부동산담보신탁계약서

위　　탁　　자 : ㈜더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사

수　　탁　　자 : 한국투자부동산신탁㈜

부동산담보신탁계약서

위탁자 주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "위탁자"라 함)와 수탁자 한국투자부동산신탁 주식회사(이하 "수탁자"라 함)는 별첨1 기재의 부동산(이하 "신탁부동산"이라 함)을 신탁함에 있어 다음과 같이 부동산담보신탁계약(이하 "이 신탁계약"이라 한다)을 체결한다.

제 1 조 (신탁목적)

이 신탁계약에 따른 신탁은 채무자의 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여, 위탁자는 신탁부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하고 수탁자는 신탁부동산의 소유권을 보전 및 관리하며 이 신탁계약에서 정해진 사유 발생 시 신탁부동산을 처분하여 그 처분대가 등 신탁재산을 이 신탁계약에 정해진 바에 따라 지급하는 것을 목적으로 한다.

제 2 조 (용어의 정의)

이 신탁계약에서 사용하는 용어는 아래에서 정의하는 의미를 갖는다.

① **"위탁자"**란 신탁부동산을 수탁자에게 위탁하는 자를 말한다.

② **"수탁자"**란 이 신탁계약에 따라 신탁부동산을 신탁재산으로 인수하는 자를 말한다.

③ **"수익자"**란 이 신탁계약에 따라 신탁재산으로부터 금전의 지급을 받거나 그 밖의 이 신탁계약상의 권리를 갖고 의무를 부담하는 자로서 별첨2에 적힌 자를 말하며, 이 신탁계약상 별도로 규정하지 않는 한 우선수익자를 포함한다.

④ **"우선수익자"**란 수익자들 중에서 이 신탁계약에 따라 신탁재산으로부터 우선적으로 지급을 받을 권리를 갖고 의무를 부담하는 자로서 별첨2에 적힌 자를 말한다.

⑤ **"수익권"**이란 이 신탁계약에 따라 수익자가 신탁재산으로부터 금전을 지급받을 권리 그 밖의 이 신탁계약상 수익자가 갖는 모든 권리를 말한다.

⑥ **"우선수익권"**이란 이 신탁계약에 따라 우선수익자가 신탁재산으로부터 금전의 지급을 받거나 그 밖의 이 신탁계약상 우선수익자가 갖게 되는 권리를 말한다.

⑦ **"우선수익권금액"**이란 우선수익자가 이 신탁계약에 따라 신탁부동산의 처분대금 등 신탁재산으로부터 피담보채권의 변제를 위하여 우선하여 지급받게 될 금액의 한도로서, 별첨2에 적힌 것을 말한다.

⑧ **"피담보채권"**이란 이 신탁계약에 따라 우선수익자가 신탁재산으로 그 변제를 담보하고자 하는 채권으로서 신탁재산을 담보로 하며 이는 별첨2에 적힌 것을 말한다.

⑨ **"채무자"**란 피담보채권에 관한 채무를 이행하여야 하는 자로서 별첨2에 적힌 자를 말한다.

⑩ **"신탁부동산"**이란 이 신탁계약에 따라 위탁자가 수탁자에게 신탁하는 별첨 1 에 적힌 부동산을 말한다.

⑪ **"신탁재산"**이란 이 신탁계약 제4조에 따라 신탁재산에 속하는 재산을 말한다.

⑫ **"신탁기간"**은 이 신탁계약 제3조에 정의된 기간을 말한다.

⑬ **"신탁특약"**이란 위탁자와 수탁자가 이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항 또는 이 신탁계약과 달리 정하고자 하는 사항을 정하기 위하여 이 신탁계약의 별첨4에 첨부된 신탁특약을 말한다.

제 3 조 (신탁기간)

이 신탁계약에 따른 신탁기간은 [ ]년 [ ]월 [ ]일부터 [ ]년 [ ]월 [ ]일까지 로 한다. 다만 위 신탁기간이 만료되기 전에 제26조 제1항에 정해진 사유로 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료된 경우에는 신탁기간도 이 신탁의 종료 시점에 종료된 것으로 본다.

제 4 조 (신탁재산의 범위)

신탁부동산과 신탁부동산의 관리, 처분, 운용, 수용, 멸실, 훼손 그 밖의 사유로 수탁자가 얻은 재산(수용보상금, 보험금 등 신탁재산에 관한 물상대위권에 기하여 취득한 금전을 포함하며, 이에 국한되지 않는다)은 신탁재산에 속한다.

제 5 조 (위탁자의 변경)

① 위탁자는 수탁자 및 수익자 전원의 동의를 받아 위탁자의 지위를 제3자에게 이전할 수 있다. 이로 인한 신탁원부 등에 적힌 내용 변경 및 수익권증서 발행에 따른 비용은 위탁자가 부담한다.

② 제1항의 경우 위탁자가 여러 명일 때에는 다른 위탁자의 동의도 받아야 한다.

제 6 조 (수익자 지정 및 수익권증서)

① 수탁자는 위탁자가 이 신탁계약에 따른 위탁자가 아닌 제3자를 수익자로 지정한 경우 그 지정 사실을 지체 없이 해당 수익자에게 통지하여야 한다.

② 위탁자가 제3자를 수익자로 지정한 경우 수익자는 이 신탁계약의 내용을 알고 있으며 이에 동의한다는 취지의 승낙서에 이름을 적고 도장을 찍어 수탁자에게 제출하여야 한다.

③ 수탁자는 수익자의 요청이 있는 경우 이 신탁계약에 따른 수익자의 권리를 증명하기 위한 증서로서 수익권증서를 발행하여 해당 수익자에게 교부한다.

제 7 조 (우선수익권)

① 우선수익자는 이 신탁계약에 따라 수탁자가 신탁부동산을 처분하는 경우 피담보채권의 변제를 위하여 별첨2에 적힌 우선수익권금액을 한도로 신탁부동산의 처분대금 등 신탁재산으로부터 수익자(이 항에서는 우선수익자를 포함하지 아니한다)보다 우선하여 지급받을 권리를 가지며, 우선수익자가 수인인 경우 우선수익자 사이의 순위는 별첨2에 적힌 순위에 따른다.

② 우선수익자의 피담보채권이 변제된 경우에는 해당 우선수익자의 우선수익권은 소멸한다. 다만 위탁자는 피담보채권이 변제된 경우 해당 우선수익자로부터 피담보채권의 변제사실을 입증하는 서면을 받아 수탁자에게 제공하여야 한다. 해당 우선수익자에게 수익권증서가 발행된 경우에는 수익권증서를 수탁자에게 반환함으로써 위 서면의 제공에 갈음할 수 있다.

제 8 조 (수익권의 양도, 수익자의 추가 지정 또는 변경 등)

① 우선수익자는 수탁자의 사전 동의를 받아 이 신탁계약에 따른 우선수익권을 제3자에게 양도하거나 질권을 설정할 수 있다. 다만 우선수익권은 그 피담보채권과 함께 양도되어야 하며, 그 양수인이 이 신탁계약상 우선수익자의 의무를 승계하는 조건으로만 양도되어야 한다.

② 제1항의 경우를 제외하고 수익자가 수익권을 양도하거나 질권설정 등 처분행위를 하고자 하는 경우에는 수탁자의 사전 동의를 받아야 하고, 위탁자가 수익자를 변경 또는 추가로 지정하고자 하는 경우에는 수탁자 및 다른 수익자 전원의 사전 동의를 받아야 한다. 다만 이 경우에도 수익권의 양수인 또는 변경되거나 추가로 지정된 수익자는 이 신탁계약상 수익자의 의무를 부담하는 조건으로만 수익권을 양수하거나 수익자로 변경 또는 추가 지정될 수 있으며, 변경 또는 추가로 지정되는 수익자가 우선수익자인 경우 해당 우선수익권금액에 대해서도 수탁자와 다른 수익자 전원의 사전 동의를 받아야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 수익권이 양도 또는 질권 설정되거나 수익자가 변경 또는 추가로 지정되는 경우 수익권을 양도하거나 질권을 설정한 수익자 또는 수익자를 변경 또는 추가 지정한 위탁자는 수탁자에게 통지하여야 하며, 수익권을 양도하거나 질권을 설정한 수익자는 이를 확정일자 있는 증서로 수탁자에게 통지하여야 한다. 이로 인한 신탁원부 등에 적힌 내용 변경 및 수익권증서 발행에 따른 비용은 별도의 약정이 없는 한 수익자가 부담하여야 한다.

④ 위탁자가 이 신탁계약에 따라 수익자를 추가로 지정하거나 변경할 수 있는 권리는 상속을 원인으로 제3자에게 승계되지 아니한다.

제 9 조 (신탁부동산의 소유권이전의무 등)

① 위탁자는 이 신탁계약 체결 후 지체 없이 신탁부동산의 소유권이전등기 등 신탁재산의 공시에 필요한 서류를 수탁자에게 제공하고 수탁자가 합리적으로 요구하는 조치를 취하여야 한다.

② 제1항의 등기에 필요한 비용은 위탁자가 부담한다.

제 10 조 (신탁부동산의 관리 등)

① 위탁자는 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리에 필요한 모든 조치를 다하고 세금과 공과금 등 이에 필요한 비용을 부담한다.

② 이 신탁계약 체결일 이전에 위탁자가 신탁부동산에 관하여 체결한 임대차계약은 유효하고, 이 신탁계약 체결일 이후에도 위탁자는 신탁부동산을 타인에게 임대하거나 직접 점유 또는 사용할 수 있다.

③ 제2항에도 불구하고 위탁자는 이 신탁계약 체결일 이후 신탁부동산에 대하여 임대차계약의 체결, 저당권설정, 전세권설정 등의 처분행위를 하고자 하는 경우에는 수탁자 및 수익자의 사전 서면 동의를 받아야 한다.

④ 위탁자는 신탁부동산의 현상을 변경하거나 그 밖의 방법으로 가치를 훼손하는 행위를 하여서는 아니 되며, 위탁자는 신탁부동산의 멸실·훼손 그 밖의 사고가 발생하거나 발생이 예상되는 경우에는 지체 없이 이를 수탁자에게 통지하여야 한다.

⑤ 수탁자는 위탁자가 제1항에 따른 신탁부동산의 관리의무를 준수하지 않는 경우 위탁자의 비용으로 신탁부동산의 관리를 위한 조치를 취할 수 있다. 수탁자가 신탁부동산의 관리에 필요한 비용을 지출한 경우에는 제15조를 적용한다.

제 11 조 (임대차 등)

① 이 신탁계약 체결 후 위탁자가 제10조 제3항에 따라 수탁자 및 수익자의 사전 서면 동의를 받아 신탁부동산에 관한 임대차계약을 체결하는 경우에도 임대차계약은 위탁자 이름으로 체결하고, 위탁자가 임차인으로부터 임대차보증금 및 임대료 등을 직접 지급받는다. 또한 위탁자는 임대차계약 체결 시 임대차계약상 임대인은 위탁자이며 임대차보증금 반환의무는 위탁자가 부담한다는 내용을 임차인에게 명확히 알려야 한다.

② 제1항의 경우 위탁자는 그 임대차계약으로 인하여 수탁자에게 발생되는 손실, 비용 등을 부담하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항은 이 신탁계약 체결 전에 신탁부동산에 관하여 위탁자가 체결한 임대차계약을 이 신탁계약 체결 후 갱신하거나 변경하는 경우에도 적용된다.

제 12 조 (보험계약)

① 위탁자는 수탁자가 시장상황을 고려하여 합리적으로 정한 종류, 기간, 부보금액, 방법으로 신탁부동산에 대한 보험계약을 체결하여야 하며 신탁기간 동안 이를 유지하여야 한다.

② 이 신탁계약이 체결되기 전에 가입된 보험계약이 있고 수탁자가 그 보험계약이 충분하다고 인정하는 경우 위탁자는 새로운 보험계약을 체결하는 것에 갈음하여 그 피보험자를 수탁자로 변경하여야 한다. 이때 필요한 비용은 위탁자가 부담한다.

