

자산보관 위탁계약서(부동산)

에이치엘성수프로젝트위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 “갑”)와 대신자산신탁 주식회사(이하 “을”)는 “갑”이 보유하는 위탁자산(제 2 조 제 4 호에서 정의됨)의 보관 업무(이하 “자산보관”)를 “을”에게 위탁하고 “을”은 이를 수탁하기로 하여 다음과 같은 조건으로 자산보관위탁계약(이하 “본 계약서”)을 체결한다.

제 1 절 총 칙

제 1 조 (목적 및 적용)

본 계약은 “을”이 “갑”의 위탁을 받아 “갑”의 자산 중 부동산의 자산보관 업무 및 자산보관 업무에 한정된 부수 업무를 수행하는 데 필요한 사항을 정하는 데 그 목적이 있다.

제 2 조 (용어의 정의)

본 계약에서 사용되는 용어의 정의는 다음 각 호와 같으며, 달리 정의되지 않은 경우에는 부동산투자회사법(이하 “부투법”) 및 관련 법령상의 용어의 정의와 같다.

1. “관련법령”이라 함은 상법, 부투법, 각 동법 시행령, 각 동법 시행규칙, 부동산투자회사 등에 관한 감독규정, 부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침 등 기타 “갑”과 “을”에 대한 업무위탁을 규율하는 법규를 말한다.
2. “관련 수탁회사”라 함은 “갑”으로부터 업무를 위탁받아 “갑”의 업무를 대행하는 제 5 호부터 제 8 호의 회사를 말한다.
3. “부동산담보신탁계약”이라 함은 “갑”이 “을”에게 본건 부동산을 담보신탁하기 위하여 위탁자로서 “갑” 및 수탁자로서 “을”이 (본 계약 체결 이후) 체결하는 계약 및 이에 대한 특약(추가, 변경 내용 포함)을 총칭하여 말한다.
4. “위탁자산”은 “갑”의 자본금과 차입금을 운용하여 취득한 일체의 재산들 중에서 부동산(지상권, 전세권 등 신탁의 인수가 가능한 부동산 사용에 관한 권리를 포함하며, 이하 동일함), 부동산담보신탁계약에 따른 신탁수익 및 부동산담보신탁계약에 따라 부동산이 매각 기타 처분될 경우 “을”이 수취하는 현금을 말한다.

대신자산신탁

5. “일반사무수탁회사”라 함은 “갑”과의 일반사무 위탁계약에 의하여 부투법상 사무수탁회사의 업무를 담당하는 회사를 말한다.
6. “자산관리회사”라 함은 “갑”과의 자산관리위탁계약에 의하여 “갑”의 자산의 투자 및 운용과 이와 관련된 부수업무를 담당하는 회사를 말한다.
7. “자산보관회사(증권·현금)”라 함은 “갑”의 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.
8. “판매회사”라 함은 “갑”과의 판매위탁계약에 의하여 “갑”이 발행하는 주식 또는 사채의 모집·판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.

제 2 절 자산보관기관의 업무범위

제 3 조 (위탁업무의 범위)

“갑”은 본 계약에 따라 다음 각호의 업무를 “을”에게 위탁하며, “을”은 “갑” 및/또는 자산관리회사(이하 총칭하여 “갑 등”)의 지시에 따라 이를 성실히 이행하기로 한다.



1. 부동산의 보관

- 가. “갑”이 “을”에 대하여 위탁하는 부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리
- 나. “갑”의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따른 본건 부동산(제 5 조에서 정의되며, 이하 동일함)의 매각(부동산담보신탁계약 전부 또는 일부 종료에 따라 “갑”이 본건 부동산을 소유자 및 매도인으로서 제 3 자에게 매도하는 경우를 의미하며, 이하 동일함) 또는 처분에 관한 계약이 체결될 경우, 체결된 계약서 등 관련 문서를 관리하고, 이와 관련하여 제 3 자에 대한 등기 이전 시 신탁등기를 해지하는 업무
- 다. “갑”의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 등기권리의 기재사항 변경(전세권, 근저당권 설정 등) 업무
- 라. “갑 등”의 의사결정 및 지시에 따른 임차인 또는 관할관청 등의 요청에 의한 확인서 발급 업무
- 마. 부동산담보신탁계약에 따른 부동산 보관, 공매, 처분 등 부동산담보신탁계약상 수탁자로서의 제반업무



바. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

2. 부동산의 처분에 따라 수취하는 현금의 보관 및 관리

가. 부동산담보신탁계약에 따라 부동산을 보관, 공매, 처분하는 경우 “을”이 수취하는 현금의 수령 및 부동산담보신탁계약에 따른 정산

나. 부동산담보신탁계약에 따른 수탁자로서 부동산의 처분대가 기타 부동산담보신탁계약이 정한 신탁원본 및 신탁수익으로서 “을”이 수취하는 현금의 보관, 지급, 배분 관련 업무

다. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3. 해산(청산)관련 업무

가. 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 위탁자산의 보관업무 및 처분 관련 실무 사무

나. 기타 본 호의 업무를 수행함에 있어 부수되거나 필요한 업무

제 4 조 (위탁자산 등)

“을”이 본 계약에 따라 보관, 관리하여야 할 위탁자산의 종류와 범위는 “갑 등”이 확인하여 인도하는 다음 각호의 재산으로 한다.

1. 부동산(소유권 및 지상권, 전세권 등 신탁의 인수가 가능한 부동산 사용에 관한 권리 포함)
2. 부동산담보신탁계약에 따른 신탁수익
3. 부동산담보신탁계약에 따라 부동산이 보관, 공매, 처분됨에 따라 “을”이 수취하는 현금
4. 기타 제 1 호와 관련하여 보관을 요구하는 “갑”의 자산으로서 “을”이 보관함에 따른 법률상 문제가 없는 것

제 3 절 부동산의 보관방법

제 5 조 (부동산의 신탁)



위탁자 겸 수익자인 “갑”은 취득하거나 취득하게 될 부동산(별지 1 기재 부동산을 포함 하되 이에 국한되지 아니하며, 이하 총칭하여 “본건 부동산”)을 취득한 직후, 이를 “을”에 게 신탁하는 방법으로 본건 부동산의 보관을 위탁하고 “을”은 동 신탁의 수탁자가 된다 (이하 “본건 부동산신탁”). 본건 부동산신탁을 통해 “을”은 본건 부동산에 관한 등기부상 의 소유권을 유지 및 관리한다.

제 6 조 (신탁의 목적)

제5조에 따른 본건 부동산의 신탁은 “을”이 본건 부동산의 등기부상 소유권의 명의를 보 존 및 관리하고, “갑 등”의 지시에 따라 등기를 경료하며, 부동산담보신탁계약에 따라 본 건 부동산을 보관하고 부동산담보신탁계약에 따라 우선수익자의 채권 보전을 위해 처분 하는 업무를 수행하는 것을 목적으로 한다.

제 7 조 (수익자)

- ① 제5조에 따른 본건 부동산 신탁의 수익자는 위탁자인 “갑”으로 한다.
- ② “갑”은 “을”의 승낙을 얻어 수익자를 새로 지정, 추가하거나 변경할 수 있다.
- ③ “갑”이 제2항에 따라 제3자를 수익자로 지정한 후, 수익자를 교체, 변경하고자 할 경 우 “을”의 사전 서면동의를 얻어야 한다.
- ④ 제1항 내지 제3항에도 불구하고, 부동산담보신탁계약에서 달리 정한 경우는 부동산 담보신탁계약이 정한 바에 따른다.

제 8 조 (소유권이전등기 및 신탁등기)

본 계약의 효력 발생 후 “갑”이 본건 부동산을 취득할 경우 “갑”은 본건 부동산의 신탁 등기에 필요한 서류를 “을”에게 제출하고, “을”은 지체없이 본건 부동산에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기(부동산담보신탁계약의 내용을 포함한 신탁원부 포함)를 경료하기로 한다.

제 9 조 (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 본건 부동산을 관리하기로 한다. 이 때, “갑”이 관리책임을 부담하는 부분은 실제로는 자산관리회사에 의하여 수행된다.

