자산보관 위탁계약서(부동산 등)

주식회사 더퍼스트제 1 호위탁관리부동산투자회사(이하 "갑"이라 함)와 한국투자부동산신탁 주식회사(이하 "을"이라 함)는 "갑"이 보유하는 부동산 등 위탁자산(아래 제 2 조 제 5 호에서 정의됨)의 보관(이하 "자산보관"이라 함) 업무를 "을"에게 위탁하고 "을"은 이를 수탁하기로 하여 다음과 같은 조건으로 자산보관위탁계약(이하 "본 계약"이라 함)을 체결한다.

전 문

가. "갑"은 부동산투자회사법(이하 "부투법"이라 함)에서 정한 위탁관리 부동산투자회사로서, “갑”의 업무를 운영하기 위하여 필요한 국토교통부의 영업인가 또는 등록을 신청할 예정이다.

나. 국토교통부로부터 필요한 영업인가 취득 또는 등록 완료를 전제로 "갑"은 "을"을 본 계약에서 정한 조건 및 관련법령(아래 제 2 조 제 3 호에서 정의됨)에 따라 부동산 등 위탁자산의 자산보관 업무를 담당할 자산보관기관으로 선임하고자 하며 "을"은 자산보관 업무를 이행하고자 한다.

이에 당사자들은 다음과 같이 합의 한다.

제 1 절 총 칙

제 1 조 (목적 및 적용)

본 계약은 "을"이 "갑"의 위탁을 받아 부동산 등 위탁자산의 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 부투법 및 관련법령상의 용어의 정의와 같다.

1. “결산기”라 함은 “갑”의 정관에 의한 결산기를 말한다.
2. "관련 수탁회사"라 함은 "갑"으로부터 업무를 위탁받아 "갑"의 업무를 대행하는 제 6 호 내지 제 8 호의 회사를 말한다.
3. “관련법령”이라 함은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙, 부동산투자회사 등에 관한 감독규정, 부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록 지침 등 기타 “갑”과 “을”에 대한 업무위탁을 규율하는 법규를 말한다.
4. “담보신탁계약”이라 함은 제 14 조에 따라 “갑”과 “을” 사이에 체결되는 부동산담보신탁계약을 의미한다.
5. “위탁자산”은 “갑”의 자본금과 차입금의 합계액 또는 이를 운용하여 취득한 부동산(부투법 시행령 제 37 조 제 1 항 제 1 호에 따라 지상권, 전세권 등 신탁의 인수가 가능한 부동산 사용에 관한 권리를 포함한다. 이하 같다.)을 말한다.
6. "일반사무수탁회사"라 함은 "갑"과의 일반사무 위탁계약에 의하여 부투법상 사무수탁회사의 업무를 담당하는 회사를 말한다.
7. "자산관리회사"라 함은 "갑"과의 자산관리위탁계약에 의하여 "갑"의 자산의 투자 및 운용과 이와 관련된 부수업무를 담당하는 회사를 말한다.
8. "판매회사"라 함은 "갑"과의 판매위탁계약에 의하여 "갑"이 발행하는 주식의 모집 또는 판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.

제 2 절 자산보관기관의 업무범위

제 3 조 (위탁업무의 범위)

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

1. 부동산의 보관
   가. "갑"이 "을"에 대하여 위탁하는 부동산의 등기부상 소유권 등의 보존 및 관리
   나. "갑"의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산(제 4 조에서 정의됨)의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제 3 자에게 경료하는 업무
   다. "갑"의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 등기권리의 기재사항 변경(전세권, 근저당권 설정 등) 업무
   라. "갑"의 의사결정 및 지시에 따른 임차인 등의 요청에 의한 확인서 발급 업무
   마. 담보신탁계약에 따른 부동산 보관, 처분, 공매 등 수탁자로서의 제반 업무
   바. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
2. 해산(청산)관련 업무
   가. 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 위탁자산의 보관 및 처분 기타 관련 실무 사무
   나. 위 가목의 업무를 수행함에 있어 부수되거나 필요한 업무

제 3 절 부동산의 보관방법

제 4 조 (부동산의 신탁)

위탁자 겸 수익자인 "갑"은 그 소유의 별지 1 기재 부동산(이하 "본건 부동산"이라 함)을 취득할 경우, 본건 부동산을 수탁자인 "을"에게 신탁하는 방법에 의하여 그 보관을 위탁하기로 한다.