③ 수탁자가 신탁부동산에 관한 보험금을 받은 경우 신탁기간의 만료 전이라도 그 보험금으로 제22조에서 정한 방법에 따라 정산할 수 있다.

제 13 조 (선관주의의무 및 하자담보책임)

① 수탁자는 선량한 관리자의 주의의무로서 신탁부동산의 소유권을 보존·관리하고 그 밖의 신탁사무를 처리한다.

② 수탁자가 신탁사무를 처리하는 과정에서 수탁자의 고의 또는 과실로 인하여 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생하는 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

③ 위탁자는 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리에 필요한 모든 조치를 다하고 신탁부동산의 하자로 인하여 수탁자 또는 제3자에게 손해가 발생하는 경우 그 손해를 배상하여야 하며, 수탁자는 책임 있는 사유가 없는 한 이와 관련된 책임을 부담하지 아니한다.

제 14 조 (신탁재산에 속하는 금전의 운용방법)

① 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전을 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 등 관계법령에서 정하는 방법에 따라 운용한다.



② 수탁자는 신탁재산을 다른 신탁재산 및 수탁자의 고유재산과 구분하여 관리하여야 한다.

제 15 조 (비용 등의 부담)

① 신탁재산에 관한 세금과 공과금, 유지관리비, 지료 등 그 밖의 신탁사무의 처리에 필요한 비용 그리고 신탁사무 처리에 있어서 수탁자의 고의나 과실 그 밖의 책임 없는 사유로 발생한 손실 등은 위탁자가 부담한다.

② 위탁자가 제1항의 비용 등을 지급하지 않는 경우 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전으로 이를 지급할 수 있다. 신탁재산에 속한 금전으로 이를 지급하기에 부족한 경우 수탁자는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 지급에 사용하거나 신탁재산을 담보로 제공하여 지급에 필요한 금원을 빌리거나 수익자(우선수익자를 포함하며, 이하 이 조에서 같다)에게 그 지급을 청구할 수 있다. 다만 그 신탁재산의 매각으로 신탁의 목적을 달성할 수 없게 되거나 그 밖의 부득이한 사유가 있는 경우에는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분할 수 없다.

③ 위탁자 및 수익자가 제1항의 비용 등을 정해진 기일까지 지급하지 않는 경우 수탁자가 이를 대신 납부할 수 있으며, 이 경우에 위탁자 및 수익자는 그 지급일로부터 상환일까지 연[ ]%의 이율로 산정한 지연손해금을 원금과 함께 수탁자에게 지급하여야 한다.

④ 수탁자는 제3항에 따른 위탁자 및 수익자의 지급의무에도 불구하고 그 대지급금과 지연손해금을 신탁재산으로부터 우선적으로 지급받을 수 있다.

제 16 조 (신탁의 계산 및 수익의 교부)

① 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료한 경우 수탁자는 지체 없이 신탁사무에 관한 최종의 계산을 하고, 수익자와 귀속권리자의 승인을 받아야 한다.

② 수익자와 귀속권리자가 제1항의 계산을 승인한 경우 수탁자의 수익자 및 귀속권리자에 대한 책임은 면제된 것으로 본다. 다만 수탁자의 직무수행에 부정행위가 있었던 경우에는 책임은 면제되지 않는다.

③ 최종계산서에 대하여 수익자 및 귀속권리자가 승인을 하지 아니한 경우 수탁자는 수익자 및 귀속권리자에게 최종계산의 승인을 요구하고, 수익자 및 귀속권리자는 계산승인의 요구를 받은 때로부터 1개월 이내에 승인여부를 수탁자에게 통지하여야 한다.

④ 수탁자는 제3항의 계산승인을 요구하는 경우 "수익자 및 귀속권리자는 최종계산에 대하여 이의가 있는 경우 계산승인을 요구 받은 때로부터 1개월 이내에 이의를 제기할 수 있으며, 그 기간 내에 이의를 제기하지 않으면 수익자 및 귀속권리자가 최종계산을 승인한 것으로 본다"라는 취지의 내용을 수익자 및 귀속권리자에게 알려야 한다.

⑤ 수익자 및 귀속권리자가 수탁자로부터 제3항의 계산승인을 요구 받은 때로부터 1개월 내에 이의를 제기하지 아니하는 경우 제1항의 계산을 승인한 것으로 본다.

⑥ 수탁자는 신탁의 계산이 완료된 후 제26조 제2항에 따라 신탁재산을 교부하여야 한다.

제 17 조 (신탁보수)

① 신탁보수는 담보보수, 환가처분보수 및 매매계약사무보수로 구분한다.

② 담보보수는 별첨3에 적힌 산식에 의하여 계산하여 나온 금액으로 하며, 이 신탁계약에 따른 신탁이 중도에 해지되는 경우에도 담보보수는 반환하지 아니한다.

③ 신탁기간 중 수익자를 변경하거나 추가로 지정 하는 경우 담보보수의 지급에 관해서는 신탁특약에서 별도로 정한다.

④ 환가처분보수는 환가처분 시 적용하며 제2항에서 정한 보수 외에 별도로 신탁부동산의 처분가격을 기준으로 별첨3에 적힌 산식에 의하여 계산한다.

⑤ 제4항에서 정한 환가처분보수는 처분계약상의 보증금을 받을 때 50%를, 처분대금을 전부 받았을 때 나머지 50%를 각각 수탁자가 지급받은 처분대금에서 빼는 방법으로 지급한다.

⑥ 수탁자가 선관주의의무를 다하였음에도 불구하고 환가처분을 위한 매매계약 체결 후 매수인의 책임 있는 사유로 인하여 매매계약이 무효, 취소 또는 해제되어 수탁자가 위약금으로 계약보증금을 귀속시킨 경우 수탁자는 매매계약사무보수로서 당해 환가처분보수액의 [ ]% 해당금액을 동 위약금에서 수취한다.

⑦ 위탁자가 수탁자에게 신탁보수를 지급하지 않는 경우 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전으로 이를 지급받을 수 있다. 신탁재산에 속한 금전으로 이를 지급하기에 부족한 경우 수탁자는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 지급에 사용하거나 수익자(이 항에서 우선수익자를 포함한다)에게 그 지급을 청구할 수 있다. 다만 그 신탁재산의 매각으로 신탁의 목적을 달성할 수 없게 되거나 그 밖의 부득이한 사유가 있는 경우에는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분할 수 없다.

제 18 조 (신탁부동산의 처분)

① 수탁자는 채무자가 피담보채권에 관한 채무를 불이행하여 기한의 이익이 상실된 경우 위탁자에게 (14)일 이상의 기간을 부여하여 위반사유를 해결하여 없앨 것을 요구하였음에도 불구하고 위탁자가 적절한 조치를 취하지 아니하는 때에는 우선수익자의 서면 요청에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있으며, 우선수익자가 여러 명인 경우에는 최우선 순위인 우선수익자가 서면으로 요청해야 한다.

② 제1항의 경우 수탁자는 우선수익자의 신탁부동산 처분요청을 받은 날로부터 10일 이내에 내용증명우편으로 처분예정 사실을 위탁자에게 통지하여야 한다. 수탁자가 제1항에 따라 이 신탁계약상 적힌 주소 또는 이 신탁계약 체결 후 위탁자가 신고한 주소로 2회 이상 내용증명우편에 의한 통지를 보냈음에도 불구하고 그 통지가 계속 반송된 경우에는 수탁자의 책임 있는 사유 없이 위탁자의 책임 있는 사유로 위탁자의 변경된 주소 등 소재를 알지 못하는 경우에 한하여 최종 내용증명우편을 발송한 시점에 그 통지가 도달한 것으로 본다.

제 19 조 (처분방법)

① 신탁부동산의 처분은 공개시장에서 경쟁을 통하여 처분(이하 "공매"라고 한다)하는 것을 원칙으로 한다. 다만 공매가 되지 아니한 경우에는 다음 회차 공매 시작 전까지 직전 회차 공매 시 제시했던 조건 이상의 조건으로 수의계약을 체결할 수 있다.

② 신탁부동산을 공매함에 있어 수탁자는 제20조에서 정한 예정가격 이상을 제시한 매수희망자 중 가장 높은 금액을 제시한 자를 신탁부동산의 매수인으로 결정한다.

제 20 조 (예정가격)

① 신탁부동산의 공매 시 예정가격은 수탁자가 선정하는 감정평가 전문기관의 감정평가액 이상으로 수탁자가 결정하는 것을 원칙으로 한다.

② 제1항의 예정가격으로 신탁부동산이 공매되지 않을 경우 직전 예정가격의 [ ]% 만큼 뺀 금액을 예정가격으로 하여 다시 공매하는 것을 원칙으로 한다.

제 21 조 (처분대금 납부기한)

① 신탁부동산의 공매는 그 매매대금을 매매계약의 체결일로부터 [ ]일 이내에 완납하는 것을 조건으로 하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 수탁자는 매수예정자를 쉽게 확보하기 위하여 제18조 제1항에 따라 처분을 요청한 우선수익자의 동의를 받아 매매대금 납부기한을 연장하거나 분할 납부하게 하는 조건으로 처분할 수 있다.

제 22 조 (처분대금 등 정산)

① 수탁자가 신탁부동산을 환가하여 정산하는 경우의 순위는 다음 각호에 의한다.

1. 제15조에 따라 수탁자가 부담하는 신탁재산의 관리 그 밖의 신탁사무와 관련된 비용 및 보수
   가. 비용: 전기, 수도, 관리비, 보험료, 감정평가수수료, 신문공고료, 신탁부동산에 관한 세금 등 비용(처분대금 수납 약정일까지 수탁자 이름으로 알려진 재산세 및 세금과 공과금을 포함하되, 수탁자가 납부할 의무를 부담하는 것에 한함)
   나. 보수: 수탁자에게 지급하여야 하는 신탁보수
2. 신탁등기 전 소액임대차보증금(주택임대차보호법 제8조, 상가건물임대차보호법 제14조)
3. 신탁등기 전 임대차보증금(주택임대차보호법 제3조의 2, 상가건물임대차보호법 제5조), 근저당권(채권최고액 범위 내), 전세권, 등기된 임차권 등의 피담보채권. 단, 이들간의 순위는 민법의 규정에 의한다.
4. 수탁자에게 대항력을 갖춘 임차인의 임대차보증금 중 제2호 및 제3호에 해당하지 않는 것
5. 우선수익자의 피담보채권
6. 위 각 호에 따라 순차적으로 정산하고 남은 돈이 있을 경우 그 남은 돈을 수익자(또는 귀속권리자를 별도로 정한 경우에는 귀속권리자)에게 지급

② 신탁부동산 처분과 관련하여 수탁자가 받은 계약보증금(계약 해제시 위약금 포함) 중도금, 잔금 등은 이해관계인에게 지급할 때까지 수탁자가 관리하며 그 운용에 따른 수익은 제1항에 따라 정산할 금액에 포함한다.

③ 처분대금 등의 정산은 처분대금을 전부 받은 후에 하는 것을 원칙으로 한다. 다만 처분대금을 분할 납부하는 경우 제1항의 순서에 따라 지급 가능한 금액의 범위 내에서 정산할 수 있으며, 제1항 제6호의 금액은 위탁자가 매수인에게 신탁부동산을 명도하고 매수인의 인수확인서 원본을 수탁자에게 교부한 경우에 한하여 지급할 수 있다.

④ 신탁부동산에 설정된 권리의 실행으로 신탁부동산의 처분대금 중 전부 또는 일부를 수탁자가 받거나 신탁부동산의 수용에 따른 보상금, 신탁부동산의 멸실, 훼손에 따른 보험금 등 신탁재산에 관한 물상대위권에 기하여 수탁자가 금전을 받은 경우에는 전 3항을 따른다.

제 23 조 (명도의무)

위탁자는 제18조 제2항의 통지를 받은 날로부터 3영업일이 경과한 날까지 신탁부동산을 수탁자 또는 수탁자가 지정하는 자에게 명도하여야 하며, 수탁자에게 대항할 수 있는 점유자가 있는 경우 해당 점유자 이외의 점유자들이 신탁부동산을 명도하도록 하여야 한다.

