

자산관리위탁계약서

주식회사에이치엘제 4 호위탁관리부동산투자회사(이하 “위탁자”라고 한다.)와 에이치엘리츠운용 주식회사(이하 “자산관리자”라고 한다)는 “위탁자”가 소유하는 자산의 투자운용업무(이하 “자산운용업무”라고 한다)를 “자산관리자”에게 위탁하고, “자산관리자” 이를 수탁하기 위하여 20[26]년 [1]월 [21]일 본 자산관리위탁계약서(이하 “본 계약”이라고 한다)를 체결하기로 한다.

전 문

“위탁자”는 서울특별시 송파구 방이동 56 번지 일원에서 공동주택 및 복리, 부대시설을 건설(또는 매입) 및 임대하는 사업(이하 “본건 사업”이라고 한다)을 주요 사업목적으로 하고 있는 바, 본건 사업을 부동산투자회사법(이하 “부투법”이라고 한다)에서 정한 위탁관리부동산투자회사로 운영하기 위하여, 부투법 제 9 조에 따른 영업인가(이하 “부투법 제 9 조의 2 에 따른 영업등록을 포함한다”)를 국토교통부장관에게 신청할 예정이다.

“위탁자”는 부투법에 따라 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하는 것을 전제로 “자산관리자”를 부투법 제 22 조의 2 에 따라 자산운용 업무를 담당할 자산관리회사로 선임하고자 하며, “자산관리자”는 “위탁자”를 위하여 자산운용업무를 이행하고자 한다.

이에 “위탁자”와 “자산관리자”는 다음과 같이 합의한다.

제 1 조 (목적) 본 계약은 “자산관리자”가 “위탁자”로부터 “위탁자”가 소유하거나 소유할 예정인 부동산, 유가증권, 부동산의 사용에 관한 권리, 기타자산(이하 “대상자산”이라고 한다)의 투자 및 운용을 위탁받아, 그 투자 및 운용업무를 수행함에 있어 필요한 제반사항을 정하는 것을 목적으로 한다.

제 2 조 (용어의 정의) 본 계약에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “대출약정”이란 “위탁자”가 본건 사업을 위한 자금을 조달하기 위하여 주택도시기금의 운용 및 관리자, 금융기관 등과 체결하는 일체의 용자 및 대출약정서를 말한다.
2. “독립된 업무담당자”란 부투법 및 기타 “위탁자”의 설립 근거 법령상 “위탁자”를 위하여 필수적으로 선정이 요구되는 일반사무수탁회사, 자산보관기관, 판매회사 및 외부감사인 등을 말한다.
3. “일반사무수탁회사”란 부투법 제 22 조의 2 제 1 항 및 제 2 항에 따라 “위탁자”로부터 업무위탁을 받고, 같은 법 시행령 제 19 조제 3 항에 따른 업무를 담당하는 회사를 말한다.
4. “자산보관기관”이란 부투법 제 35 조에 따라 “위탁자”의 자산을 보관하고 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.
5. “판매회사”란 부투법 시행령 제 19 조제 1 항에 따라 “위탁자”가 발행하는 주식의 모집, 사모(私募) 또는 매출에 관한 업무를 위탁받아 담당하는 회사를 말한다.
6. “매 분기”란 “위탁자”의 정관에 의한 사업연도를 3 개월 단위로 구분한 기간을 말한다.
7. “위탁자의 (사전)승인”, “위탁자의 동의”라 함은 관계 법령 및 “위탁자”의 정관에서 정한 바에 따라 요구되는 “위탁자”의 주주총회 및/또는 이사회 결의 등 적법한 내부수권 절차를 거친 “위탁자”의 의사를 말한다.
8. “주택임대관리회사”란 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 주택임대관리업을 영위하는 자로서 “위탁자”와 주택임대관리계약(이하 “임대관리계약”)을 체결하여 본건 부동산의 임차인 관리, 기타 임대관리계약상 정한 업무를 위임받아 본건 부동산을 관리하는 회사를 말한다.
9. “모리츠”란 주택도시기금법 상 주택도시기금의 운용·관리자인 국토교통부장관으로부터 주택도시기금을 출자받아 “위탁자”의 지분을 취득한 회사를 말한다.
10. “표준사업약정서”란 “위탁자”, “모리츠”, “자산관리자” 및 기타 사업 관계자 간 체결한(체결예정인) 본건 사업관련 약정서를 말한다.

제 3 조 (위탁업무의 범위 및 내용) ① “자산관리자”는 “위탁자”가 위탁하는 자산운용 업무로서 다음 각 호와 같은 범위 및 내용의 업무를 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 수행하기로 한다.