- ② “을”은 “갑”이 본건 부동산과 관련하여 제3자와 계약을 체결함에 있어 필요한 경우에는 자산관리회사가 지시하는 바에 따라 적절한 조치를 취하여야 한다.
- ③ 본 계약기간 중 관련 행정기관으로부터 본건 부동산과 관련하여 제세공과금 등의 부과처분 등 행정처분, 본건 부동산의 소유권 및 사용권을 제한하는 사업인정에 관한 통지 또는 이에 준하는 처분이나 통지를 받는 경우 “을”은 지체 없이 자산관리회사에 통지하고 자산관리회사의 지시에 따라야 한다.
- ④ “을”은 본건 부동산 또는 본 계약상 자산보관 업무의 수행과 관련하여 제3자와 분쟁이 발생하거나 발생할 것으로 예상되는 때에는 이를 지체 없이 자산관리회사에 통지하여야 하고, 본 계약상 부동산 또는 자산보관 업무 수행에 필요한 때에는 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산 또는 자산과 관련하여 발생한 법적 절차(소송행위 포함)를 수행하여야 한다.

제 10 조 (신탁원본)



- ① 신탁의 원본은 본건 부동산 및 본건 부동산의 물상대위, 본건 부동산에 대한 대위변제 등으로 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.
- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고, 부동산담보신탁계약에서 달리 정한 경우는 부동산담보신탁계약이 우선한다.

제 11 조 (신탁수익)

신탁의 수익은 본건 부동산의 일부 또는 전부의 처분 또는 임대로 인한 매각대금 또는 임대수익 기타 이에 준하는 것으로 한다. 단, 부동산담보신탁계약에서 달리 정하는 경우에는 부동산담보신탁계약에 따른다.



제 11 조의 2 (신탁원본 및 수익의 보관 및 관리 방법)

계좌개설 필요시 “갑”과 을이 협의하여 “을”은 “을” 명의의 위탁계좌를 개설하고, 다음 각 호의 현금을 수령하여 위탁계좌에 보관하여야 한다. 단, 부동산담보신탁계약에서 달리 정하는 경우에는 부동산담보신탁계약에 따른다.

1. 위탁자산인 부동산의 처분에 따라 “을”이 수취하는 현금
2. 부동산담보신탁계약에 따른 “을”로서 부동산의 처분대가 기타 부동산담보신탁계약이 정한 신탁원본 및 신탁수익으로서 “을”이 수취하는 현금
3. 기타 1,2호에 준하여 “을”이 취득하는 모든 현금

제 12 조 (신탁부동산의 처분)

“갑”이 본건 부동산의 전부 또는 일부를 제3자에게 처분하기로 하는 경우, “을”은 “갑”의 의사결정 및 자산관리회사가 지시하는 바에 따라 당해 부동산에 대한 신탁등기를 말소하고 이를 제3자 명의로 소유권이전등기를 경료하는데 필요한 조치를 취하여야 한다. 다만, 부동산담보신탁계약에서 달리 정하는 경우는 부동산담보신탁계약이 정한 바에 따른다.



제 13 조 (신탁의 일부종료)

“을”이 “갑”의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 일부를 제3자에게 처분한 경우 처분된 부동산에 대한 부분에 한하여는 부동산담보신탁계약이 정한 바에 따라 신탁이 종료된다. 다만, 부동산담보신탁계약에서 달리 정하는 경우는 부동산담보신탁계약이 정한 바에 따른다.

제 14 조 (신탁수익의 교부)

- ① “을”은 본건 부동산의 일부 또는 전부의 처분으로 인한 매각대금 및 기타 이에 준하는 신탁수익이 발생하는 경우 부동산담보신탁계약에 따라 정산하여야 한다.
- ② 제13조에 의한 신탁 일부 종료의 경우 “을”은 지체 없이 처분된 부동산의 매각대금 및 기타 이에 준하는 신탁수익에 관한 수지계산서를 작성하여 “갑” 또는 자산관리회사의 승인을 받아야 한다.



제 4 절 증권 및 현금의 보관방법

제 15 조 (증권의 보관 및 관리방법)

“을”은 “갑”의 증권을 보관하지 아니한다.

