: 제9층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 938.70㎡

전유부분의 대지권의 표시　　토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 2796.8분의 113.4

7. 1동의 건물의 표시　　서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

전유부분의 건물의 표시　　건물의 번호: 제10층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 947.32㎡

전유부분의 대지권의 표시　　토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 2796.8분의 114.44

8. 1동의 건물의 표시　　서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

전유부분의 건물의 표시　　건물의 번호: 제11층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 955. 94㎡

전유부분의 대지권의 표시　　토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 2796.8분의 115.48

ygb0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-4

9. 1동의 건물의 표시 서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

전유부분의 건물의 표시 건물의 번호: 제12층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 964.55㎡

전유부분의 대지권의 표시 토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 2796.8분의 116.52

10. 1동의 건물의 표시 서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

전유부분의 건물의 표시 건물의 번호: 제13층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 973.17㎡

전유부분의 대지권의 표시 토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 2796.8분의 117.56

11. 1동의 건물의 표시 서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

전유부분의 건물의 표시 건물의 번호: 제14층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 981.78㎡

전유부분의 대지권의 표시 토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

vah0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-4

대지권의 비율: 2796.8분의 118.6

12. 1동의 건물의 표시 서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

전유부분의 건물의 표시 건물의 번호: 제15층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 990.39㎡

전유부분의 대지권의 표시 토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 2796.8분의 119.64

13. 1동의 건물의 표시 서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

전유부분의 건물의 표시 건물의 번호: 제16층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 990.00㎡

전유부분의 대지권의 표시 토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 2796.8분의 120.68

14. 1동의 건물의 표시 서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

전유부분의 건물의 표시 건물의 번호: 제17층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 1007.62㎡

vah0813 /문서번호-서2본2-2024-001-458/문서번호-서2본2-2024-001-458/문서번호-서2본2-2024-001-458/문서번호-서2본2-2024-001-458/문서번호-서2본2-2024-001-4

전유부분의 대지권의 표시 토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 2796.8분의 121.72

15. 1동의 건물의 표시 서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

전유부분의 건물의 표시 건물의 번호: 제18층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 972.89㎡

전유부분의 대지권의 표시 토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 2796.8분의 117.53

16. 1동의 건물의 표시 서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

전유부분의 건물의 표시 건물의 번호: 제19층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 889.89㎡

전유부분의 대지권의 표시 토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 2796.8분의 107.5

17. 1동의 건물의 표시 서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-4

전유부분의 건물의 표시 건물의 번호: 제20층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 812.71㎡

전유부분의 대지권의 표시 토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 2796.8분의 98.18

18. 1동의 건물의 표시 서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

전유부분의 건물의 표시 건물의 번호: 제21층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 741.46㎡

전유부분의 대지권의 표시 토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 2796.8분의 89.57

19. 1동의 건물의 표시 서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스

[도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40

전유부분의 건물의 표시 건물의 번호: 제22층

구조 및 면적: 철근콘크리트구조 677.13㎡

전유부분의 대지권의 표시 토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡

대지권의 종류: 소유권

대지권의 비율: 2796.8분의 81.8

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-4

20.1동의 건물의 표시	서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스 [도로명주소] 서울특별시 중구 남대문로9길 40
전유부분의 건물의 표시	건물의 번호: 제23층 구조 및 면적: 철근콘크리트구조 620.03㎡
전유부분의 대지권의 표시	토지의 표시: 서울특별시 중구 다동 155 대 2796.8㎡ 대지권의 종류: 소유권 대지권의 비율: 2796.8분의 74.9 끝.

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-4

별지-2

부동산관리의 책임 및 범위

1. 위탁자

① 본건 부동산의 취득, 개발, 처분과 관련한 계약 체결
② 임대차계약의 체결, 임대차보증금 및 임차료 징수 등의 임대차 관리
③ 시설유지, 청소, 방역, 경비, 보수, 화재보험가입 등 본건 부동산의 보존
④ 수익금 관리 및 운용 지시
⑤ 본건 부동산에 부과되는 제세공과금 등의 납부
⑥ 수탁자가 이행하는 관리업무를 제외하는 일체의 관리 업무

2. 수탁자

① 부동산의 보관 및 관리
가) 위탁자가 수탁자에게 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권의 보존 및 관리 업무
나) 자산관리회사의 지시에 따라 위탁자가 보유하는 부동산의 처분에 관한 계약이 체결될 경우 계약서 등 관련 문서를 관리하고, 이와 관련하여 제3자에 대한 등기 이전이 필요할 경우 신탁등기를 해지하고 제3자에 대한 등기를 경료하는 업무
다) 위탁자의 지시 또는 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 등기권리의 기재사항 변경(전세권, 근저당권 설정 등) 업무
라) 위탁자의 지시 또는 자산관리회사의 지시에 따른, 임차인 또는 관할관청 등에서 요청하는 확인서 발급 업무
마) 부동산담보신탁계약에 따른 수탁자로서의 부동산 보관, 처분 등 업무
바) 위의 각 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

② 위탁자의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 자산보관에 관련된 업무

<끝>

ygh0813 /문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-458/문서번호-신2본2-2024-001-4