1. 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분에 관련된 업무

가. 부동산 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분에 관한 “위탁자”의 의사결정(관련 법령 및 “위탁자”의 정관에 따른 “위탁자”의 주주총회 또는 이사회 결의)

말하며, 이하 같다)에 필요한 자료(평가자료, 실사보고서를 포함한다)를 작성 및 제공

- 나. 부동산 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분을 위한 각종 계약의 협상 및 체결(공사업체 및 설계업체의 선정, 각종 용역계약의 가격 등 조건의 협상 및 결정, 임대차계약의 협상 및 체결, 임대차계약현황에 대한 정기적인 확인 및 보고, 처분을 위한 모집공고, 홍보 및 판촉활동을 포함한다), 계약의 변경, 수정
 - 다. 부동산 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분과 관련한 시행방안 및 세부업무절차의 수립 및 시행
 - 라. 부동산 개발사업 관련 제반업무(각종 인·허가 취득, 설계·건설 등 건축공정관리, 감리, 준공검사 등)의 진행
 - 마. 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분에 필요한 비용 지급
 - 바. 부동산의 관리를 위하여 관계 법령에서 요구하는 관리자의 선임 및 유지
 - 사. 부동산을 위한 보험 가입 및 유지
 - 아. 임대료·관리비·기타 비용의 청구, 임대차목적물의 보수, 임차인 귀책으로 인한 해지 등 임대업무의 관리
 - 자. 부동산 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분에 관한 계약 시 “위탁자”의 인장관리
 - 차. 임대보증금, 임대료 등 본건 사업과 관련하여 “위탁자” 명의로 된 계좌로 수령하는 모든 수입금의 수납처리
 - 카. 기타 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분에 필요한 부수업무
2. 여유자금의 투자 및 운용
- 가. 금융기관에의 예치
 - 나. 국공채의 매매
 - 다. 공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관에서 발행한 채권의 매매
 - 라. 은행법에 따라 설립된 은행이 발행 또는 보증한 채권의 매매
3. 부투법 제 29 조에 따른 차입 및 사채발행에 관한 업무
- 가. 차입 및 사채발행에 관한 “위탁자”의 의사결정을 위하여 필요한 자료의 작성 및 제공
 - 나. 차입 및 사채발행에 관한 계약 체결, 계약의 변경, 수정
 - 다. 차입금 및 발행사채의 상환
 - 라. 기타 차입 및 사채발행에 필요한 업무
4. 자산관리에 관한 일반적인 업무
- 가. “위탁자”의 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획의 수립, 필요한 예산정보 및 관련자료 제공

- 나. 부투법에 따른 투자보고서 작성 및 국토교통부장관과 금융위원회에 대한 투자보고서의 제출 및 공시
- 다. “위탁자”의 의사결정을 위하여 필요한 자료의 작성 및 제공
- 라. “위탁자”의 주식 내지 사채 판매 시 “위탁자”와의 협의에 의한 주간사 등 선정과 투자설명서 작성자료 제공
- 마. 독립된 업무담당자, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등) 기관 등 부동산투자회사의 운용과 관련된 기관과 관련 계약의 체결, 계약의 변경, 수정
- 바. 독립된 업무담당자에게 업무를 지시하거나 독립된 업무담당자로부터 업무를 지시받는 등 독립된 업무담당자와의 업무협조
- 사. 부동산 관리회사(Property Management), 시설 관리회사(Facilities Management), 건설사업관리(Construction Management) 등 업무를 수행할 회사의 선정, 관리 및 감독
- 아. 일반사무수탁회사의 부투법 등 관련 법령이 정하는 바에 따른 (변경)인가신청, 보고 및 공시에 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
- 자. “위탁자”의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산의 관리운용 업무와 관련한 실무사무의 수행
- 차. “위탁자”에게 제 3자로부터 제기된 소의 응소 및 자산운용을 위하여 필요한 “위탁자”의 소 제기에 필요한 제반업무
- 카. 기타 “위탁자”가 자산운용을 위하여 필요하다고 합리적으로 판단하는 업무

② 부투법 제 12 조제 1 항 또는 “위탁자”의 정관상 “위탁자”의 주주총회의 결의가 요구되는 사항, 부투법 제 13 조제 1 항 또는 “위탁자”의 정관 및 본 계약상 “위탁자”의 이사회 결의가 요구되는 사항에 관하여 “자산관리자”가 위탁업무를 수행함에 있어서 “위탁자”의 주주총회, 이사회 결의에 따라 해당 위탁사무를 수행하여야 한다.

제 4 조(자산운용상의 의무 및 제한사항) ① “자산관리자”는 부투법(특히 자산구성, 자산운용제한, 자산운용의 상대방에 관한 규정) 등 관련 법령, 본 계약과 “위탁자”의 정관에서 정하는 바에 따라 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 자산운용업무를 수행하여야 한다.

② “자산관리자”는 사업약정, 대출약정, 기타 “위탁자”가 당사자가 되는 모든 계약서에 위반하지 않도록 자산운용업무를 수행한다.

③ “자산관리자”는 본 계약에 따른 위탁업무의 수행과 관련하여 다음 각 호의 경우에 “위탁자”의 이사회의 사전승인 또는 동의를 서면으로 얻어야 한다.