제 16 조 (현금의 보관 및 관리방법)

“을”은 본 계약 제 11 조의 2에서 정한 경우를 제외하고는 “갑”의 현금을 보관하지 아니한다.

제 5 절 권한과 의무

제 17 조 (자산 보관 및 관리상의 의무)

- ① “을”은 “갑”을 위하여 부투법 등 관련법령과 본 계약이 정하는 바에 따라 선량한 관리자로서 자산보관 업무를 성실히 수행하여야 한다.
- ② “을”은 “갑”으로부터 위탁받은 자산을 “을”의 고유자산 및 제 3 자로부터 위탁받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.
- ③ “을”은 “갑” 또는 자산관리회사의 지시에 따라 그 자산을 인수, 인도, 수령 또는 지급함에 있어 그 지시받은 내역과 실제 거래내역 사이에 차이가 있는지 여부를 확인하여야 하며, 이를 발견한 경우 자산관리회사에 통지하여 그 추가지시를 요청하고, 이에 따라야 한다.
- ④ “을”은 본건 부동산의 변동이 발생한 경우에는 해당일에 보유 자산별 잔액명세서를 일반사무수탁회사와 자산관리회사에 통지하여야 한다.
- ⑤ “을”은 정기통지 이외에도 일반사무수탁회사 또는 자산관리회사가 자산보관관련 자료의 제공을 요청하는 경우에는 동 자료를 신속히 제공하여야 한다.

제 18 조 (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 자산관리회사와 협의하여 “갑”의 명의로 작성하거나 그에 따른 자산보관기관으로서 권리를 행사할 수 있다.

제 19 조 (회계장부, 관련서류의 비치 및 공시)

- ① “을”은 본 계약에 의한 자산보관 업무를 수행함에 있어 회계장부 등 그와 관련된 기록을 “갑”의 청산시 및 관계법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, “갑”, 자산관리회사 또는 일반사무수탁회사가 “을”에 대하여 자산보관과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.
- ② “을”은 부투법 등 관련법령이 정하는 “갑”과 관련된 서류(이하 “관련서류”)를 “을”의 본점에 비치하고, “갑”의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 한다.

제 20 조 (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, 공고 및 공시 의무준수를 위한 일반사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료를 제공하여야 한다.

제 21 조 (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 고유자산과 혼용하거나 “을” 기타 “갑” 이외의 제 3자의 이익을 위하여 이용하는 행위
 2. “갑”의 사전승인 없이 자산보관업무의 수행과 관련하여 알게 된 정보 및/또는 자료를 공개하거나 동 정보 또는 자료를 자산보관업무 이외의 목적으로 사용하는 행위
 3. 기타 부투법 등 관련법령을 위반하거나 동 법령에 따라 금지된 기타 행위



- ② “을”은 제 3 자와 “갑”과의 사이에 이해 충돌이 야기되는 거래를 할 수 없으며, 외관상 그러한 이해 충돌이 직간접적으로 야기될 수 있는 거래에 대하여는 사전에 “갑”으로부터 동의를 받아야 한다. 다만, 부동산담보신탁계약에서 달리 정하는 경우는 부동산담보신탁계약이 정한 바에 따른다.

제 6 절 보수 및 비용부담

제 22 조 (보수)

본 계약에 따른 자산보관 업무의 수행에 대한 대가는 연간 금이천칠백만원 (₩ 27,000,000-)(부가가치세 별도)으로 하며, “갑”이 관련법령에 따라 부동산투자회사로서 영업인가를 득하거나 등록을 완료한 이후 본건 부동산에 관하여 최초로 소유권 이전등기 신청이 접수된 날로부터 3 영업일 혹은 본 계약 체결일 3 개월 중 빠른 날에 “을”에게 최초 보수를 지급하기로 한다. 본 조에 따른 보수는 계약 종료일 까지 최초 지급 이후 매년 응당일에 지급하기로 한다. 명확히 하면, “갑”이 본건 부동산의 소유권 이전등기를 접수하기 전에 해산하는 경우 보수는 발생하지 아니한다.