제 5 조 (신탁의 목적)

제 4 조에 따른 본건 부동산의 신탁은 "을"이 부동산의 등기부상 소유권의 명의를 보존 및 관리하고,"갑 등"의 지시에 따라 등기명의를 제 3 자에게 경료하며, 담보신탁계약에 따라 본건 부동산을 보관 및 처분하는 업무를 수행하는 것을 목적으로 한다.

제 6 조 (수익자)

① 제 4 조에 따른 본건 부동산 신탁의 수익자는 "갑"으로 한다.

② "갑"은 "을"의 승낙을 얻어 수익자를 새로 지정하거나 변경할 수 있다. 그러나 그 지정 및 변경에 관한 권리는 "갑"에게 전속한다.

③ "갑"이 제 3 자를 수익자로 지정한 후, 수익자를 교체, 변경하고자 할 경우 수익자의 사전 동의를 얻어야 한다.

④ 제 1 항 내지 제 3 항에도 불구하고, 담보신탁계약에서 달리 정한 경우는 담보신탁계약에 따른다.

제 7 조 (소유권이전등기 및 신탁등기)

"을"이 본 계약의 효력발생 후 "갑 등"의 운용지시를 받아 “본건 부동산”을 취득하여야 할 경우 “갑 등”은 “을”에게 “본건 부동산”의 신탁등기에 필요한 서류를 제출하고, “을”은 “갑 등”으로부터 “본건 부동산”의 신탁등기에 필요한 서류를 제출 받은 후 지체 없이 본건 부동산에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기가 경료될 수 있도록 협조하여야 한다.

제 8 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 업무를 분장하여 관리 및 처리하기로 한다. 이 때, "갑"이 관리책임을 부담하는 부분은 실제로는 "갑"의 자산관리회사에 의하여 수행된다.

② "을"은 "갑"이 본건 부동산과 관련하여 제 3 자와 계약(예컨대, 임대차계약 등)을 체결함에 있어 필요한 경우에는 자산관리회사가 지시하는 바에 따라 적절한 조치를 취하여야 한다.

③ 본 계약기간 중 관련 행정기관으로부터 신탁부동산과 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 부동산 보관업무의 수행과 관련하여 제 3 자와 분쟁이 발생하거나 발생할 것으로 예상되는 때에는 이를 지체 없이 자산관리회사에 통지하여야 하고, 본 계약상 부동산 보관업무 수행에 필요한 때에는 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산과

관련하여 발생한 소송행위를 수행하여야 한다. 단, 담보신탁계약에서 달리 정하는 경우에는 담보신탁계약에 따른다.

제 9 조 (신탁원본)

① 신탁의 원본은 본건 부동산과 본건 부동산의 물상대위로 “을”이 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 제 1, 2 항에도 불구하고, 담보신탁계약에서 달리 정한 경우에는 담보신탁계약에 따른다.

제 10 조 (신탁수익)

신탁의 수익은 본건 부동산의 일부 또는 전부의 처분으로 인해 “을”이 취득하는 매각대금 및 기타 이에 준하는 것으로 한다. 단, 담보신탁계약에서 달리 정하는 경우에는 담보신탁계약에 따른다.





제 11 조 (신탁부동산의 처분)

"갑"이 본건 부동산의 전부 또는 일부를 제 3 자에게 처분하기로 하는 경우, “을”은 "갑"의 의사결정 및 자산관리회사가 지시하는 바에 따라 당해 부동산에 대한 신탁등기를 말소하고 이를 제 3 자 명의로 소유권이전등기를 경료하는 데 필요한 조치를 취하여야 한다. 다만, 담보신탁계약에서 달리 정하는 경우는 담보신탁계약이 정한 바에 따른다.

제 12 조 (신탁의 일부 종료)

"을"이 "갑"의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 일부를 제 3 자에게 처분한 경우 제 3 자에 대한 소유권 이전등기를 경료한 때에 처분된 부동산에 대한 부분에 한하여 제 4 조에 따른 신탁이 일부 종료된 것으로 본다.

제 13 조 (신탁수익의 교부)

① "을"은 본건 부동산의 일부 또는 전부의 처분으로 인한 매각대금 및 기타 이에 준하는 신탁수익이 발생하는 경우 "갑"의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 "갑" 및 제 6 조에 따라 지정된 "갑" 이외의 수익자에게 신탁수익을 교부하여야 한다. 다만, 담보신탁계약에서 달리 정하는 경우는 담보신탁계약이 정한 바에 따른다.