1. “자산관리자”는 “위탁자”의 정관, 본 계약, 대출약정 기타 “위탁자”가 당사자가 되는 모든 계약서에서 정한 바와 달리 대상자산을 관리 또는 운영하고자 하는 경우
 2. “자산관리자”가 “위탁자”의 연간 사업계획서에 포함되지 않은 대상 자산의 대수선을 할 필요가 있는 경우.
- ④ 다만, “자산관리자”가 “위탁자”의 연간 사업계획서에 포함되지 않은 대상 자산의 대수선을 급박하게 처리(자산가치 긴급보전, 재무적 긴급상황, 행정적 대응이 필요한 상황 등)하여야 할 경우에는 다음 각 호의 절차에 따라 수행한다.
1. “위탁자”의 대표이사 또는 긴급연락담당자에게 유선으로 즉시 보고 후 주요 사항(예상되는 대수선의 범위와 비용의 개략적 추정치 등)을 문자메세지 또는 이메일로 통지한다.
 2. “위탁자”의 대표이사 또는 지정된 긴급승인권자의 승인(이사회 의사결정 등)을 받은 후 업무 수행
 3. 조치완료 후 2 영업일 이내에 서면보고서 제출
- ⑤ “자산관리자”는 “위탁자”로부터 위탁받은 자산을 “자산관리자”의 고유자산 및 다른 부동산투자회사 등 제3자로부터 위탁받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.
- ⑥ “자산관리자”는 부투법 제 22 조의 자격을 갖춘 자산운용전문인력으로 하여금 “위탁자”로부터 위탁받은 대상자산을 관리하도록 하여야 하고, 자산운용 전문인력을 변경하고자 하는 경우 “위탁자”와 일반사무수탁회사에게 그 변경사실 및 변경될 자산운용전문인력의 경력을 사전에 고지하여, 일반사무수탁회사가 그 사실을 적기 공시할 수 있도록 하여야 한다.
- ⑦ 임대차보증금 수납 및 부동산 매각 등으로 발생한 여유자금은 관련 법령 및 “위탁자”의 정관을 준수하는 범위 내에서 본 계약 제3조제1항2호에 정해진 여유자금의 운용계획에 따라 “자산관리자”의 책임하에 운용한다.

제 5 조(사업계획, 보고서 작성 및 관련자료의 제공) ① “자산관리자”는 매년 “위탁자”의 차기 사업연도의 사업계획을 수립하여 관련 자료와 함께 “위탁자”에게 제공하여, “위탁자”가 사업계획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 최초 연도의 사업계획은 “위탁자”가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 후 “위탁자”의 주주총회에서 승인하는 사업계획을 준용하고, “위탁자”가 새로운 사업계획을 확정하기 전까지는 기존 사업계획이 유효하게 존속한다.

- ② “자산관리자”는 매 사업연도의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련 자료를 매 사업연도 종료일 후 40 일 이내에 “위탁자”의 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.
- ③ “자산관리자”는 매 분기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련 자료를 매 분기 종료일 후 20 일 이내에 “위탁자”의 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.
- ④ “자산관리자”는 자산운용 업무내역에 관한 분기별 보고서(표준사업약정서에 따른 사업장관리카드를 말한다)를 작성하여 이를 “위탁자”의 이사 및 감사에게 제출하여야 하고, 기타 “위탁자”의 요구가 있는 경우에는 자산운용 업무내역에 관한 수시보고서를 작성하여 “위탁자”에게 제공하여야 한다.
- ⑤ “자산관리자”가 본 계약에 따라 “위탁자”에게 작성, 제공하는 보고서 및 관련 서류는 부투법 관련 법령, “위탁자”의 정관 및 관련 정부기관이 요구하는 내용과 형식 또는 양 당사자가 합의한 내용과 형식으로 작성된 것이어야 한다.
- ⑥ “자산관리자”는 부투법 제 37 조제 1 항 및 같은 법 시행령 제 40 조에 따라서 투자보고서를 작성하여 기한 내에 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하고, 이를 공시하여야 한다
- ⑦ “자산관리자”는 표준사업약정서에 따라 “모리츠” 및 주택도시보증공사가 요청하는 자료를 제공하여야 하며, 원활한 자료 제공이 이뤄질 수 있도록 대표 담당자를 지정하여 “모리츠” 및 주택도시보증공사에 통보하여야 한다.

제 6 조(회계장부 등의 관리) ① “자산관리자”는 본 계약에 따른 위탁업무를 수행함에 있어 회계장부 등 위탁업무와 관련된 자료를 “위탁자”의 청산 시점 및 관련 법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, “위탁자”가 자산운용과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.

② “자산관리자”는 부투법 및 기타 관련 법령에 따라 일반사무수탁회사에 제공하는 근거 서류 또는 기타 “위탁자”와 관련된 서류를 “자산관리자”의 본점에 비치하고, “위탁자”의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 하며, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하여야 한다.