제 24 조 (신탁해지 및 책임부담)

① 위탁자와 수익자는 합의하여 언제든지 신탁을 종료할 수 있다. 다만 위탁자가 존재하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 위탁자가 신탁이익의 전부를 누리는 신탁은 위탁자나 그 상속인이 언제든지 종료할 수 있다.

③ 위탁자, 수익자 또는 위탁자의 상속인이 정당한 이유 없이 수탁자에게 불리한 시기에 신탁을 종료한 경우 위탁자, 수익자 또는 위탁자의 상속인은 그 손해를 배상하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 신탁특약으로서 달리 정한 경우에는 그 특약에 따른다.

제 25 조 (수탁자의 사임)

① 수탁자는 위탁자와 수익자의 승낙을 받은 경우에 한하여 사임할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 수탁자는 위탁자 및 수익자에게 [10일] 전 사전 서면통지를 함으로써 사임할 수 있다.

1. 위탁자 또는 수익자가 이 신탁계약에 따라 수탁자에게 지급하여야 하는 신탁보수 및 비용을 그 지급기일로부터 [6개월] 이상 지체하고, 수탁자가 그 지급을 요구하였음에도 [10] 영업일 이내에 이를 지급하지 아니한 경우
2. 위탁자 또는 수익자가 이 신탁계약상 의무를 위반하고, 수탁자가 그 시정을 요구하였음에도 [10] 영업일 이내에 이를 시정하지 아니한 경우
3. 신탁사무의 처리와 관련하여 수탁자를 상대로 소송이 제기된 경우로서 소송비용의 회수가 어려울 것으로 명백히 예상되는 경우

제 26 조 (신탁의 종료)

① 이 신탁계약에 따른 신탁은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에 종료한다.

1. 신탁기간이 만료된 경우

2. 신탁의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없는 경우
3. 제22조에 의하여 신탁부동산에 관한 처분대금의 정산이 종료되고 제16조에 의한 신탁의 계산이 완료된 경우
4. 제24조에 의하여 신탁이 해지되는 경우

② 제1항에 따라 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료하는 경우 수익자는 이 신탁계약에 따라 발행된 수익권증서를 전부 수탁자에게 반환하여야 하고 수탁자는 수익자(우선수익자를 포함하지 않으며, 신탁특약으로 신탁재산의 귀속권리자를 별도로 정한 경우에는 그 귀속권리자)에게 신탁재산을 현상대로 인도하여야 한다. 다만 신탁재산관리인이 선임된 경우에는 신탁재산을 현상대로 신탁재산관리인에게 인도하여야 한다.

③ 제1항에 따라 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료되는 시점에 수탁자가 제15조 및 제17조에 따라 지급받아야 할 비용 등과 신탁보수를 일부 또는 전부를 지급받지 못한 경우 수탁자는 제2항에 따라 신탁재산을 인도하기 전에 신탁재산에 속하는 금전으로 이를 지급받을 수 있다. 신탁재산에 속한 금전으로 이를 지급하기에 부족한 경우 수탁자는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 그 지급에 사용할 수 있다.

제 27 조 (신고사항)

① 위탁자 또는 그 상속인은 다음 각호의 사유가 발생한 경우에는 지체 없이 수탁자에게 그 사실을 서면 또는 팩스, 이메일 등에 의하여 신고하여야 한다.
1. 신탁계약서, 수익권증서 및 신고인감의 분실
2. 위탁자 및 그 대리인, 그 밖의 신탁관계인의 사망 또는 주소, 연락처, 성명, 행위능력 등의 변경 및 신고인감의 변경
3. 그 밖의 신탁계약에 관하여 변경을 요하는 사항의 발생

② 수탁자는 이 신탁계약에 적힌 내용 또는 이 신탁계약 체결 후 제1항에 따라 위탁자가 신고한 내용에 따라 이 신탁계약 및 신탁특약에 따른 통지 등 신탁사무를 처리하며, 위탁자의 책임 있는 사유로 인해 제1항의 신고가 지체되거나 누락되어 발생한 결과에 대하여는 수탁자는 수탁자의 책임 있는 사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다. 수탁자가 이 신탁계약에 적힌 내용 또는 제1항에 따라 이 신탁계약 체결 후 위탁자가 신고한 내용에 따라 2회 이상 내용증명우편에 의한 통지를 보냈음에도 불구하고 그 통지가 계속 반송된 경우에는 수탁자의 책임 있는 사유 없이 위탁자의 책임 있는 사유로 위탁자의 변경된 주소 등 소재를 알지 못하는 경우에 한하여 최종 내용증명우편을 발송한 시점에 그 통지가 도달한 것으로 본다.

③ 위탁자가 위탁자의 책임 있는 사유로 인해 제1항의 신고를 게을리하여 수탁자에게 손해가 발생한 경우에는 위탁자는 수탁자에 대하여 그 손해를 배상하여야 한다.

제 28 조 (소송수행)

① 신탁부동산에 관한 소송이 제기되었거나 제기할 필요가 있는 경우 수탁자는 위탁자와 수익자에게 이를 통지하고 위탁자 및 수익자와 협의하여 응소 또는 제소에 필요한 조치를 취할 수 있다.

② 제1항에 따라 수탁자가 부담하는 소송대리인의 보수 및 소송과 관련된 비용(소송결과에 따른 판결금액 및 이에 대한 지연이자 등 포함)은 제15조에 따라 처리한다.

③ 제1항에 따라 수탁자가 소송 등 업무를 수행한 경우에는 소송대리인 선임 사실 및 판결이 선고되거나 결정이 내려진 사실을 그 선임이 이루어진 날 또는 수탁자가 판결에 관하여 통지 받은 날로부터 지체 없이 위탁자 및 수익자에게 등기우편으로 통지하며, 이 경우 소송과 관련된 비용 및 해당 판결에 따라 수탁자가 지급의무를 부담하게 된 금액도 함께 통지하여야 한다.

제29조 (관할법원)

이 신탁계약에 관하여 분쟁이 발생하는 경우에는 관할법원은 「민사소송법」에서 정하는 바에 따른다.

제30조 (관계법규등 준용)

이 신탁계약에 정하지 아니한 사항은 별도의 약정이 없는 한 관계법규등에 정하는 바에 따르며 관계법규등에도 정함이 없는 경우에는 일반적인 상관례에 따른다.

제31조 (신탁계약과 신탁특약의 관계)

위탁자와 수탁자는 관계법규에 위반하지 않는 범위 내에서 특약을 정할 수 있으며, 신탁특약의 내용은 이 신탁계약의 내용에 우선한다.

이 신탁계약을 증명하기 위해 계약서를 3부 작성하여 위탁자, 수탁자가 각각 1부씩 보관하며, 1부는 신탁등기에 사용한다. 본 신탁계약서의 당사자들은 신탁계약의 간인을 수탁자의 직인 내지 천공으로 대체함에 동의하며 등기용 1부는 전체 간인하기로 한다.

2025 년 09 월 23 일

위탁자
상　　호 : 주식회사더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사
주　　소 : 서울시 영등포구 여의대로 108, 41층(여의도동, 파크원 타워2)
대표이사 : 이 준 구 (인)
법인등록번호 : 110111-0931925

수탁자
상　　호 : 한국투자부동산신탁㈜
주　　소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 518, 섬유센터 7층(대치동)
대 표 이 사 : 이 국 형 (인)
법인등록번호 : 110111-7125720

별첨 1. 신탁부동산의 표시
별첨 2. 우선수익자 및 수익자의 표시
별첨 3. 신탁보수
별첨 4. 신탁특약

[별첨 1]

신탁부동산의 표시

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 ㎡

[별첨 2]

우선수익자 및 수익자 등의 표시

가. 우선수익자

순위	우선수익자	
공동 1순위	성 명(상 호)	주식회사 국민은행
	법인등록번호	110111-2365321
	사업장 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26(여의도동)
	피담보채권	주식회사 국민은행의 경우 대출약정상 대주로서 케이비테크원제일차 유한회사가 주식회사 국민은행과 2025년 9월 19일 각 체결한 유동화증권 매입보장약정(이후 수정, 변경 추가되는 내용을 모두 포함함) 등에 기한 유동화증권 채권을 포함하여 유동화증권 매입보장약정에 따라 또는 그와 관련하여 케이비테크원제일차 유한회사가 주식회사 국민은행에 대하여 현재 및 장래 부담하는 일체의 채무 등
	채무자	케이비테크원제일차(유)
	우선수익권금액	₩72,000,000,000.-
	성 명(상 호)	주식회사 우리은행
	법인등록번호	110111-0023393
	사업장 소재지	서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가)
	피담보채권	주식회사 우리은행의 경우, 대출약정상 대주로서 우리테크원제일차 주식회사가 주식회사 우리은행과 2025년 9월 19일 각 체결한 유동화증권 매입보장약정(이후 수정, 변경 추가되는 내용을 모두 포함함) 등에 기한 유동화증권 채권을 포함하여 유동화증권 매입보장약정에 따라 또는 그와 관련하여 우리테크원제일차 주식회사가 주식회사 우리은행에 대하여 현재 및 장래 부담하는 일체의 채무 등
	채무자	우리테크원제일차㈜
	우선수익권금액	156,000,000,000.-
	성 명(상 호)	주식회사 신한은행
	법인등록번호	110111-0012809
	사업장 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로2길 17, 9층(여의도동, 씨티플라자)
	피담보채권	주식회사 신한은행의 경우 대출약정상 대주로서 에스프로젝트테크원 주식회사가 주식회사 신한은행과 2025년 9월 19일 각 체결한 유동화증권 매입보장약정(이후 수정, 변경 추가되는 내용을 모두 포함함) 등에 기한 유동화증권 채권을 포함하여 유동화증권 매입보장약정에 따라 또는 그와 관련하여 에스프로젝트테크원 주식회사가 주식회사 신한은행에 대하여 현재 및 장래 부담하는 일체의 채무 등
	채무자	에스프로젝트테크원 주식회사
	우선수익권금액	96,000,000,000.-

공동 1 순위	우선수익자		
	성 명(상 호)	법인등록번호	우선수익권 금액
	중국은행 주식회사 (영업소)	110181-0017985	120,000,000,000
	농업협동조합중앙회	110136-0027690	12,000,000,000
	광명농업협동조합 광문지점	134936-0000064	1,800,000,000
	광탄농업협동조합	115636-0000279	1,800,000,000
	금광농업협동조합	134636-0000185	1,200,000,000
	금촌농업협동조합 남부지점	115636-0000170	1,800,000,000
	김포파주인삼농업협동조합	124436-0000058	1,800,000,000
	남양주축산업협동조합 망우동지점	115236-0000259	1,800,000,000
	서울동경기인삼농업협동조합 성남은행지점	134521-0000039	1,800,000,000
	송산농업협동조합	134836-0000248	1,800,000,000
	신교하농업협동조합	284936-0001524	1,800,000,000
	안성인삼농업협동조합 중부지점	134636-0000226	1,800,000,000
	용인축산업협동조합	134537-0000135	1,800,000,000
	점동농업협동조합	131236-0000102	1,200,000,000