② 제 12 조에 의한 신탁의 일부 종료의 경우에는 "을"은 지체 없이 처분된 부동산의 매각대금 및 기타 이에 준하는 신탁수익에 관한 수지계산서를 작성하여 "갑" 또는 자산관리회사의 승인을 받아야 한다.

제 4 절 부동산담보신탁계약

제 14 조 (부동산담보신탁계약과의 관계)

① 부투법 시행령 제 37 조 제 2 항에 따라 “갑”과 “을” 간에 위탁자산에 관한 담보신탁계약이 체결되는 경우 본 계약과 담보신탁계약서가 상호 상충되거나 모순되는 경우에는 담보신탁계약서가 우선한다.

② 본 계약 및 담보신탁계약으로 정하지 아니한 사항에 대해서는 “갑”과 “을”이 별도로 합의하는 바에 따르기로 한다.

제 5 절 권한과 의무

제 15 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 위탁자산을 "을"의 고유자산 및 제 3 자로부터 위탁받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.

③ "을"은 "갑" 또는 자산관리회사의 지시에 따라 위탁자산을 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 일반사무수탁회사와 자산관리회사의 요청이 있을 경우, "갑"의 위탁자산과 실제 보관자산을 대조하여 위탁자산의 종류와 내역의 서류상 일치 여부를 확인하고 자산내역서 등을 일반사무수탁회사와 자산관리회사에 통지하여야 한다.

⑤ "을"은 정기통지 이외에도 일반사무수탁회사 또는 자산관리회사가 자산보관관련 자료의 제공을 요청하는 경우에는 동 자료를 신속히 제공하여야 한다.

제 16 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 일반사무수탁회사와 협의하여 "갑"의 명의로 작성하거나 행사할 수 있다.

제 17 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 관련법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, "갑", 자산관리회사 또는 일반사무수탁회사가 "을"에 대하여 자산보관과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.

② "을"은 부동산투자회사 관련법령이 정하는 "갑"과 관련된 서류(이하 "관련서류"라고 함)를 "을"의 본점에 비치하고, "갑"의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 한다.

제 18 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 공시의무준수를 위한 일반사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료를 제공하여야 한다.

제 19 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” 또는 “갑” 이외의 제 3 자를 위하여 이용하는 행위
2. “갑”의 사전승인 없이 자산보관 업무의 수행과 관련하여 알게 된 정보 및/또는 자료를 공개하거나 동 정보 또는 자료를 자산보관 업무 이외의 목적으로 사용하는 행위
3. 기타 관련법령상의 금지 사항에 위반되는 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, 담보신탁계약에서 달리 정하는 경우는 담보신탁계약이 정한 바에 따른다.

제 6 절 보수 및 비용부담

제 20 조 (보수)

① “갑”은 "을"의 자산보관 업무의 수행에 대한 대가로서 본건 부동산(위탁자산)에 관하여 신탁등기가 접수된 날에 보수를 “을”에게 지급하기로 한다. 다만, 위탁자가 본건 부동산의 소유권 이전등기를 접수하기 전에 해산하는 경우 보수는 발생하지 아니한다.

② 제 1 항의 보수의 금액과 그 계산방법은 담보신탁계약에서 정한 바에 따른다.

제 21 조 (비용 부담)

"을"은 본 계약에 따른 자산보관 업무수행과 관련하여 취득할 수 있는 부동산의 신탁에 따른 등기비용 및 제세공과금 등의 추가적인 비용이 발생하는 경우 그 비용에 관한 명세서 및 증빙자료를 첨부하여 "갑"에게 청구할 수 있다.

제 7 절 보증 및 책임

제 22 조 (진술 및 보증)

① "갑"은 영업인가를 득하거나 등록을 완료하는 것을 조건으로, "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 보증한다.

② "을"은 "갑"에 대하여 "을"이 부투법 및 관련법령에 따라 부동산투자회사의 자산보관기관으로서의 사업을 영위할 수 있는 제반요건(자본시장법에 따른 신탁업자로서의 금융투자업의 인가 등)을 갖추고 있음을 보증한다.

③ "을"은 "갑"에 대하여 본 계약기간 동안 다음 사항을 보증한다.

1. "을"은 "을"의 임직원이 자산보관 업무를 수행함에 있어 따라야 할 기본적인 절차와 기준을 제정하여 "을"의 임직원들로 하여금 이를 준수하도록 한다.
2. 위 1호의 절차와 기준은 부투법 및 관련법령의 해당규정에 적절하게 부합하는 것이다.