제 7 조(독립된 업무담당자에 관한 책임 등) ① “자산관리자”는 자신의 고의 또는 과실이 없는 한, 독립된 업무담당자의 업무수행상 고의 또는 과실에 대해서는 책임을 지지 않는다.

② 부투법 및 기타 “위탁자”의 설립 근거 법령상 요구되는 경우, “자산관리자”는 “위탁자”의 의사결정에 따라 “위탁자”를 대리하여 독립된 업무담당자와 업무위탁계약 및 이에 대한 변경 계약을 체결할 수 있다.

③ “자산관리자”는 제 2 항에 따라 “위탁자”를 대리하여 독립된 업무담당자와 업무위탁계약 또는 이에 대한 변경계약을 체결할 경우 “위탁자”에게 독립된 업무담당자의 업무내용과 계약조건을 고지한다.

④ “자산관리자”는 독립된 업무담당자가 업무수행상 과실이 있음을 안 경우에는 즉시 “위탁자” 및 “모리츠”에게 통지하여야 한다.

제 7 조의 2(주택임대관리회사에 관한 책임) ① “위탁자”가 주택임대관리회사를 지정한 경우에도 “자산관리자”는 주택임대관리회사의 업무 수행에 대하여 감독에 관한 책임을 부담한다.

② “자산관리자”는 “위탁자”의 주택임대관리회사 선임과 관련하여 주택임대관리회사가 임대관리계약에서 정한 업무를 수행하기에 부적합하다는 사실을 알게 된 경우 즉시 “위탁자” 및 “모리츠”에게 통지하여야 한다.

제 8 조(독립된 업무담당자와의 협조의무) ① “자산관리자”는 자산운용업무를 수행함에 있어서는 독립된 업무담당자에 대하여 필요한 자료의 제공 등 협조를 요청할 수 있고, 이 경우 “위탁자”는 이에 응하거나 독립된 업무담당자로 하여금 이에 응하도록 하여야 한다.

② “자산관리자”는 “위탁자”의 자산운용과 관련된 관련 법령상 보고, 통지 및 공고 의무의 준수, 기타 일반사무수탁회사가 이행하도록 요구되는 제반 회사관리 활동의 이행에 관하여 일반사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료의 제공 기타 협력을 하여야 한다.

제 9 조(금지행위 등) ① “자산관리자”는 부투법 및 기타 관련 법령에서 허용하지 않는 한, “위탁자” 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산운용업무 이외에 다른 업무를 겸영하지 못한다.

② “자산관리자”는 “자산관리자”의 고유자산의 관리업무, “위탁자” 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산운용업무 간 이해상충되는 거래를 할 수 없으며, 그러한 이해상충이 직·간접적으로 야기될 수 있는 거래에 대하여는 사전에 “위탁자”의 서면동의를 받아야 한다.

③ “자산관리자”는 자산운용전문인력이 아닌 자로 하여금 “위탁자”로부터 위탁받은 자산의 투자·운용과 직접적으로 관련된 업무를 행하게 하여서는 아니된다.

④ “자산관리자”(“자산관리자”의 임직원 및 대리인을 포함하며, “자산관리자”는 그들의 의무이행을 확보하여야 한다)은 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.

1. 본 계약의 계약기간 중 또는 본 계약 종료 후 1년이 경과되지 아니하는 기간 내에 “위탁자”의 부투법 등 관련 법령이 정하는 “위탁자”의 비공개

- 자산운용정보를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하는 행위
2. 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 제공하기로 약속하는 행위
 3. 자산의 투자·운용과 관련하여 자신 또는 제3자의 이익을 도모하고 “위탁자”의 이익을 해하는 행위
 4. 부동산 거래질서를 해치거나 “위탁자”의 주주의 이익을 침해할 우려가 있는 행위
 5. 기타 관련 법령 상의 금지사항에 위반되는 행위

제 10 조 (자산운용보수) ① “위탁자”는 “자산관리자”의 자산운용업무수행에 대한 대가로 아래 각 호에 기재된 바에 따라 자산운용보수를 지급하며, 본 조에 기재된 금액은 모두 부가가치세를 제외한 금액으로 “위탁자”는 자산운용보수를 지급함에 있어 부가가치세를 별도로 지급하여야 한다.

② 보수는 매년 금 삼억육천만원(₩360,000,000)으로 하고, 연간 보수를 4등분한 금액을 매분기 단위로 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급한다.

③ 제2항에도 불구하고 당해 분기의 “자산관리자”의 업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 1년을 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산하여 업무수행기간 종료 후 7일 이내에 지급한다.

④ “위탁자”가 국토교통부로부터 영업인가를 받지 못하는 경우 보수를 지급하지 아니하고, 영업인가가 취소되는 경우에는 취소될 당시까지의 보수를 일할 계산하여 해당 보수만 보수 청구시부터 7일 이내에 지급하기로 한다.