제 23 조 (비용 부담)

“을”은 본 계약에 따른 자산보관 업무수행과 관련하여 본건 부동산 신탁에 따른 등기비용 및 제세공과금, 한국예탁결제원에 대한 수수료 등의 추가적인 비용이 발생하는 경우 (단, “을”의 귀책사유로 인하여 발생하는 비용은 제외한다) 그 비용에 관한 명세서 및 증빙자료를 첨부하여 “갑”에게 청구할 수 있다.

제 7 절 보장 및 책임

제 24 조 (진술 및 보장)

- ① “갑”은 “을”에 대하여 “갑”이 부투법 및 관련법령에 따라 위탁관리 부동산투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 보장한다.



- ② “을”은 “갑”에 대하여 “을”이 부투법 및 관련법령에 따라 부동산투자회사의 자산보관기관으로서의 사업을 영위할 수 있는 제반요건(자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 신탁업자로서의 금융투자업의 인가 등)을 갖추고 있음을 보장한다.
- ③ “을”은 “갑”에 대하여 본 계약기간 동안 다음 사항을 보장한다.
1. “을”은 “을”의 임직원이 자산보관 업무를 수행함에 있어 따라야 할 기본적인 절차와 기준을 제정하여 “을”의 임직원들로 하여금 이를 준수하도록 한다.
 2. 당해 절차와 기준은 부투법 및 관련법령의 해당규정에 적절하게 부합하는 것이다.

제 25 조 (책임과 면책)

“을”이 자산보관 업무를 함에 있어 고의 또는 과실로 법령, 정관 또는 본 계약에 위반된 행위를 하거나 그 임무를 게을리하여 “갑”에게 손해를 발생하게 한 때에는 그로 인하여 발생한 손해에 대하여 배상책임이 있다.

제 8 절 계약기간 및 계약의 변경, 해지 등

제 26 조 (계약의 효력발생일)

본 계약은 2025년 [12]월 [1]일(이하 “**효력발생일**”)부터 그 효력이 발생한다. 단, “을”에 대한 보수의 지급은 제 22 조에서 정한 바에 따른다.

제 27 조 (계약기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 “갑”의 청산종결등기일, 부동산담보신탁계약 종료일 또는 제 29 조에 따라 본 계약이 해지되는 날 중 먼저 도래하는 날까지로 한다.

제 28 조 (계약의 변경)



- ① 본 계약의 당사자들은 제 27 조의 계약기간 중 언제든지 당사자간의 서면합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.
- ② 본 계약의 일방당사자가 제 1 항에 의하여 계약의 내용을 변경하고자 하는 경우 변경하고자 하는 날로부터 1 개월 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 언제든지 “을”에 대하여 본 계약의 변경을 요구할 수 있으며 그 변경은 별지 1 의 신탁부동산의 변경으로 같음하고 본 계약의 변경계약은 별도로 작성 및 체결하지 않기로 한다. 다만, “갑”의 요구에 따라 변경될 수 있는 사항은 본건 부동산의 내용에 관한 사항에 한하며, 다른 계약조건은 기존 계약조건과 동일한 조건을 유지한다. 단, 본건 부동산이 일부 매각되는 경우 제 22 조에 따른 보수는 “갑”과 “을”이 협의하여 조정할 수 있다.

제 29 조 (계약의 해지)

- ① 그 이유를 불문하고 “갑”에 대한 국토교통부 영업인가(또는 영업등록)가 취소되는 경우 또는 “갑”이 별지 1 의 본건 부동산을 취득하지 못하는 것으로 확정된 경우, 본 계약의 일방 당사자는 계약기간 중이라도 언제든지 본 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 “갑”은 “을”에게 별도의 손해배상책임도 부담하지 아니하는 것으로 한다.
- ② 본 계약의 일방당사자가 본 계약에 따른 의무를 이행하지 아니하는 경우 상대방은 14 일 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 90 일을 초과하지 않는 범위 내에서 “갑”이 새로운 자산보관회사와 자산보관위탁계약을 체결할 때에 비로소 발생한다.
- ③ “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.
- ④ “갑”과 “을”은 당사자간의 서면합의에 따라 계약기간 중이라도 계약을 해지할 수 있다.