	죽산농업협동조합	134636-0000193	1,200,000,000
	지평농업협동조합	134336-0000149	1,800,000,000
	탄현농업협동조합	115636-0000211	1,800,000,000
	파주농업협동조합	115636-0000253	1,800,000,000
	한국화훼농업협동조합	115933-0000039	1,800,000,000
	홍천농업협동조합	131236-0000128	1,800,000,000
	거제축산업협동조합	194937-0000234	1,800,000,000
	거제해금강농업협동조합	194936-0002000	1,200,000,000
	거창농업협동조합 대동지점	191436-0000205	1,800,000,000
	경남단감원예농업협동조합	184671-0001543	1,800,000,000
	고성축산업협동조합동 고성지점	195037-0000215	1,800,000,000
	남밀양농업협동조합	191336-0001031	1,800,000,000
	대산농업협동조합	194336-0000056	1,800,000,000
	대산농업협동조합	194236-0000123	1,800,000,000
	동남해농업협동조합	194636-0000117	2,400,000,000
	동부농업협동조합	194536-0000185	1,800,000,000
	무안농업협동조합	191336-0000132	1,800,000,000
	북창원농업협동조합	194236-0000131	1,800,000,000
	사천농업협동조합	194436-0000103	1,800,000,000
	사천축산업협동조합	194437-0000226	1,800,000,000
	삼천포농업협동조합	194436-0000202	1,800,000,000
	상남농업협동조합	191336-0000116	1,800,000,000
	상북농업협동조합	184536-0000161	1,800,000,000
	생림농업협동조합	184636-0000234	1,800,000,000
	수동농업협동조합	195236-0000106	1,800,000,000
	율곡농업협동조합	195336-0000253	1,800,000,000
	의령축산업협동조합	194537-0000191	1,800,000,000
	장승포농업협동조합	194936-0000228	1,800,000,000
	장유농업협동조합대청지점	184636-0000143	1,800,000,000
	지곡농업협동조합	195236-0000122	1,800,000,000
	지리산마천농업협동조합	195236-0000081	1,200,000,000
	진례농업협동조합	184636-0000169	1,800,000,000
	진주북부농업협동조합	191136-0000524	1,800,000,000
	진주원예농업협동조합	191136-0000251	1,200,000,000
	진주중부농업협동조합 아슬란지점	191136-0000425	1,800,000,000
	창원시축산업협동조합	190137-0000333	1,800,000,000
	창원원예농업협동조합	190136-0000260	1,800,000,000
	하동축산업협동조합	194737-0000171	1,800,000,000
	하북농업협동조합	184536-0000145	1,800,000,000
	한림농업협동조합 병동지점	184636-0000218	1,800,000,000
	함안농업협동조합	194336-0000064	1,800,000,000
	함양산청축산업협동조합	195237-0000203	1,800,000,000
	중앙농업협동조합 왕십리뉴타운지점	111136-0000166	3,600,000,000
	중구농업협동조합	124136-0002744	1,800,000,000
	거진농업협동조합	144436-0000020	1,800,000,000
	고성축산업협동조합	144437-0000060	1,200,000,000
	공근농업협동조합	145136-0000083	1,200,000,000
	기린농업협동조합	144336-0000030	1,800,000,000
	김화농업협동조합	115736-0000045	1,800,000,000
	남산농업협동조합	140136-0000276	1,800,000,000
	남원주농업협동조합	141236-0000275	1,800,000,000
	내촌농업협동조합	145236-0000073	1,800,000,000
	대관령농업협동조합	145036-0000077	1,800,000,000
	봉평농업협동조합	145036-0000085	1,800,000,000
	사천농업협동조합 해안로지점	141136-0000079	1,800,000,000
	서석농업협동조합	145236-0000081	1,800,000,000
	신북농업협동조합	140136-0000252	1,800,000,000
	여량농업협동조합	144936-0000054	1,800,000,000
	영귀미농업협동조합	145236-0000106	1,800,000,000
	철원농업협동조합	115736-0000037	1,200,000,000
	태백농업협동조합	144836-0000014	1,800,000,000
	홍천농업협동조합	145236-0000099	1,800,000,000
	화촌농업협동조합	145236-0000114	1,200,000,000
	감문농업협동조합	171336-0000194	1,800,000,000

	고령농업협동조합	175036-0000071	1,800,000,000
	공성농업협동조합	171436-0000241	1,800,000,000
	금성농업협동조합	171536-0000108	1,800,000,000
	김천혁신농업협동조합	171336-0000227	1,800,000,000
	낙동농업협동조합	171436-0000209	1,200,000,000
	남김천농업협동조합	171336-0000178	1,800,000,000
	남예천농업협동조합 용궁지점	175536-0002259	1,800,000,000
	다산농업협동조합	175036-0000089	1,200,000,000
	대가농업협동조합	175136-0000136	1,800,000,000
	동경주농업협동조합	171236-0000146	1,800,000,000
	동고령농업협동조합	175036-0000039	1,800,000,000
	동구미농업협동조합 4공단지점	175336-0000124	1,800,000,000
	동청도농업협동조합	174936-0000727	1,800,000,000
	무을농업협동조합	175336-0000132	1,200,000,000
	문경농업협동조합	175436-0000130	1,800,000,000
	봉화농업협동조합 명호지점	175736-0000085	1,800,000,000
	불국사농업협동조합	171236-0000154	1,800,000,000
	상주농업협동조합	171436-0000259	3,000,000,000
	서문경농업협동조합	175436-0000164	1,800,000,000
	선남농업협동조합	175136-0000110	1,800,000,000
	신경주농업협동조합	171236-0000253	1,800,000,000
	영덕울진축산업협동조합	171637-0000154	1,800,000,000
	영순농업협동조합	175436-0000198	1,200,000,000
	영주축산업협동조합	175637-0001546	1,800,000,000
	외동농업협동조합	171236-0000196	1,800,000,000
	울진중앙농업협동조합	175936-0004760	1,800,000,000
	월항농업협동조합	175136-0000128	1,800,000,000
	인동농업협동조합	175336-0000166	1,800,000,000
	자인농업협동조합	174836-0000183	1,800,000,000
	직지농업협동조합	171336-0000293	1,800,000,000
	춘양농업협동조합	175736-0000069	1,800,000,000
	포항축산업협동조합 이동E지점	174637-0000557	1,800,000,000
	해평농업협동조합	175336-0000116	1,200,000,000
	현서농업협동조합	174436-0000123	1,200,000,000
	고산농업협동조합	170136-0000743	1,800,000,000
	구지농업협동조합	174136-0000377	1,800,000,000
	서대구농업협동조합	174236-0000250	1,800,000,000
	현풍농업협동조합	174136-0000319	1,800,000,000
	삼도농업협동조합	204236-0000162	1,800,000,000
	송정농업협동조합	204236-0000146	1,800,000,000
	임곡농업협동조합	204236-0000120	1,200,000,000
	대전진잠농업협동조합 원내지점	160136-0000430	1,800,000,000
	산내농업협동조합 은어송지점	164136-0000303	1,800,000,000
	강내농업협동조합	150136-0000250	1,800,000,000
	군자농업협동조합 칠성지점	154436-0000127	1,800,000,000
	남보은농업협동조합	154136-0002202	1,800,000,000
	남청주농업협동조합	150136-0000234	1,800,000,000
	덕산농업협동조합	154336-0000054	1,200,000,000
	동청주농업협동조합	150136-0000367	1,800,000,000
	동충주농업협동조합	151136-0000126	1,800,000,000
	불정농업협동조합 감물지점	154436-0000101	1,800,000,000
	영동농업협동조합	151336-0000156	1,800,000,000
	오창농업협동조합 과학단지지점	150136-0000325	1,800,000,000
	이원농업협동조합	154236-0000105	1,200,000,000
	제천농업협동조합	151236-0000041	1,800,000,000
	중원농업협동조합	151136-0000275	1,800,000,000
	청산농업협동조합	154236-0000072	1,800,000,000
	초평농업협동조합	154336-0000088	1,800,000,000
	학산농업협동조합	151336-0000172	1,800,000,000
	고대농업협동조합	165036-0000081	1,800,000,000
	공주농업협동조합	161236-0000172	1,800,000,000
	광석농업협동조합	161336-0000245	1,800,000,000
	광시농업협동조합	164936-0000224	1,800,000,000
	구룡농업협동조합	164336-0000078	1,800,000,000

	규암농업협동조합	164336-0000185	1,200,000,000
	근흥농업협동조합	165136-0000097	1,800,000,000
	논산계룡농업협동조합	161336-0000188	1,800,000,000
	동부여농업협동조합	164336-0003668	1,800,000,000
	동천안농업협동조합	161536-0000142	1,800,000,000
	면천농업협동조합	165036-0000148	1,800,000,000
	반포농업협동조합	161236-0000198	1,800,000,000
	부리농업협동조합	164236-0000062	1,200,000,000
	부적농업협동조합	161336-0000146	1,800,000,000
	서부농업협동조합	161136-0000190	1,800,000,000
	서산농업협동조합	161436-0000194	1,800,000,000
	석문농업협동조합삼봉지점	165036-0000106	1,800,000,000
	세종강남농업협동조합	164736-0000054	1,800,000,000
	세종부강농업협동조합	150136-0000359	1,800,000,000
	세종전의농업협동조합	164736-0000062	1,800,000,000
	송악농업협동조합	164836-0000127	1,800,000,000
	순성농업협동조합	165036-0000156	1,800,000,000
	염치농업협동조합	164836-0000143	1,800,000,000
	예산축산업협동조합 충남도청지점	164937-0000230	1,800,000,000
	운산농업협동조합	161436-0000136	1,800,000,000
	인주농업협동조합	164836-0000177	1,200,000,000
	진산농업협동조합	164236-0000038	1,200,000,000
	청소농업협동조합	164536-0000082	1,800,000,000
	충서원예농업협동조합	161436-0000110	1,800,000,000
	태안농업협동조합	165136-0000089	1,800,000,000
	합덕농업협동조합	165036-0000172	1,800,000,000
	홍성농업협동조합	161136-0000207	1,800,000,000
	화성농업협동조합	164636-0000030	1,200,000,000
	가락농업협동조합	184636-0000193	1,800,000,000
	남부산농업협동조합	184336-0000165	1,800,000,000
	대저농업협동조합	184436-0000212	1,800,000,000
	강동농업협동조합	181236-0000251	1,800,000,000
	범서농업협동조합	181236-0000342	1,800,000,000
	언양농업협동조합	181236-0000368	1,800,000,000
	울산축산농협 야음지점	181237-0000390	1,200,000,000
	중앙농업협동조합	181236-0000318	1,800,000,000
	중울산농업협동조합	181236-0000326	1,800,000,000
	구림농업협동조합	214536-0000148	1,200,000,000
	구천동농업협동조합	214236-0001853	1,800,000,000
	군산농업협동조합	211136-0000298	1,800,000,000
	남부안농업협동조합	214736-0000110	1,800,000,000
	남원원예농업협동조합	211336-0000153	1,800,000,000
	망성농업협동조합	215036-0000139	1,200,000,000
	백운농업협동조합	214136-0000089	1,800,000,000
	부안농업협동조합	214736-0000152	1,800,000,000
	부안중앙농업협동조합	214736-0002869	1,800,000,000
	삼기농업협동조합	215036-0000098	1,800,000,000
	상관농업협동조합	210136-0000661	1,200,000,000
	선운산농업협동조합	214636-0000170	1,800,000,000
	성당농업협동조합	215036-0000204	1,200,000,000
	순창농업협동조합	214536-0000164	1,800,000,000
	신태인농업협동조합	211236-0000254	1,800,000,000
	오수관촌농업협동조합	214436-0000033	1,800,000,000
	옥산농업협동조합당북지점	211136-0000280	1,800,000,000
	왕궁농업협동조합	215036-0000220	1,800,000,000
	운주농업협동조합	210136-0000588	1,200,000,000
	이서농업협동조합	210136-0000489	1,800,000,000
	전북인삼농업협동조합	214121-0000030	1,800,000,000
	전북지리산낙농농업협동조합	211337-0000050	1,800,000,000
	지리산농업협동조합 산내지점	211336-0000278	1,800,000,000
	진봉농업협동조합	214836-0000473	1,800,000,000
	춘향골농업협동조합	211336-0000209	1,800,000,000
	태인농업협동조합	211236-0000337	1,200,000,000
	황토현농업협동조합	211236-0007333	1,800,000,000