⑤ 매입보수는 이익칠천칠백만원(₩277,000,000)[부가세 합산]으로 하고, “위탁자”는 자산보관기관 명의로 아래 조건 충족한 경우 매입보수를 “자산관리자”에게 지급한다.

- 착공 및 실시설계가 완료된 후
- 표준사업약정서 및 첨부서류(공사도급계약서 붙임자료 포함) 제출 완료시
- 토지매매계약서 준수하여 부동산 소유권이전등기 종료

제11조(보수의 지급중단) ① 제10조에도 불구하고, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 “위탁자”는 제10조의 보수 지급을 중단할 수 있다.

1. “위탁자”와 “자산관리자”가 체결하는 표준사업약정서(자리츠용)에 따라 “자산관리자”가 임대 및 매각 부진에 관하여 “위탁자”의 모리츠가 수용할 수 있는 만회대책을 60일 이내에 수립 및 이행하지 않은 경우
2. 표준사업약정서상의 “자산관리자”의 의무를 성실히 이행하지 않는 등의 사유로 “위탁자”의 모리츠로부터 수수료 지급 중단 요청이 있는 경우

② 제1항 각 호의 사유가 해소되어 “위탁자”의 모리츠가 동의하는 경우 “위탁자”는 제1항에 따라 지급중단된 보수를 지급한다.

제 12 조(비용부담) ① “자산관리자”는 “위탁자”의 영업인가 전에 본 계약 제3조에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 다음 각 호에서 정한 비용이 발생하는 경우, 비용집행 7일 전에 “위탁자”에게 통지하고 “위탁자”의 별도 의사표시가 없을 시 비용 지출하고 이에 관한 명세서 및 증빙자료를 “위탁자”의 영업인가 후 “위탁자”에게 제출하여 그 비용을 청구할 수 있다.

1. 부동산의 취득, 임대, 관리 또는 처분에 필요한 법률, 재무, 회계, 세무 자문 수수료, 감정평가수수료, 건물실사(Due Diligence) 수수료, 금융자문수수료, 투자자문 수수료 및 각 항목과 관련하여 발생한 부대비용
2. 부동산의 취득과 관련하여 대지급한 계약금, 중도금, 잔금 및 이에 대한 이자와 관련 수수료
3. 부동산의 취득과 관련한 부동산등기비용, 법인설립등기비용, 국민주택채권 또는 관련 국공채 매입액, 부동산 담보설정 또는 변경 수수료
4. “자산관리자”가 부동산개발사업을 추진하는데 수반되는 각종 용역비
5. 신주발행비용, 발기인총회 및 주주총회 관련 비용, 기타 일반관리비

② “자산관리자”가 본 계약에 따른 자산운용업무를 수행하는 과정에서 발생하는 다음 각 호에서 정한 비용에 대하여는 “위탁자”가 부담하는 것으로 하되, “자산관리자”는 각 호의 비용이 합리적인 범위 내에서 최소화될 수 있도록 노력해야 한다.

1. “위탁자”의 부동산 취득 및 신주발행 시 발생하는 제1항 각 호의 비용
2. 유지보수 및 수선비, 에너지비용, 일반관리비 등 영업비용
3. 토지분 재산세, 건물분 재산세 등 각종 세금 및 공과
4. 보험료
5. 분양(임대포함)에 필요한 경비(분양 및 임대 대행수수료, 광고비, 모텔하우스 관련 비용 등)
6. “위탁자”의 이사 및 감사에 대한 보수
7. 법률자문보수 및 소송수임료
8. 회계 및 세무자문보수
9. 부동산투자자자문보수 및 개발사업계획 평가보수
10. 감정평가 보수
11. 자산실사(Due Diligence) 용역비
12. 부동산개발사업에 필요한 제반 용역(사업관리, 프로젝트관리 및 자문용역, 임대료

산정 용역, 건설관리, 자금 및 예산관리 용역비 및 설계, 감리용역비 등) 관련 비용과 시공비

13. 부동산개발사업의 인허가 비용

14. 임대관리용역(PM), 시설 및 주택관리용역(FM) 등을 포함한 제반 용역비

15. 개발기간 중 발생하는 건설사업관리용역(CM) 및 관련 수수료

16. 시설물 교체나 자산의 가치제고를 위한 법적, 경제적 타당성 검토 등 전문기관의 자문을 필요로 하는 컨설팅 보수

17. 사업계획서, 자산운용보고서 등 자산관리회사에서 각종 감독기관 제출용, 공시용, 또는 주주 및 이사회에 제출용으로 작성하는 자료의 인쇄비

18. 향후 상장 필요 시 이를 위한 주식발행 시의 주간사 또는 판매 보수, 공모와 관련된 투자설명회, 신문광고, 안내물제작 등 홍보비, 증권발행 신고분담금 등

19. 이사회 및 주주총회 등의 각종 공고 비용

20. 기타 자산운용업무 수행에 관련하여 “위탁자”가 부담해야 하는 비용

③ “자산관리자”는 본 계약에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 “위탁자”의 연간 사업계획에서 정한 총예산을 초과하는 자본적 지출 및 영업비용의 경우에는 “위탁자”의 이사회의 승인을 얻어야 한다. 단, 긴급한 상황, 예를 들어 급히 집행하지 않으면 자산의 안전 또는 인명이 위협하게 된다고 판단되거나 회사에 손실이 초래될 수 있는 경우에는 자금을 선집행한 후 “위탁자”의 이사회의 사후 승인을 득하여야 한다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 비용에 대하여 “위탁자”는 “자산관리자”의 청구가 있는 날로부터 7일 이내에 “자산관리자”에게 지급하여야 한다.