- ⑤ “갑”은 계약기간 중 언제든지 주주총회 등의 의결로서 계약해지를 원하는 날로부터 30 일전의 사전 서면통지로서 본 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 계약해지의사를 접수한 “을”은 정당한 사유가 없는 한 본 계약의 해지의사를 거부하지 못한다.

제 30 조 (계약종료시의 조치)

- ① 본 계약이 그 사유를 불문하고 종료되는 경우, “을”은 다음 각 호의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다.
1. 계약종료시점에 부동산담보신탁계약에서 정한 바에 따라 본건 부동산에 관한 신탁등기를 말소하고 본건 부동산을 계약종료 시점의 현 상태 그대로 “갑”의 새로운 자산보관기관 또는 “갑”이 지정하는 제 3 자에게 지체없이 인도하여야 한다.
 2. 위탁자의 위탁계좌의 현금을 위탁자의 새로운 자산보관기관 또는 위탁자가 지정하는 제 3 자에게 양도하거나 지급하고 기타 필요한 조치를 취한다.
 3. 계약종료시점의 최종계산서와 자산보관 상황을 “갑”에게 보고하여 그 승인을 얻어야 한다.
 4. “갑”의 새로운 자산보관기관이 “갑”의 자산보관 업무를 즉시 인계할 수 있도록 “갑”이 요구하는 필요한 제반 조치(자산보관 상황의 설명, 업무이관 관련 인력 확보 등)를 이행하여야 한다.
 5. “을”이 “갑”의 자산보관 업무수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 “갑”의 새로운 자산보관기관 또는 “갑”이 지시하는 자에게 즉시 반환하여야 한다.
- ② 본 계약 종료시 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

제 31 조 (비밀 유지)

“을”(임직원 및 대리인 포함)은 “갑”의 사전승인 또는 관련법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약기간은 물론 본 계약이 종료된 경우에도 자산보관 업무 수행과정에서 알게



된 “갑”에 관한 정보 및 자료를 제 3 자에게 누설하거나 업무 외의 용도로 이용하여서는 아니된다.

제 32 조 (양도 및 재위탁)

- ① “을”은 “갑”의 사전 승인이 없는 한 본 계약상의 권리와 의무를 제 3 자에게 양도하지 못한다.
- ② “을”은 본 계약에 따라 수행하여야 하는 자산보관 업무의 일부를 제 3 자에게 재위탁 하고자 하는 경우에는 재위탁의 사유, 범위 및 조건 등의 관련자료를 “갑”의 사전 승인을 얻어야 한다.

제 33 조 (지시 및 통보 방식)

- ① 본 계약의 당사자들은 그 상대방 및 관련 수탁회사가 그 권한범위 내에서 다음 각 호의 방법에 의하여 발송하는 지시서 또는 통보서 등에 따라 업무를 수행하여야 한다.
 1. 소정의 승인권자의 서명 혹은 인감에 의한 지시서 또는 통보서
 2. 암호체계 또는 다른 절차 등에 의하여 진위가 검증된 서신
 3. 우편(등기 또는 항공) 또는 전보
 4. 텔렉스
 5. 팩스전문
 6. 전자서명이 포함된 이메일(Email)
 7. 상호간에 합의에 의하여 설치된 전산시스템을 통한 데이터 전송
 8. 기타 상호간 합의한 방식에 의한 전자전송
- ② 제 1 항 제 1 호, 제 3 호, 제 5 호에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약 당사자들은 당 해 회사의 법인인감에 갈음하여 별도의 사용인감을 사용할 수 있다. 이 경우 상대방 및 관련 수탁회사에게 그 용도를 명시한 사용인감신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경시에도 동일하다.



- ③ 제 1 항에 정한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 정함이 없는 한 상대방 또는 관련 수탁회사에 대한 접수 또는 도달시점(팩시밀리의 경우 수령확인 도달 시점)을 그 효력발생시점으로 본다.

제 34 조 (관계법령의 준용)

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

제 35 조 (준거법 및 관할 법원)

본 계약은 대한민국 법률에 의하여 규율되며, 본 계약과 관련하여 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁은 서울중앙지방법원을 1 심 전속적 관할법원으로 합의한다.