	강진남부농업협동조합	205336-0004260	1,200,000,000
	강진한들농업협동조합작천지점	205336-0004286	1,800,000,000
	고흥축산업협동조합남계지점	204937-0000215	1,800,000,000
	곡성농업협동조합	204436-0000051	1,800,000,000
	광양동부농업협동조합	204636-0000081	1,800,000,000
	구례축산업협동조합	204537-0000106	1,200,000,000
	군서농업협동조합	205436-0000133	1,800,000,000
	금성농업협동조합	204336-0000053	1,200,000,000
	나비골농업협동조합	205636-0000155	1,800,000,000
	나주축산업협동조합	205541-0001998	1,800,000,000
	남면농업협동조합	205936-0000125	1,800,000,000
	능주농업협동조합	205236-0000179	1,800,000,000
	다시농업협동조합	205536-0000115	1,800,000,000
	도곡농업협동조합	205236-0000096	1,800,000,000
	득량농업협동조합 예당지점	205036-0000090	1,200,000,000
	땅끝농업협동조합	201436-0000228	1,800,000,000
	몽탄농업협동조합	205736-0000129	1,200,000,000
	무정농업협동조합	204336-0000136	1,200,000,000
	보성농업협동조합	205036-0000115	1,200,000,000
	봉황농업협동조합	205536-0000107	1,200,000,000
	산이농업협동조합	201436-0000187	1,800,000,000
	산포농업협동조합센트럴지점	205536-0000123	1,800,000,000
	삼서농업협동조합	205936-0000159	1,800,000,000
	삼호농업협동조합	205436-0000141	1,800,000,000
	서진도농업협동조합	206136-0002077	1,800,000,000
	석곡농업협동조합	204436-0000150	1,800,000,000
	선진농업협동조합	206136-0000063	1,800,000,000
	소안농업협동조합	206036-0000081	1,800,000,000
	순천광양축산협동조합	201337-0000161	1,800,000,000
	영암농업협동조합	205436-0000167	1,800,000,000
	옥과농업협동조합	204436-0000142	1,800,000,000
	월출산농업협동조합	205436-0000109	1,800,000,000
	일로농업협동조합	205736-0000137	1,800,000,000
	장성농업협동조합	205936-0000167	1,800,000,000
	천지농업협동조합	205636-0001830	1,800,000,000
	청계농업협동조합	205736-0000096	1,800,000,000
	청산농업협동조합	206036-0000073	1,800,000,000
	팔영농업협동조합	204936-0002784	1,800,000,000
	화산농업협동조합	201436-0000210	1,800,000,000
	화순축산업협동조합	205237-0000010	1,800,000,000
	황룡농업협동조합	205936-0000175	1,800,000,000
	황산농업협동조합	201436-0000129	1,800,000,000
	제주양돈농업협동조합삼화지구지점	220137-0000443	1,800,000,000
	제주위미농업협동조합	224136-0000128	1,800,000,000
	제주축산업협동조합	220137-0000435	1,800,000,000
	한경농업협동조합	220136-0000338	1,800,000,000
	효돈농업협동조합	224136-0000061	1,800,000,000
	새마을금고중앙회	101144-0001879	348,000,000,000
	삼성화재해상보험 주식회사	110111-0005078	96,000,000,000
	합 계		1,008,000,000,000

채무자	주식회사더퍼스트제 1 호위탁관리부동산투자회사
피담보채권	[주식회사더퍼스트제 1 호위탁관리부동산투자회사]와 [주식회사 국민은행, 주식회사 우리은행, 주식회사 신한은행을 제외한 공동 1 순위우선수익자]사이에 [2025 년 09 월 19 일] 체결된 대출약정(이후 수정, 변경 추가되는 내용을 모두 포함함)에 기한 대출원리금 채권을 포함하여 대출약정에 따라 또는 그와 관련하여 채무자가 우선수익에 대하여 현재 및 장래 부담하는 일체의 채무 등

나. 수익자

수 익 자	
성 명(상 호)	주식회사더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사

법인등록번호	110111-0931925
주소	서울시 영등포구 여의대로 108, 41층(여의도동, 파크원 타워2)

다. 채무자

채 무 자	
성 명(상 호)	주식회사더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사
법인등록번호	110111-0931925
주소	서울시 영등포구 여의대로 108, 41층(여의도동, 파크원 타워2)

채 무 자	
성 명(상 호)	우리테크원제일차㈜
법인등록번호	110111-0933858
주소	서울특별시 중구 소공로 51

채 무 자	
성 명(상 호)	에스프로젝트테크원㈜
법인등록번호	110111-0935581
주소	서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가)

채 무 자	
성 명(상 호)	케이비테크원제일차(유)
법인등록번호	110114-0037387
주소	서울특별시 영등포구 여의나루로 50, 8층(여의도동)

[별첨 3]

신 탁 보 수

1. 담보보수

가) 보수산정 방법 : 수익권증서상의 수익한도금액 X 약 0.0075%

나) 보수액 : 금 일억원정 (₩100,000,000.-)

2. 환가처분보수

처분가격	보수율
1억원까지	8/1000
2억원까지	7/1000
5억원까지	6/1000
10억원까지	5/1000
10억원초과	4/1000

주) 환가처분보수는 기준금액 단계별 보수를 누적 산정한다.

[별첨 4]

신 탁 특 약

부동산담보신탁계약 기본계약(본 특약 이전 부분을 말하며, 이하 "신탁본문"이라 하고, 신탁본문과 신탁특약을 총칭하는 경우 "본 신탁계약"이라 한다) 제31조의 규정과 관련하여, 당사자들은 다음과 같이 신탁특약을 정하고, 신탁특약을 신탁본문에 우선하여 적용하기로 합의한다.

제 1 조 (정의)

① 신탁특약에서 수익자라 함은 [별첨 2]의 [나. 수익자 겸 채무자] 표에 기재된 사람을 말하고, 신탁특약에서 달리 정함이 없는 한 우선수익자를 포함하지 아니한다. 다만, 신탁본문을 해석함에 있어서는 신탁본문 제2조 제3항에서 정한 바에 따른다.

② "대출약정"이라 함은 차주로서 "위탁자"가 2025년 [9]월 [19]일 대주로서 우선수익자 등과 체결한 금 [일조일천일백억]원(₩[1,110,000,000,000])의 대출약정(향후 추가, 변경 또는 대체되는 내용을 포함함)을 말한다.

③ "자산보관위탁계약"이라 함은 신탁부동산의 보관 업무와 관련하여 위탁자와 수탁자 간에 체결된 2025년 [8]월 [5]일자 자산보관위탁계약서를 말한다.

④ "피담보채권"이라 함은 신탁본문 제2조 제8항에도 불구하고, 대출약정에 따라 각 우선수익자가 대주로서 위탁자에 대하여 현재 행사할 수 있거나 장래에 취득하게 될 일체의 금전채권을 말한다.

제 2 조 (우선수익자의 수익권 등)

① 우선수익자는 [별첨 2의] [가. 우선수익자] 표에 기재된 자신의 우선수익권금액의 한도 내에서 자신의 피담보채권액 상당액을 신탁본문 제22조 제1항에서 정한 순위에 따라 신탁재산의 범위 내에서 지급받을 권리를 가진다.

② 우선수익자가 신탁사무처리와 관련하여 수탁자의 사전 서면 요청 또는 동의에 따라 위탁자 또는 수익자를 대신하여 지급한 비용은 수탁자가 지출한 신탁사무처리비용에 준하여 처리한다.

③ 수탁자는 우선수익자가 제출한 자료에 의거하여 채무자의 기한의 이익 상실 여부 및 우선수익자의 피담보채권액을 판단하여 이에 따라 환가 및 정산 등의 업무를 수행한다.

④ 선순위 우선수익자의 피담보채권이 전부 변제되고 선순위 우선수익자가 자신의 지위 소멸에 서면으로 동의한 경우 후순위 우선수익자의 순위가 별도의 조치 없이 자동 승진한다.

⑤ 수익자는 우선수익자가 될 수 없다.

제 3 조 (우선수익자가 여럿인 경우의 의사결정 등)

① 우선수익자로서의 일반적인 의사결정은 최선순위 우선수익자의 의사에 따른다. 다만, 선순위 우선수익자가 [10] 영업일 이상 명시적인 의사표시를 하지 아니한 경우에는 그 선순위 우선수익자에게 차순위 우선수익자의 의사에 따를 것임을 서면 통지한 뒤 그 차순위 우선수익자의 의사에 따를 수 있다.

② 동순위 우선수익자가 여럿인 경우 당해 순위 우선수익자의 의사는 당해 순위 우선수익권금액 합계의 2/3 이상이 되는 우선수익자의 의사에 따른다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고, 신탁본문 제18조 제1항의 처분요청은 순위나 우선수익권금액과 무관하게 우선수익자 중 1인이 단독으로 할 수 있다. 이 경우 위 처분요청에 따라 수탁자는 신탁부동산 처분 절차에 나아갈 수 있다.

제 4 조 (우선수익자 및 수익자의 변경 등)

① 신탁본문 제8조 제1항에도 불구하고 우선수익자는 수탁자의 사전 서면 동의가 있는 경우에 한하여 우선수익자를 변경하거나 우선수익권에 대하여 질권을 설정할 수 있다.

② 신탁본문 제8조 제2항에도 불구하고 수익자는 다른 수익자 전원 및 우선수익자 전원의 사전 서면 동의 및 수탁자의 사전 서면 동의가 있는 경우에 한하여 수익자를 변경하거나 수익권에 대하여 질권을 설정할 수 있다.

③ 신탁본문 제8조 제2항에도 불구하고 위탁자 또는 수익자는 우선수익자를 변경하거나 우선수익권에 대하여 질권을 설정할 수 없다.

④ 제1항 및 제2항에 의하여 우선수익자 또는 수익자가 변경된 경우, 수탁자는 해당 우선수익자 또는 수익자에 관하여 이미 발행된 수익권증서를 회수하고 변경된 내용을 반영한 수익권증서를 발행할 수 있다.

⑤ 제1항 및 제2항에 의하여 우선수익자 또는 수익자가 변경된 경우, 수탁자는 단독으로 신탁원부를 변경할 수 있다. 신탁본문 제8조 제3항에도 불구하고, 이로 인한 신탁원부 변경 및 수익권증서 발행에 따른 비용은 동조 제1항의 경우에는 해당 우선수익자가, 동조 제2항의 경우에는 위탁자(또는 수익자)가 부담한다.

⑥ 우선수익자 또는 수익자를 추가로 지정하거나 우선수익자 또는 수익자의 지위를 다른 우선수익자 또는 수익자에게 이전하는 경우에도 본 조 제1항부터 제3항까지의 우선수익자 또는 수익자의 변경에 해당하는 것으로 보며, 본 조를 준용한다.

제 5 조 (수탁자에 관한 사항)

① 수탁자는 채무자의 기한이익 상실 여부 또는 우선수익자의 피담보채권액을 조사할 의무를 부담하지 아니하며, 대리금융기관이 제출한 자료에 의거하여 채무자의 기한이익상실 여부 및 우선수익자의 피담보채권액 등을 판단하여 이에 따라 환가 및 정산 등의 업무를 수행한다.

② 수탁자는 본 신탁계약의 기재사항에 따라 우선수익자의 요청이 있는 경우 신탁재산의 가격을 초과하거나 잔존담보가치를 초과하더라도 수익권증서를 발행하여 해당 우선수익자에게 교부할 수 있으며, 위 수익권증서를 발행한 경우에도 수익권금액 또는 수익금의 지급을 보장하지 아니한다.

③ 수탁자는 신탁부동산에 관하여 신탁등기가 경료된 경우에 한하여 본 신탁계약에 의한 의무나 책임을 부담한다.

제 6 조 (추가신탁 및 공동담보)

① 신탁재산 전부는 우선수익자의 피담보채권의 만족 및 본 신탁계약에 관한 신탁보수와 신탁사무처리비용의 회수를 위하여 공동으로 제공된 것으로 본다. 의미를 명확히 하기 위하여 예시하면, 신탁재산 중 일부에 관하여 신탁사무처리비용이 발생한 경우 수탁자는 그 일부의 신탁재산을 처분하는 등의 방법으로 위 신탁사무처리비용을 회수할 수 있을 뿐만 아니라, 다른 일부의 신탁재산 또는 신탁재산 전부를 처분하는 등의 방법으로도 위 신탁사무처리비용을 회수할 수 있다.

② 위탁자는 본 신탁계약의 목적을 달성하기 위하여 신탁부동산 외의 재산을 추가로 신탁할 수 있다.

③ 제2항에 따라 추가 신탁이 이루어진 경우 달리 정함이 없는 한 추가로 신탁한 재산은 우선수익자의 피담보채권의 만족 및 본 신탁계약에 관한 신탁보수와 신탁사무처리비용의 회수를 위하여 본 신탁계약의 신탁재산과 공동으로 제공된 것으로 본다.