제12조의2(상계 및 보수의 지급 보류) ① “자산관리자”가 본 계약 또는 표준사업약정서에 따라 “위탁자”에게 손해를 배상할 책임이 있는 경우 “위탁자”는 “자산관리자”에게 지급할 보수와 상계할 수 있다.

② “위탁자”가 “자산관리자”에게 손해배상을 청구한 경우 “위탁자”는 그 손해배상액 또는 손해배상 청구금액에 해당하는 금액의 범위에서 보수의 지급을 보류할 수 있다.

③ 제2항에 따라 지급이 보류된 금액은 손해배상액이 확정된 때에 그 확정된 금액의 범위에서 상계하거나 지급하지 아니할 수 있으며, 잔액이 있는 경우에는 이를 자산관리자에게 지급한다.

제13조(진술 및 보증) ① “위탁자”는 “자산관리자”에 대하여 “위탁자”가 영업인가를 득하면, 부투법 및 관련 법령에 따라 위탁관리부동산투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반 요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 보증한다.

② “자산관리자”는 “위탁자”에 대하여 본 계약의 계약기간 동안 다음 사항을 보증한다.

1. “자산관리자”는 부투법 등 관련 법령에 따른 자본금, 임원 자격, 자산운용 전문인력 확보 등의 요건을 충족하여 국토교통부장관의 인가를 받아 적법하게 설립된 부투법상의 자산관리회사이다.
2. “자산관리자”의 임원은 부투법 등 관련 법령에 따른 결격사유에 해당하지 아니하고, “자산관리자”의 경영진(등기 이사들과 각 부서의 책임자를 포함한다)은 본 계약에 따른 자산운용과 관련하여 부동산이나 증권 등 자산의 투자, 운용, 관리 등에 충분한 전문성과 경영능력을 갖추고 있다고 인정되는 자들로 구성되며 유지된다.
3. “자산관리자”의 자산운용 전문인력은 위탁받은 자산의 투자·운용업무에 전념한다.

제 14 조(책임 및 면책) ① “자산관리자”가 “위탁자”의 자산운용업무를 수행함에 있어 법령, “위탁자”의 정관 또는 본 계약에 위반된 행위(제 3 조에 따른 위탁업무의 미이행을 포함한다)를 하거나, 고의 또는 “자산관리자”가 선관주의의무를 다하지 않아 “위탁자”에게 손해를 발생하게 한 때에는 그로 인하여 발생한 손해에 대하여 배상하여야 한다.

② 제 1 항에도 불구하고, 모라토리움, 긴급조치, 전쟁, 테러, 천재지변, 관련 수탁회사의 영업정지 또는 파산 등 불가항력으로 인하여 발생한 손해에 대해서는 책임을 지지 아니하되, 이러한 경우에도 “자산관리자”는 “위탁자”의 손해를 최소화할 수 있도록 상거래상 합리적인 주의를 기울여 노력하기로 한다.

③ “자산관리자”는 제1항에 의하여 “위탁자”에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산운용과정에서 발생하는 “위탁자”의 손해에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

제 15 조(양도 및 재위탁) ① “자산관리자”는 “위탁자”의 사전 승인이 없는 한, 본 계약 상의 권리와 의무를 제 3 자에게 양도하지 못한다.

② “자산관리자”는 위탁업무의 효율적인 처리를 위하여 필요한 경우 본 계약 제 3 조에서 정한 업무의 일부를 제 3 자에게 재위탁할 수 있다. 다만, 재위탁하고자 하는 업무의 주요 내용을 사전에 “위탁자”에게 서면으로 제출하고 동의를 얻어야 한다.

③ “자산관리자”는 업무를 재위탁하는 경우에도 다음 각 호의 책임사항을 준수하며 당해 업무의 처리에 관하여 최종적인 책임을 부담한다.