제 36 조 (특약사항)



- ① 본 특약사항은 본 계약의 다른 조항에 우선하여 적용된다.
- ② 부투법 시행령 제 37 조 제 2 항에 따라 “갑”과 “을” 사이에 위탁자산 중 부동산에 관하여 “갑”이 금융기관 등의 채무를 불이행하면 “을”이 해당 자산의 공매 등을 통한 처분대금을 그 금융기관 등에 우선적으로 배분하는 내용의 부동산담보신탁계약이 체결되는 경우 “갑”과 “을”은 부동산담보신탁계약서를 본 계약의 별지 3 으로 첨부하기로 하며 이 경우 부동산담보신탁계약서는 본 계약의 일부를 구성한다.
- ③ 제 2 항에 따른 부동산담보신탁계약의 내용과 본 계약의 내용이 모순, 충돌하는 경우 부동산담보신탁계약을 우선 적용하기로 한다.
- ④ 본 계약에 따른 “갑”의 요청에 의한 “을”의 업무처리가 부동산담보신탁계약 상 우선 수익자의 이해관계에 영향을 미치는 경우 “갑”은 부동산담보신탁계약 상 우선수익자의 동의를 받아야 한다.
- ⑤ 본 계약에 따른 “갑”의 요청에 의한 “을”의 업무가 각종 법령, 법원의 판결, 결정, 명령 등에 위반되는 경우 “을”은 해당 업무를 수행할 의무를 부담하지 아니한다.



별지 3. 부동산담보신탁계약서

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

2025 년 [10]월 [22]일

“갑”

주 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802 호(삼성동, 트레이드타워)

회 사 명 : 에이치엘성수프로젝트위탁관리부동산투자회사 주식회사

대 표 자 : 대표이사 정 미 영 (인)



“을”

주 소 : 서울 중구 삼일대로 343 (저동 1 가, 대신파이낸스센터)

회 사 명 : 대신자산신탁 주식회사

대 표 자 : 대표이사 김 송 규 (인)



별지 1.

본건 부동산의 표시

[대상토지의 표시]

1. 서울특별시 성동구 성수동2가 236-162번지 대지 486.0m²
2. 서울특별시 성동구 성수동2가 236-137번지 대지 535.0m²
3. 서울특별시 성동구 성수동2가 243-1번지 공장용지 1,544.0m²

대상토지 면적 합계 2,565.0m²

[대상건물의 표시]

1. 서울특별시 성동구 성수동2가 236-162, 236-137, 243-1
[도로명주소] 서울특별시 성동구 동일로 55

철근콘크리트조, 철골조 평스라브지붕 3층 자동차관련시설(정비공장)

1층 1,572.98m²

2층 1,448.49m²

3층 168.42m²

지1층 286.94m²

옥탑 170.36m²(연면적제외)

대상건물 연면적 3,476.83m²



별지 2.

부동산 관리책임의 주체 및 범위

“갑”이 부동산 취득시 부동산의 관리책임 주체 및 그 범위를 다음과 같이 정하기로 한다.

1. “갑”

- ① 임대차계약 및 임대보증금, 임대료 징수, 추심 등 임대차 관리 행위
- ② 시설관리, 청소, 방역, 경비, 수선, 화재보험 가입 등 보존행위
- ③ 수익금의 운용, 관리행위
- ④ 본건 부동산에 부과되는 제세공과금 등의 납부
- ⑤ 기타 “을”의 관리를 제외한 일체의 관리 행위

2. “을”

- ① 등기부상 소유권의 보존 및 관리
- ② “갑”의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 매각 또는 처분에 관한 계약이 체결될 경우, 체결된 계약서 등 관련 문서를 관리하고, 이와 관련하여 제3자에 대한 등기 이전 시 신탁등기를 해지하는 업무
- ③ 부동산담보신탁계약에 따른 수탁자로서의 업무
- ④ 기타 자산보관기관으로서 통상적으로 수행하는 업무



별지 3.

부동산담보신탁계약서

(뒷면에 첨부)