제 7 조 (신탁재산 처분 사유 발생시 점유·사용의 제한)

① 신탁본문 제15조 및 제18조의 처분 사유가 발생하는 경우 수탁자는 우선수익자와 협의하여 신탁본문 제10조 및 제11조에도 불구하고 위탁자의 신탁부동산에 대한 점유·사용권한을 제한하거나 신탁부동산에 대한 임대·관리업무 등 신탁사무처리비용의 회수 및 신탁재산의 처분에 필요한 조치를 할 수 있다.

② 위탁자는 제1항의 내용을 인지하고 동의하며, 제1항에 따른 수탁자의 제한 및 조치에 적극 협력한다.

제 8 조 (위탁자의 신탁재산 처분 등)

① 위탁자는 필요한 경우 우선수익자 전원 및 수탁자의 사전 서면 동의를 얻어 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분할 수 있다.

② 제1항에 따라 위탁자가 신탁부동산을 처분하는 경우에 있어서도, 그 처분가격이 처분 시점 기준 우선수익자의 피담보채권 총액 및 예상되는 신탁보수 및 신탁사무처리비용 합계액 이상인 경우에는 우선수익자 및 수탁자의 동의를 요하지 아니한다.

③ 수탁자는 신탁기간 종료 전이라도 제1항 및 제2항에 따른 위탁자의 요청이 있는 경우, (i) 매수인과 매매계약(변경계약, 해지를 포함하여, 이하 동일함)을 체결하고 그 매매계약에서 정한 바에 따라 소유권을 매수인에게 직접 이전하거나 (ii) 위탁자가 매수인과 체결한 매매계약에 따라 매수인에게 신탁부동산의 소유권을 이전할 수 있도록 신탁계약을 전부 또는 일부 해지하고 매매목적물의 소유권을 위탁자에게 이전하는 등 필요한 절차에 협조하여야 한다. 다만, 수탁자가 직접 매매계약을 체결하는 경우에도 소유권이전에 협력할 의무를 제외한 그 매매계약의 매도인 지위에서의 일체의 의무는 위탁자가 부담하여야 하며 수탁자는 이러한 내용을 그 매매계약에 포함시킬 수 있다.

④ 제1항 및 제2항의 처분을 위하여 위탁자와 수탁자는 매수인이 납부한 매매대금의 수납·관리·집행을 위한 별도의 계약을 체결할 수 있으며 그 별도의 계약에 관한 수탁자의 보수 및 수탁자가 지출하거나 부담하는 비용은 본 신탁계약에 관한 신탁보수 및 신탁사무처리비용으로 본다. 단, 이 경우 환가처분보수 및 매매계약사무보수는 발생하지 아니한다.

⑤ 제1항 및 제2항의 처분방법은 신탁본문 제19조에도 불구하고 수의계약 등 위탁자가 임의로 정할 수 있으며, 처분대금 등의 정산에는 신탁본문 제22조가 적용되지 않고 대출약정서에서 정하는 바에 따르기로 한다.

⑥ 제3항에 의해 위탁자 또는 수탁자와 매수인 간 매매계약을 체결할 경우 이에 따른 매매업무 및 매매를 위한 제반 사무는 위탁자의 책임으로 수행한다.

⑦ 위탁자는 제1항 및 제2항에 따른 신탁부동산 매매계약 체결 시 매수인에게 매매목적물이 우선수익자의 채권 담보 목적으로 수탁자에게 신탁되었다는 사실을 인지시켜야 하며, 그러한 인지 내용에는 위탁자의 신탁계약 채무불이행 시 수탁자가 신탁부동산을 처분(임대차 등 포함)할 수 있음을 포함하여야 한다.

⑧ 제3항에 따라 수탁자를 매도인으로 하여 신탁부동산에 관한 매매계약이 체결된 경우라고 하더라도 신탁본문 제15조 및 제18조 또는 그 밖의 처분 사유가 발생한 경우 수탁자는 위 매매계약을 적법하게 해제한 이후 신탁본문 제18조 및 제19조에 따라 신탁부동산을 처분하기로 하며, 위 매매계약의 해제에 필요한 비용(매수인에게 지급하는 위약금을 포함하되 이에 한정하지 아니함)은 신탁사무처리비용으로 본다. 위탁자, 수익자 및 우선수익자는 이에 관하여 수탁자에게 일체의 이의를 제기할 수 없다.

제 9 조 (임대차)

① 신탁본문 제10조 제3항 및 제11조에도 불구하고 위탁자는 우선수익자 및 수탁자의 동의 또는 사전승낙 없이 위탁자 명의와 책임으로 신탁부동산의 전부 또는 일부에 관하여 제3자와 임대차계약 및 기타 사용계약(신규, 변경, 갱신, 해지 등을 포함하며, 이하 동일함)을 체결하는 등 제3자에게 신탁부동산의 전부 또는 일부를 임대하거나 직접 점유 또는 사용할 수 있다.

② 위탁자는 제1항에 따라 임대차계약 등을 체결 또는 변경한 경우, 그 현황을 수탁자에게 사후 통지할 수 있으나, 이는 보고 목적이며 수탁자 또는 우선수익자의 동의나 승낙을 의미하지 않는다.

③ 본 조 제1항에 따른 임대업무 및 임대를 위한 유지관리 사무는 위탁자의 책임과 비용으로 수행한다.

④ 신탁본문 제4조에도 불구하고, 위탁자가 수령하는 임대차보증금, 차임, 관리비 등 일체의 임대수익은 본 신탁계약의 신탁재산에 포함되지 아니한다. 부연하면, 위 임대수익은 위탁자가 위탁자의 자산 중 신탁부동산을 제외한 금전 등의 보관 업무와 관련하여 수탁자로서 엔에이치투자증권 주식회사와 체결한 2025년 8월 5일자 자산보관위탁계약서에 따라 보관 및 관리된다.

⑤ 신탁계약 체결 이전 또는 이후에 체결 및 승계된 임대차계약 등에 따른 임대차보증금 반환채무 및 기타 임대인으로서의 모든 채무와 책임은 위탁자가 부담하며, 수탁자는 문서에 의하여 명시적인 반환 의사표시를 한 것을 제외하고는 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

⑥ 위탁자는 임대차계약 체결과 관련하여 임차인에게 임대차 대상 물건이 우선수익자의 채권 담보 목적으로 수탁자에게 신탁되었다는 사실 및 위탁자 채무불이행 시 수탁자가 신탁부동산을 처분할 수 있음을 인지시켜야 한다.

⑦ 본 신탁계약에 따라 신탁부동산을 처분하는 경우 신탁부동산을 경락받거나 매수하는 자가 임대인 지위를 승계하는 조건으로 처분하며, 위탁자, 수탁자 및 우선수익자는 이에 동의한다.

⑧ 신탁부동산에 관하여 위탁자가 체결한 임대차계약이 주택임대차보호법, 상가건물임대차보호법 등 관계법령에 따라 임차인이 수탁자에게 대항력을 갖춘 경우, 위탁자는 자신의 책임과 비용으로 임차인에 대한 임대차보증금을 반환하여야 한다.

제 10 조 (공매 및 처분의 세부사항)

① 신탁재산의 공매 및 처분에 관한 세부사항은 공매 절차 개시 당시 수탁자의 내부 규정에서 정한 바에 따른다.

② 신탁재산의 공매 및 처분에 관하여 수탁자는 본 신탁계약 및 수탁자의 내부 규정에도 불구하고 관계법령을 준수하여야 한다.

제 11 조 (신탁종료 등에 관한 사항)

① 신탁본문 및 신탁특약의 다른 모든 조항에도 불구하고, 위탁자 및 수익자 및 우선수익자는 수탁자의 서면 동의가 없는 한, 본 신탁계약을 종료시키거나 해지 또는 해제할 수 없고 수탁자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 본 신탁계약의 목적을 달성할 수 없는 경우 또는 위탁자, 수익자 또는 우선수익자에게 심대한 손해가 발생한 경우를 제외하고는 수탁자를 변경하거나 해임할 수 없다. 단, 대출약정에 따른 우선수익자들의 피담보채권이 모두 변제되어 변제 사실이 수탁자에게 통보되는 경우 또는 신탁부동산의 처분이 완료되고 본 신탁계약에 따라 정산이 완료된 경우에는 별도의 해지 의사 표시 및 동의 없이도 본 신탁계약은 자동적으로 종료된다.

② 제1항에도 불구하고 수탁자의 서면 동의 없이 본 신탁계약이 종료되거나 해지 또는 해제된 경우 및 수탁자를 변경하거나 해임한 경우 책임 있는 당사자는 그 때까지 발생한 수탁자의 신탁보수 및 신탁사무처리비용을 부담하여야 하며 수탁자 및 우선수익자에게 발생한 일체의 손해를 배상하여야 한다. 본 신탁계약이 취소된 경우에도 같다.

③ 본 신탁계약이 종료·해지·해제·취소된 이후라도 위탁자 및 수익자는 연대하여 본 신탁계약, 신탁사무처리 및 신탁재산과 관련하여 수탁자에게 발생하였거나 발생하는 일체의 비용 및 손해를 부담하고 수탁자를 즉시 면책시켜야 한다.

④ 선순위 권리인 근저당권 등의 제한물권 및 (가)압류 등의 각종 권리 제한사항이 있는 경우 그로 인해 개시·진행되는 강제경매, 임의경매 또는 조세체납처분공매 등에 관한 모든 책임 및 비용은 위탁자 및 수익자가 부담한다.

⑤ 선순위 권리인 근저당권 등의 제한물권 및 (가)압류 등의 각종 권리제한사항이 있는 경우 그에 대하여 수탁자는 책임을 부담하지 아니하며, 선순위 권리의 실행 후 잔존하는 재산과 위 선순위 권리의 실행으로써 수탁자가 가지게 되는 권리 및 재산은 신탁재산으로 귀속시켜 신탁본문 제22조에 따라 정산하기로 한다.

⑥ 본 신탁계약에 따른 정산 시점에 신탁본문 제22조 제1항 각호의 항목 중 발생할 것이 예상되나 발생여부 또는 금액이 확정되지 아니한 항목(이하 "미확정금"이라 한다)이 있는 경우에는 수탁자는 미확정금에 대하여 합리적으로 예상 가능한 금액의 120% 상당액을 유보한 뒤에 그 아래 순위 항목을 지급할 수 있다. 위 유보한 금액은 미확정금의 발생여부 및 금액이 확정된 때에 추가로 정산하기로 한다. 본 항에도 불구하고, 미확정금에 대하여 위탁자, 우선수익자, 수익자, 수탁자 전원이 서면으로 달리 합의한 경우에는 그에 따른다.

제 12 조 (소송수행)

① 본 신탁계약 또는 신탁재산과 관련한 소송은 위탁자, 수익자의책임과 비용으로 수행한다. 수탁자는 본 신탁계약 또는 신탁재산과 관련하여 소송이 발생하였음을 인지한 후 위 사실을 위탁자, 수익자 및 우선수익자에게 통보하고 소송수행에 필요한 제반 업무에 적극 협조한다.

② 신탁본문 제28조에도 불구하고 위탁자, 수익자가 소송수행에 필요한 절차에 협력하지 아니하거나 소송비용을 부담하지 아니하는 경우 수탁자는 소송을 수행하지 아니할 수 있으며 이 경우 그 소송의 결과(무변론판결 패소를 포함한다)에 관하여 수탁자는 아무런 책임을 부담하지 아니한다.

③ 수탁자가 본 신탁계약에 정하여진 바에 따라 신탁재산을 처분하거나 신탁재산의 소유권을 위탁자 또는 수익자에게 이전하였음에도 불구하고 위탁자(또는 위탁자의 채권자), 수익자(또는 수익자의 채권자) 또는 우선수익자(또는 우선수익자의 채권자)가 위 신탁재산의 처분 또는 이전에 대하여 이의를 제기하며 수탁자를 상대로 소송을 제기한 경우에는 수탁자는 위 이의당사자가 아닌 자의 책임과 비용으로 소송을 수행할 수 있다.