제 23 조 (책임과 면책)

① "을"이 자산보관 업무를 함에 있어 고의 또는 과실로 인하여 법령, 정관 또는 본 계약에 위반된 행위를 하거나 그 임무를 게을리하여 "갑"에게 손해를 발생하게 한 때에는 그로 인하여 발생된 손해에 대하여 배상책임이 있으며, 기타 국가부도·긴급조치·전쟁·천재지변·관련 수탁회사의 영업정지 또는 파산 등에 따른 불가항력으로 인하여 발생된 손해에 대해서는 책임이 없다.

② "을"은 제 1 항에 의하여 "갑"에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산보관 과정에서 “을”의 책임 없는 사유로 부득이하게 발생하는 "갑"의 손실에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다. “갑”은 본 계약 종료 전후 “을”의 고의 또는 과실 없이 “을”에게 발생하는 비용 및 손실에 대하여 부담하기로 한다.

제 8 절 계약기간 및 계약의 변경, 해지 등

제 24 조 (계약의 효력발생일)

본 계약은 계약체결일로부터 그 효력이 발생한다. 단, “을”에 대한 보수 지급은 제 20 조에서 정한 바에 따른다.

제 25 조 (계약기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 “갑”의 청산등기일 또는 제 27 조에서 정한 계약 해지시까지로 한다.

제 26 조 (계약의 변경)

① 본 계약의 당사자들은 제 25 조의 계약기간 중 언제라도 당사자간의 서면합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경할 수 있다. 다만, 본 계약 제 6 조에 따라 수익자의 신규 지정, 교체 또는 변경이 있는 경우에는 해당 수익자의 사전 동의를 받아야 한다.

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 언제라도 "을"에 대하여 본 계약의 변경을 요구할 수 있으며 그 변경은 별지 1 의 신탁부동산의 변경으로 갈음한다. 다만, "갑"의 요구에 따라 변경될 수 있는 사항은 본건 부동산의 내용(표시)에 관한 사항에 한하며, 다른 계약조건은 기존 계약조건과 동일한 조건을 유지한다.

제 27 조 (계약의 해지)

① 그 이유를 불문하고 "갑"에 대한 국토교통부 영업인가(또는 영업등록)가 취소되는 경우, "갑"이 본건 부동산을 취득하지 못하는 경우, 또는 "갑"의 자산이 모두 처분되어 "갑"이 청산되는 경우, 본 계약은 계약기간 중이라도 언제든지 해지될 수 있다.

② 본 계약의 일방당사자가 본 계약에 따른 의무를 이행하지 아니하는 경우 상대방은 14 일 이상의 기간(이하 "시정기간"이라고 함)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 발생하며, 위 90 일 내에 새로운 자산보관회사와 자산보관위탁계약이 체결되지 아니하면 위 90 일이 되는 날에 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 본 조에도 불구하고 본 계약 체결일로부터 6 개월까지 담보신탁계약이 체결되지 아니하는 경우 본 계약은 자동으로 본 계약 체결일에 소급하여 해제된다.

제 28 조 (계약종료시의 조치)

① 본 계약이, 그 사유를 불문하고, 종료되는 경우 "을"은 다음 각 호의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다. 다만, 담보신탁계약에서 달리 정하는 경우는 담보신탁계약이 정한 바에 따른다.

1. 계약종료 시점의 본건 부동산에 관한 신탁등기를 말소하고, "갑" 명의로 소유권이전등기를 하여 현 상태 그대로 "갑"의 새로운 자산보관기관 또는 "갑"이 지정하는 제 3 자에게 지체없이 인도하여야 한다.
2. 계약종료 시점의 "갑"의 현금을 “갑”의 지시에 따라 "갑"의 새로운 부동산 자산보관기관, 증권 및 현금에 대한 자산보관기관 또는 "갑"이 지정하는 제 3 자에게 지체 없이 인도 및 지급하고, 기타 필요한 조치를 취하여야 한다.

3. 계약종료시점의 최종계산서와 자산보관 상황을 "갑"에게 보고하여 그 승인을 얻어야 한다. 다만, "을"이 "갑"에게 이미 통보한 사항은 "갑"이 동의한 것으로 간주하여 최종계산서에 이를 생략할 수 있다.
4. "을"이 "갑"의 자산보관 업무수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 "갑"의 새로운 자산보관기관 또는 "갑"이 지시하는 자에게 즉시 반환하여야 한다.
5. "갑"의 새로운 자산보관기관이 "갑"의 자산보관 업무를 즉시 인계할 수 있도록 "갑"이 요구하는 필요한 제반 조치(자산보관 상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보 등)를 이행하여야 한다.