1. 재위탁 받은 자의 선임 및 감독에 관한 책임

2. 재위탁 업무 수행에 대한 모니터링 및 평가의무
3. 재위탁 업무 수행과정에서 발생한 손해에 대한 배상 책임
4. 재위탁 받은 자의 부적절한 업무수행시 즉시 시정조치 의무
- ④ “자산관리자”는 재위탁 업무 수행 결과에 대해 정기적으로 “위탁자”에게 보고하여야 하며, 중대한 문제 발생 시 즉시 보고하여야 한다.
- ⑤ “위탁자”는 재위탁 업무의 적정성 여부를 평가하고 필요한 경우 “자산관리자”에게 시정을 요구 할 수 있으며, “자산관리자”는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.
- ⑥ “자산관리자”는 재위탁 계약 체결시 본 계약상의 의무와 책임이 재위탁 받은 자에게도 적용됨을 계약서에 명시하여야 한다.
- ⑦ “자산관리자”가 제3자와 합병하거나, 주요 자산의 양도를 포함하여 자신의 사업을 제3자에게 양도하거나 분할 (또는 분할합병)하는 경우, 이러한 합병, 사업양도, 분할로 인해 새로 설립되거나 존속하는 법인 (또는 사업 양수인)으로 하여금 본 계약에 따른 “자산관리자”의 지위를 승계하도록 한다.

제 16 조(비밀유지)

“자산관리자”는 “위탁자”의 동의 또는 관련 법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약의 계약기간은 물론 계약기간이 종료된 경우에도 자산운용업무 수행과정에서 취득하게 된 “위탁자” 및 자산운용에 관한 정보와 자료(이하 “비밀정보”)를 제3자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 되며, “자산관리자” 스스로도 비밀정보를 “자산관리자” 자신 또는 제3자의 이익을 위하여 사용하여서는 안 된다.

제17조(지시 및 통보방식) ① 본 계약의 당사자들은 그 상대방 및 독립된 업무담당자가 그 권한 범위 내에서 다음 각 호의 방법에 의하여 발송하는 지시서 또는 통보서에 따라 업무를 수행하여야 한다.

1. 소정의 승인권자의 서명 또는 인감에 의한 지시서 또는 통보서
2. 우편(등기 또는 항공) 또는 전보
3. 팩스 전문
4. 이메일(E-mail)
5. 상호 간 합의에 의하여 설치된 전산시스템을 통한 데이터 전송

② 제1항 제1호에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약 당사자들은 당해 회사의 법인인감에 갈음하여 별도의 인감을 사용할 수 있다. 이 경우 상대방 및 독립된 업무담당자에게 그 용도를 명시한 인감신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경 시에도 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 “자산관리자”가 독립된 업무담당자에 운용지시서를 발급하는 경우에는 항상 그 사본을 일반사무수탁회사에게도 송부하여야 한다.

제18조(계약기간 및 계약의 변경) ① 본 계약은 영업인가를 득한 후 본 계약 체결일 부터 그 효력이 발생하며, 본 계약 제19조에 따라 중도 해지되지 않는 이상 본 계약의 기간은 본 계약의 효력발생일로부터 “위탁자”의 청산종결 등기일까지로 한다.

② 제1항에도 불구하고, “위탁자”가 설립된 날로부터 1년 이내에 영업인가를 득하지 못한 경우, 본 계약은 자동해지된다.

③ 본 계약의 당사자들은 제1항의 계약기간 중 서면합의에 의하여만 본 계약의 내용을 변경할 수 있고, 이 경우 변경하고자 하는 날로부터 30일 전에 상대방에게 서면으로 그 사실을 통보하여야 한다.

④ 본 계약의 당사자들은 관계 법령 또는 감독당국의 지침의 변경 등으로 위탁업무를 조정할 필요가 있거나 그 밖에 필요한 경우에는 상호 협의하여 제3항에 따라 본 계약을 변경하기로 한다.

제19조(계약의 해지) ① 일방 당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 본 계약을 중도해지할 수 있다.

1. “위탁자”가 보유한 부동산이 모두 처분되어 “위탁자”가 청산하는 경우
2. 상대방 당사자가 본 계약의 중요한 내용을 위반하여 일방 당사자로부터 시정요구를 받았음에도 불구하고 30일 내에 이를 시정되지 아니한 경우
3. 상대방 당사자가 파산, 채무자회생 또는 이와 유사한 절차가 개시되고 60일 이내에 해소되지 못하여 본 계약상 의무를 더 이상 이행할 수 없다고 판단되는 경우
4. “위탁자”와 “자산관리자”간 체결하는 표준사업약정서(자리츠용)에 따라 “위탁자”가 자산관리위탁계약 해지를 요구할 경우

② “위탁자”는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 본 계약을 즉시 중도해지할 수 있다.