④ 본 신탁계약 또는 신탁재산과 관련한 소송으로 인하여 수탁자가 부담하거나 지출하는 비용(변호사보수를 포함한 일체의 소송비용, 판결원리금 등을 포함하되 이에 한정하지 아니함)은 신탁사무처리비용에 준하여 처리한다.

제 13 조 (신탁재산에 관한 조세 등)

① 수탁자는 본 신탁계약 및 신탁재산과 관련하여 수탁자가 납부의무를 부담하는 조세(부가가치세, 재산세, 종합부동산세, 교통유발부담금, 건축이행강제금, 도로점용료, 개발부담금 기타 법률에 따라 납부의무를 부담하는 부담금, 이행강제금, 사용료 등을 포함하며, 납부의무는 성립하였으나 납부기한이 도래하지 않는 조세를 포함하며, 이하 본 조에서 동일함) 또는 체납처분 등에 대하여 수탁자의 고유재산으로 이를 납부하거나 체납처분을 해소할 의무를 부담하지 아니한다.

② 수탁자가 납부의무를 부담하는 신탁재산 관련 조세가 체납되어 해당 신탁재산에 대한 체납처분 등이 발생한 경우에도 수탁자는 수탁자의 귀책사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다.

③ 납부의무가 발생한 신탁재산 관련 조세를 신탁재산으로 납부하기 전에 위탁자 또는 수익자가 신탁해지를 요청하는 경우, 수탁자는 신탁재산에서 해당 조세납부에 필요한 금전을 제외한 잔여 신탁재산을 신탁재산의 귀속권리자에게 교부한다.

④ 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전으로 수탁자를 납부의무자로 하는 신탁재산 관련 조세를 납부할 수 없는 경우, 위탁자 또는 수익자가 해당 조세 납부를 위해 필요한 금전을 수탁자에게 지급하는 경우에 한하여 관련 신탁재산을 귀속권리자에게 교부한다.

⑤ 수탁자는 신탁부동산을 처분(처분 사유나 방법을 불문한다)하는 경우, 처분대금에서 신탁재산 관련 조세를 신탁본문 제22조 제1항 제1호의 비용으로 보아 납부하며, 신탁기간 종료 이후에 납부기한이 도래하는 신탁재산 관련 조세가 존재하는 경우, 수탁자는 해당 조세 납부를 위해 필요한 금전을 제외한 잔여 신탁재산을 신탁재산의 귀속권리자에게 교부한다.

⑥ 본 신탁계약 체결 전후를 불문하고, 위탁자가 지방세 완납증명서를 제출하지 못하여 신탁등기 설정 지연으로 손해가 발생하는 경우, 수탁자는 수탁자의 귀책사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다.

⑦ 신탁재산과 관련하여 법령의 규정에도 불구하고 조세 납부의무(납부의무의 근거가 되는 지위를 포함한다. 이하 본 조에서 동일함)는 위탁자에서 수탁자에게 승계되지 아니한다.

⑧ 제7항에도 불구하고 조세 납부의무가 위탁자에서 수탁자에게 승계되거나 수탁자에게 조세 납부의무가 성립하더라도 이는 모두 위탁자가 부담하며, 해지, 처분 등의 사유로 신탁 종료시 별도 표시가 없더라도 해당 신탁재산 관련 조세 납부의무는 위탁자에게 면책적으로 포괄 승계된다. 본 항과 관련하여 수탁자가 필요하다고 판단하는 경우 수탁자는 위탁자에게 필요한 금원의 예치를 요구할 수 있다.

⑨ 위탁자는 수탁자가 조세 납부의무를 부담한다는 취지로 위탁자에 대한 신탁재산 관련 조세 부과처분에 대한 이의신청, 행정소송 등을 진행하지 않기로 한다. 또한, 신탁재산과 관련하여 조세 등 환급금이 있을 경우 이를 수탁자에게 양도하며 그 양도 및 그 양도가 채무자 및 제3자에 대한 대항력을 갖추기 위하여 필요한 모든 조치를 다하기로 하고 이에 관하여 일체의 이의를 제기하지 않는다.

제 14 조 (세무, 회계, 법무 등)

① 신탁재산과 관련한 세무, 회계 사항은 위탁자 및 수익자의 부담으로 위탁자 및 수익자가 신고, 납부하는 것을 원칙으로 한다.

② 환가정산 시 환가대금은 부가가치세를 제외한 금액을 각 정산순서에 따라 배분하고, 수익자 또는 우선수익자가 납부의무를 부담하는 부가가치세 상당액을 그 배분비율에 따라 수익자 또는 우선수익자에게 별도 지급하여 각자의 책임으로 세금계산서 발행 및 신고·납부하도록 한다. 단, 수탁자는 필요하다고 판단한 경우 세금계산서 발행을 대행할 수 있다. 본 항에 따라 지급하는 부가가치세 및 수탁자가 납부의무를 부담(부가가치세법 제3조의2에 의하여 물적납세의무를 부담하는 경우를 포함한다)하는 부가가치세는 신탁본문 제22조 제1항 1호의 신탁사무와 관련된 비용으로 본다.

③ 신탁재산의 운용 등으로 인하여 발생하는 수익 중 원천징수 대상 소득은 수탁자가 단독으로 원천세 상당액 징수 및 신고·납부할 수 있다.

④ 본 신탁계약 및 신탁재산과 관련한 일체의 등기사무는 우선수익자가 지정한 법무사가 수행하기로 한다. 다만, 우선수익자가 지정한 법무사가 없는 경우 수탁자가 지정한 법무사가 수행하기로 한다.

⑤ 본 신탁계약 및 신탁재산과 관련한 일체의 등기사무 수행의 하자 및 그로 인하여 발생한 손해에 관하여는 그 사무를 수임하거나 수행한 법무사에게 손해배상을 구하는 것 외에는 위탁자, 수익자, 수탁자 그리고 우선수익자 사이에 상호 일체의 이의를 제기하지 아니하기로 합의한다.

제 15 조 (기타 법규의 준수 등)

① 위탁자는 본 신탁계약이 신탁법 제8조의 사해신탁에 해당되지 아니함을 진술하고 보장한다.

② 만약 본 신탁계약이 사해신탁 내지 사해행위에 해당하여 취소되는 경우 또는 신탁법 제22조에서 정한 강제집행 등 또는 체납처분에 따라 수탁자가 신탁재산에 대한 소유권을 상실하는 경우 수탁자는 본 신탁계약의 다른 모든 조항에도 불구하고 신탁재산에 관한 소유권 관리책임을 면한다. 이 경우 위탁자는 수탁자 및 우선수익자에게 발생한 일체의 손해를 배상하여야 한다.

③ 위탁자 및 수익자(위탁자 및 수익자가 법인인 경우 그 임직원을 포함한다. 이하 본 조에서 같다)는 본 신탁계약 또는 신탁사무처리 과정에서 수집하거나 제공받은 개인정보를 처리함에 있어 개인정보 보호법을 준수하여야 한다.

④ 위탁자, 수탁자, 수익자 및 우선수익자는 본 신탁계약 및 신탁사무처리 과정에서 지득한 비밀을 법령에 의한 경우 또는 재판상 필요한 경우가 아닌 한 상대방의 사전 서면 동의 없이 제3자에게 누설하거나 공표하여서는 아니 된다.

⑤ 본 신탁계약의 어느 당사자도 다른 당사자의 사전 서면 동의 없이는 그 다른 당사자의 상호 또는 로고 등을 영리 목적으로 사용할 수 없다.

제 16 조 (신탁부동산의 관리 및 변경)

① 위탁자는 위탁자의 판단으로 신탁기간 중 수탁자의 행정적, 세무적인 업무협조 등 또는 신탁부동산의 가치저감에 중대한 영향을 미치지 아니하는 다음 각호의 사항을 필요한 경우 수탁자에게 요청할 수 있다. 이 경우 수탁자는 다음 각호의 사항에 대하여 위탁자의 요청에 협조하여야 하고, 우선수익자는 본 신탁계약의 체결로써 다음 각호의 사항에 대한 수탁자의 협조 제공에 동의한 것으로 간주하고 필요시 수탁자에게 동의서를 제출하기로 한다. 부연하여 설명하면, 본 항에서 정한 수탁자의 협조란 행정적 또는 세무적 업무협조에 한정되고, 어떤 경우에서라도 수탁자는 아래 각호의 사항에 대하여 자신의 노력과 비용(여기서 비용이란 수탁자의 고유계정에서 사용한 비용을 의미한다)으로 이행해야 할 의무를 부담하지 아니한다.

1. 신탁부동산의 임대차계약에 따라 진행하는 건축물의 경미한 용도변경 중 건축법 등 관계법령에서 정하여진 바에 따라 관할관청에 신고하여야 하는 사항
2. 신탁부동산의 유지관리 행위 중 관계법령에서 정하여진 바에 따라 관리주체 또는 소유자가 관할관청에 신고(또는 신청)하여야 하는 사항
3. 기타 신탁부동산의 유지관리 행위(신탁부동산의 시설관리, 청소, 방역, 경비, 수선, 보안, 미화 등 보존행위 등 일체의 관리행위를 포함함)
4. 신탁부동산과 관련하여 건축허가, 기타 인허가 등을 받거나 변경하고자 하는 경우 (단, 신탁부동산의 가치저감에 중대한 영향을 미치는 경우는 제외)

② 본 신탁계약 및 수탁자의 내부규정에도 불구하고, 위탁자가 자산보관위탁계약에서 정한 업무를 처리하는 경우, (i) 해당 업무에 수탁자의 날인이 필요 없는 경우에는 수탁자 또는 우선수익자의 동의나 사전승낙 없이 위탁자가 단독으로 처리하고, (ii) 수탁자의 날인이 필요한 경우에는 수탁자의 날인을 받되 위탁자의 책임 하에 우선수익자의 동의나 사전승낙 없이 위탁자가 이를 처리할 수 있다. 이 경우 수탁자는 위탁자의 요청에 협조하여야 한다.

③ 위탁자가 자산보관위탁계약에 따른 권리나 권한(신탁계약에 따라 허용되는 범위 내에서 용도변경, 기타 신탁재산 관련 인허가에 관한 동의 기타 조치를 취하는 경우를 말함)을 행사하는 경우, 우선수익자들은 그러한 위탁자의 권리 또는 권한의 행사 및 이를 바탕으로 한 수탁자의 업무처리에 대하여 일체의 이의를 제기하지 않기로 한다.

제 17 조 (허용된 부담 등)

① 위탁자는 수탁자 및 우선수익자의 사전 승낙 또는 동의 없이 대출약정 별지2. 기재된 허용된 부담(이하 "허용된 부담") 외에 추가로 제한물권을 설정하거나 변경하는 등 소유권을 제한하는 행위나 신탁부동산의 가치를 저감하는 행위를 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 사전 승낙 또는 동의 없이 제한물권을 설정·변경할 수 있다.

1. 기존 제한물권의 해지 및 변경(단, 기존 담보 한도를 초과하지 않는 범위 내)
2. 대출약정상 허용된 부담의 설정 또는 변경

② 제1항에 따라 위탁자가 허용된 부담을 설정, 변경, 해지하는 경우, 수탁자는 관련 절차(설정등기, 변경등기, 말소등기 등)에 적극 협조하여야 한다.

③ 위탁자는 허용된 부담의 설정자로서의 지위에서 임대보증금 반환의무 등 관련 의무를 부담하며, 허용된 부담의 실행 또는 임차인의 임대차보증금 반환 요구 등으로 인하여 수탁자에게 손해가 발생하는 경우 자신의 비용과 책임으로 수탁자를 면책시켜야 한다.

제 18 조 (해석의 원칙 및 전속적 관할합의)

① 본 신탁계약은 본 신탁계약의 목적에 부합하도록 해석되어야 하며, 제3자를 위한 계약이 아니다.

② 신탁본문 제29조에도 불구하고 본 신탁계약의 당사자 일부 또는 전부 사이에 소송이 제기되는 경우 서울중앙지방법원을 1심의 전속적 관할 법원으로 합의한다.