② 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.

③ 본 계약의 종료에도 불구하고, “갑”의 자산운용과 관련한 수익과 비용 등 권리와 의무가 추가로 발생하는 경우, “을”은 부동산투자회사법상 자산보관기관으로서 일반사무수탁회사, 자산관리회사 등과 함께 해당 업무를 계속해서 수행하여야 하며, 해당 수익과 비용 등 권리와 의무는 “갑”에게 귀속한다.

제 9 절 기 타

제 29 조 (비밀 유지)

"을"(임직원 및 대리인 포함)은 "갑"의 사전승인 또는 관련법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약기간은 물론 계약이 종료된 경우에도 자산보관

업무 수행과정에서 알게 된 "갑"에 관한 정보 및 자료를 제3자에게 누설하거나 업무 외의 용도로 이용하여서는 아니된다.

제30조 (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 전자전송

② 제1항 제1호에 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 사용인감신고서를 미리 통보하여야 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 제1항의 발송이 우편송달의 경우에는 본 계약서에서 달리 규정하고 있지 아니하는 한 그 서면이 등기 또는 내용증명 우편으로 발송된 후 3영

업일 내에, 각 당사자에게 직접 교부하는 경우(택배송달 포함)에는 그 교부하는 때에, 팩스로 보내는 경우에는 팩스 영수확인을 수령하는 때에, 이메일 등으로 보내는 경우에는 수신하는 때에 그 통지가 이루어진 것으로 본다.

제 31 조 (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.

제 32 조 (준거법 및 관할 법원)

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

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

2025년 8월 5일

"갑"

주 소 : 서울시 영등포구 여의대로 108, 41층(여의도동, 파크원 타워 2)

회 사 명 : 주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사

대 표 자 : 대표이사 이 준 구 (인)

"을"

주 소 : 서울시 강남구 테헤란로 518, 섬유센터 7층(대치동)

회 사 명 : 한국투자부동산신탁 주식회사

대 표 자 : 대표이사 이 국 형 (인)

별지 1. 본건 부동산의 내역

1. 본건 토지
경기도 성남시 분당구 백현동 534 대 13,352.10 ㎡

2. 본건 건물
경기도 성남시 분당구 백현동 534 판교테크원
[도로명주소]경기도 성남시 분당구 분당내곡로 131
위 지상 철골철근콘크리트합성구조 철골철근콘크리트합성구조 지붕 지상 15 층
업무시설 및 판매시설

지하 7 층	10,264.03 ㎡
지하 6 층	6,869.30 ㎡
지하 5 층	11,424.61 ㎡
지하 4 층	11,399.61 ㎡
지하 3 층	11,390.69 ㎡
지하 2 층	11,441.91 ㎡
지하 1 층	11,165.12 ㎡
1 층	9,257.81 ㎡
2 층	8,580.92 ㎡
3 층	9,259.96 ㎡
4 층	8,231.34 ㎡
5 층	7,928.42 ㎡
6 층	8,152.54 ㎡
7 층	8,152.54 ㎡
8 층	8,157.31 ㎡
9 층	8,157.31 ㎡
10 층	8,255.85 ㎡
11 층	8,251.51 ㎡
12 층	8,251.51 ㎡
13 층	8,251.51 ㎡
14 층	8,251.51 ㎡
15 층	6,141.38 ㎡

별지 2.

부동산 관리책임 주체 및 범위

"갑"이 부동산 취득 시 부동산의 관리책임 주체 및 그 범위를 다음과 같이 정하기로 한다.

1."갑"

① 임대차계약의 체결, 임대보증금 및 임대료 징수 등 임대차 관리행위
② 시설관리, 청소, 방역, 경비, 수선, 화재보험 가입 등 보존행위
③ 수익금의 운용, 관리행위
④ 신탁된 부동산에 부과되는 제세공과금 등의 납부
⑤ 기타 "을"의 관리를 제외한 일체의 관리행위

2."을"

① 등기부상 소유권의 보존 및 관리
② "갑"의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 신탁된 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제3자에게 이전하는 업무
③ 담보신탁계약에 따른 수탁자로서의 부동산 보관, 처분 등 업무
④ 기타 자산보관기관으로서 통상적으로 수행하는 업무