1. “자산관리자”가 본 계약상의 의무를 이행할 수 없는 명백한 하자가 발견된 경우
2. “자산관리자”가 관련 법령을 중요하게 위반하여 “자산관리자”에게 정부기관에 의한 중대한 제재가 내려진 경우(본 계약에 따른 의무이행을 위하여 필요한 “자산관리자”의 인허가가 취소되거나 “자산관리자”의 업무의 전부 또는 일부가 정지된 경우 및 이와 유사한 경우를 의미한다)

3. 제13조에 따른 “자산관리자”의 확인 및 보장이 허위임이 밝혀진 때

4. 부투법시행령 제40조의2제2항제1호에 해당하는 경우
5. “주택임대관리회사” 또는 본 계약 제16조에 따라 “자산관리자”의 업무 중 일부를 재위탁 받은 자의 계약위반 또는 부적절한 업무수행으로 “위탁자”에게 손해 또는 법적 책임이 발생한 경우
6. “자산관리자”가 표준사업약정서 또는 본 계약 상의 의무를 위반하거나 본 계약 제3조의 업무를 정상적으로 수행할 수 없다고 합리적으로 판단되는 경우로서 “모리츠” 또는 주택도시보증공사가 “자산관리자”의 변경을 요구하는 경우

③ 제1항 및 제2항에 따라 계약을 해지하고자 하는 경우 해지의 사유를 명시하여 서면으로 계약해지를 통지하여야 하고, 계약해지의 효력은 서면통지가 상대방에게 도달한 때부터 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 부담하며, 본 계약의 해지 이전에 발생한 사유로 인한 책임은 해지 이후에도 부담하여야 한다.

⑤ 일방 당사자의 과실로 인하여 본 계약이 해지되는 경우, 과실 있는 당사자는 상대방 당사자에게 발생한 모든 손해를 배상하여야 한다.

제20조(계약종료시의 조치) ① 본 계약이 해지 기타의 사유로 종료되는 경우 “자산관리자”는 다음 각 호의 사항을 이행하여야 한다. 다만, “위탁자”의 청산종결 등기로 인하여 본 계약이 종료되는 경우에는 본 항은 적용되지 아니한다.

1. 계약종료 시점의 “위탁자”의 자산운용 업무현황을 “위탁자”에게 보고하여야 한다.
2. 본 계약이 종료된 경우, “자산관리자”는 자산운용업무 수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료(원본을 원칙으로 하되 합리적인 범위 내에서 사본으로 갈음할 수 있음)를 “위탁자”의 새로운 자산관리회사 또는 “위탁자”가 지정하는 제3자에게 즉시 인계하여야 한다.
3. “위탁자”의 새로운 자산관리회사가 “위탁자”의 자산운용 업무를 즉시 인수할 수 있도록 “위탁자”가 요구하는 필요한 제반 조치(업무 수행상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보지원 등)를 이행하여야 한다.
4. 본 계약이 종료된 경우에도 “위탁자”가 새로운 “자산관리자” 또는 제3자를 지정하지 아니하는 경우, “자산관리자”는 “위탁자”가 위 지정을 할때까지 본 계약상 “자산관리자”로서의 다음 각 목의 업무를 수행하기로 한다. 다만, “위탁자”가 본 문에 따른 “자산관리자”의 업무수행을 명시적으로 거부한 경우에는 그러하지 가

니한다.

가. “위탁자”의 자산가치 보전을 위한 필수적인 관리업무의 수행

나. 신규 자산관리회사 선임에 필요한 자료의 제공

다. “위탁자”의 운영에 중대한 영향을 미치는 사항에 대한 즉시 보고

② “자산관리자”의 귀책사유로 인한 경우가 아닌 한 “위탁자”는 본 계약 해지 이전에 이미 발생한 자산운용보수 및 비용 등을 “자산관리자”에게 지급하여야 한다.

③ 본 계약 종료 시 소요되는 비용은 원칙적으로 “위탁자”가 부담하는 것으로 하되, “자산관리자”의 귀책사유로 인하여 “위탁자”가 본 계약을 해지하는 경우에는 “자산관리자”가 부담하는 것으로 한다. 다만, 본 항은 “위탁자”가 “자산관리자”에 대하여 가지는 손해배상청구에는 영향을 미치지 아니한다.

④ 본 계약 제14조 및 제16조는 본 계약의 종료 후에도 그 효력이 유지된다.

제21조 (관련 법령의 준용)

본 계약에서 규정하고 있지 않은 사항이나 본 계약서의 해석에 대해 이의가 있을 때에는 “위탁자”와 “자산관리자”가 상호 협의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 관련 법령 또는 일반 상관례에 따른다.

제22조(준거법 및 관할)

본 계약은 대한민국법에 의하여 규율되며, 본 계약과 관련하여 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁은 “위탁자”의 본점 소재지를 관할하는 법원을 관할법원으로 한다.

(다음 면의 서명 또는 기명날인을 위하여 이하 여백)

“위탁자”과 “자산관리자”는 본 계약서의 내용을 확인하고 이를 증명하기 위하여 본 계약서 2부를 작성하고 서로 기명날인 후 각자 1부씩 보관하기로 한다.

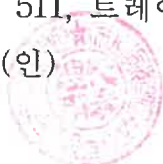
2026 년 1 월 21 일

“위탁자”

주식회사 에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사

서울시 강남구 영동대로 511, 트레이드타워 2802호(삼성동)

대표이사 임 준 표 (인)



“자산관리자”

에이치엘리츠운용_주식회사

서울시 강남구 영동대로 511, 트레이드타워 2802호(삼성동)

대표이사 조 성 진 (인)