제 19 조 (기타 신탁본문에 대한 수정 및 보완)

① 신탁본문 제12조 제1항 및 제2항에도 불구하고, 신탁재산에 대한 보험계약에 관하여는, 위탁자는 자신의 책임과 비용으로 위탁자가 정하는 방법(종류, 기간, 부보금액 등)에 따라 보험계약을 체결하고 유지할 수 있으며, 우선수익자가 필요하다고 판단하는 경우 우선수익자는 위탁자에게 수탁자를 수익자로 하는 보험계약의 체결 또는 변경을 요구할 수 있고, 위탁자는 자신의 책임과 비용으로 그 요구에 응하기로 한다. 신탁재산에 대한 보험계약의 체결 여부 또는 보험계약의 내용 등에 관하여 수탁자는 아무런 책임이나 의무를 부담하지 아니하며, 위탁자 및 우선수익자는 보험계약의 미체결, 보험의 보장 범위나 보험금의 범위 등에 관하여 수탁자에게 일체의 이의를 제기하지 않기로 한다.

② 신탁본문 제15조 제3항의 규정은 수탁자가 부득이한 사유로 신탁사무처리비용을 대지급한 경우 그 회수방법을 규정한 것으로서, 수탁자는 어떤 경우에도 위탁자 또는 수익자에게 지급의무가 있는 비용을 대지급할 의무를 부담하지 않는다.

③ 신탁본문 제15조 제3항과 관련하여, 지연손해금율은 동조 동항의 지연손해금이 발생한 때의 수탁자의 내규에 따른다.

④ 신탁본문 제16조에도 불구하고 신탁의 계산 및 수익의 교부는 신탁종료시 실시하기로 한다.

⑤ 신탁본문 제17조 제6항과 관련하여, 매매계약사무보수는 당해 환가처분보수액의 [10]%로 한다. 다만 이는 수탁자의 내규 등에 의하여 변경할 수 있다.

⑥ 수탁자는 우선수익자가 신탁본문 제18조 제1항의 사유가 발생하여 신탁부동산의 처분을 요청하였으나, 제19조 및 제20조의 처분(이하 "공매"라고 한다)에 의하지 아니하고 우선수익자(또는 우선수익자가 지정하는 자, 이하 "우선수익자 등")와 수의계약할 것을 요청하는 경우 공매 절차 없이 우선수익자 등과 감정평가금액(감정평가일이 위 요청일 이전 6개월 이내인 경우에 한한다) 이상으로 수의계약할 수 있다. 다만, 신탁부동산에 관한 공매 절차가 진행된 뒤에 우선수익자의 요청이 있는 경우에는 우선수익자 등과 직전 유찰된 금액(직전 유찰된 공매기일이 위 요청일 이전 6개월 이내인 경우에 한한다) 이상으로 수의계약할 수 있다.

⑦ 신탁본문 제20조 제2항과 관련하여, 신탁본문 제20조 제1항의 예정가격으로 신탁부동산이 공매되지 않을 경우 직전 예정가격의 [10]%만큼 뺀 금액을 예정가격으로 하여 다시 공매하는 것을 원칙으로 한다. 다만 이는 우선수익자와 협의하여 변경할 수 있다.

⑧ 신탁본문 제21조 제1항과 관련하여, 신탁부동산의 공매는 그 매매대금을 매매계약의 체결일로부터 [60]일 이내에 완납하는 것을 조건으로 하여야 한다. 다만 이는 우선수익자와 협의하여 변경할 수 있다.

⑨ 위탁자와 수익자가 다를 경우 본 신탁계약에서 위탁자가 부담하기로 하는 비용 또는 손해는 위탁자와 수익자가 연대하여 부담한다.

제 20 조 (신탁보수)

신탁본문 및 신탁특약의 다른 모든 조항에도 불구하고 [별첨3] 담보보수는 위탁자가 신탁등기 접수일까지 수탁자에게 지급하기로 하고, 이 경우 수탁자는 위탁자에게 (세금)계산서를 발급하기로 한다.

제 21 조 (신탁기간)

신탁본문 제3조에도 불구하고 본 신탁계약에 따른 신탁기간은 담보신탁등기일로부터 우선수익자의 피담보채권의 변제시까지로 한다. 다만 위 신탁기간이 만료되기 전에 신탁본문 제26조 제1항 및 신탁특약 제11조 제1항 단서에 정해진 사유로 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료된 경우에는 신탁기간도 이 신탁의 종료 시점에 종료된 것으로 본다.

제 22 조 (위탁자의 업무위임)

① 위탁자는 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 위탁관리 부동산투자회사로 직원을 고용하거나 상주이사들을 둘 수 없는 바, 본 신탁계약에 따른 위탁자 겸 수익자의 업무수행관리 및 권한을 위탁자의 자산관리회사인 한국투자리얼에셋운용 주식회사 (이하 **"자산관리회사"**)에 위임한다.

② 위탁자의 위임을 받은 자산관리회사는 위탁자의 지위에서 서면요청을 통하여 수탁자에게 업무를 요청할 수 있고 수탁자는 본 계약에서 정한 바에 따라 협조한다.

③ 수탁자는 부동산투자회사법 시행령 제37조 제1항 제1호에 따라 위탁자가 취득한 부동산의 보관을 위탁받은 자산보관기관이며, 본 신탁계약에서 정하지 않은 사항은 위탁자와 수탁자가 체결한 자산보관위탁계약에 따르되, 본 신탁계약과 자산보관위탁계약이 충돌하는 경우 본 신탁계약을 우선하여 적용한다.

제 23 조 (대리금융기관의 선임)

우선수익자 전원은 본 신탁계약의 체결로써 주식회사 우리은행을 본 계약에 관한 대리금융기관으로 선임하여 본 신탁계약에 관한 우선수익자로서의 권한[본 신탁계약에 관한 사항(계약(신탁원부)변경 동의, 신탁해지 동의, 임대차 동의, 토지사용승낙 동의 등)에 대하여 요청 또는 동의의 의사표시를 할 권한, 위탁자 및 수탁자의 의사표시를 수령할 권한 등을 포함하되 이에 한정하지 아니한다. 단 수익금을 수령할 권한 내지 권리는 제외함]을 위 대리금융기관에 위임한다. 이 위임은 수탁자의 서면 동의가 없는 한 철회하거나 취소할 수 없다.

위 임 장

부동산의 표시	1. 건물 고유번호[1356-2021-005006] 경기도 성남시 분당구 백현동 534 판교테크원 [도로명주소]경기도 성남시 분당구 분당내곡로 131 철골철근콘크리트합성구조 철골철근콘크리트합성구조지붕 지상15층 업무시설 및 판매시설 지7층 10264.03㎡ 지6층 6869.3㎡ 지5층 11424.61㎡ 지4층 11399.61㎡ 지3층 11390.69㎡ 지2층 11441.91㎡ 지1층 11165.12㎡ 1층 9257.81㎡ 2층 8580.92㎡ 3층 9259.96㎡ 4층 8231.34㎡ 5층 7928.42㎡ 6층 8152.54㎡ 7층 8152.54㎡ 8층 8157.31㎡ 9층 8157.31㎡ 10층 8255.85㎡ 11층 8251.51㎡ 12층 8251.51㎡ 13층 8251.51㎡ 14층 8251.51㎡ 15층 6141.38㎡ 2. 토지 고유번호[1356-2018-000340] 경기도 성남시 분당구 백현동 534 대 13,352.1㎡
등기원인과 그 연월일	2025년 월 일 신탁
등 기 의 목 적	소유권이전 및 신탁등기

등기의무자

주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사
서울특별시 영등포구 여의대로 108, 41층
(여의도동, 파크원 타워2)
대표이사 이준구 (인)

등기권리자

한국투자부동산신탁 주식회사
서울특별시 강남구 테헤란로 518, 섬유센터 7층
(대치동)
대표이사 이국형 (인)

법무사 이 준 구
서울 중구 명동3길 6, 1307호
(명동1가, 개양빌딩)
02-753-8788,8799

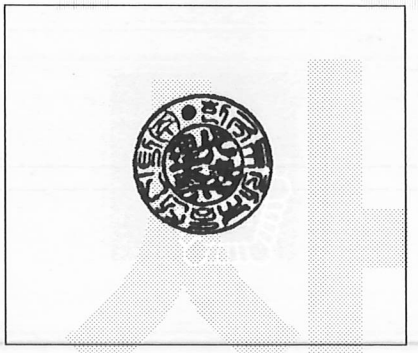
위 사람을 대리인으로 정하고 위 부동산등기신청과 취하에 관한 모든 행위를 위임한다.
또한 복대리인의 선임권을 허락한다.

2025 년 월 일

19646

인 감 증명 서

법인등록번호 : 110111-7125720



상 호 : 한국투자부동산신탁 주식회사

본 점 : 서울특별시 강남구 테헤란로 518, 섬유센터 7층(대치동)

대표이사 이국형

(650223-

관할등기소 : 서울중앙지방법원 등기국 / 발행등기소 : 서울중앙지방법원 등기국

이 인감은 등기소(과)에 제출되어 있는 인감과 틀림없음을 증명합니다.

2025년 09월 05일

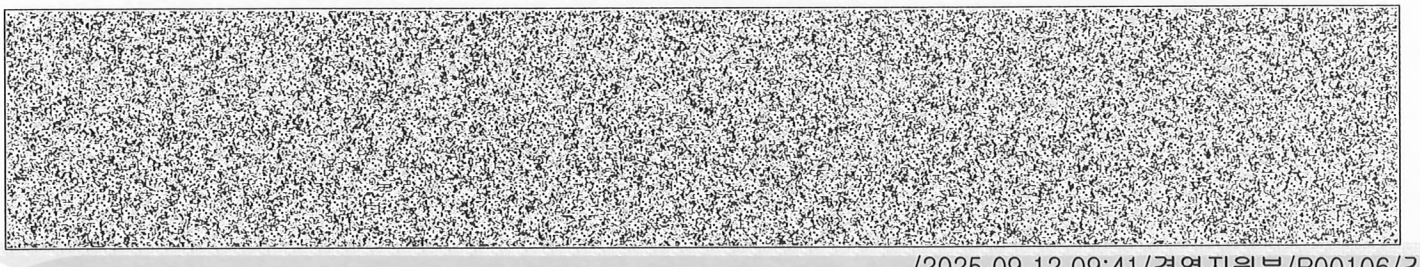
법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관



수수료 1,200원 영수함.

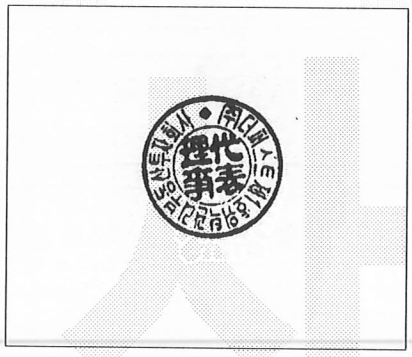
1. 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 인감증명서 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.**
2. 법인인감증명서 발급사실 등 문자전송 서비스를 신청하면, **발급사실을 휴대폰 문자로 통보받을 수 있습니다.** (전국 등기소 및 인터넷등기소에서 신청 가능)

113041112100105001910055200227150221l7A10111001111C 100 발급확인번호 OAZO-MGCZ-ZBW8



인 감 증 명 서

법인등록번호 : 110111-0931925



상 호 : 주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사 (The First the 1st REIT)

본 점 : 서울특별시 영등포구 여의대로 108, 41층(여의도동, 파크원 타워2)

대표이사 이준구

(600527-

관할등기소 : 서울중앙지방법원 등기국 / 발행등기소 : 서울남부지방법원 등기국

이 인감은 등기소(과)에 제출되어 있는 인감과 틀림없음을 증명합니다.

2025년 09월 08일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

수수료 1,000원 영수함.

1. 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 인감증명서 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.**
2. 법인인감증명서 발급사실 등 문자전송 서비스를 신청하면, **발급사실을 휴대폰 문자로 통보받을 수 있습니다.** (전국 등기소 및 인터넷등기소에서 신청 가능)

210015625130108001910055200522190153T9M101110055220 19

발급확인번호 QAZO-OGJN-VEQ2