

자산보관 계약서

부동산투자회사법에 따라 설립되는 주식회사 엔에이치제1호기업구조조정부동산투자회사 (이하 “갑”이라고 함)와 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 “자본시장법”)에 따른 신탁업자인 농협은행 주식회사(이하 “을”이라고 함)은 부동산투자회사법 제35조에 따라 “갑”이 보유하는 자산의 보관 업무 및 그 부수업무(이하 “자산보관”이라 한다)를 “을”에게 위탁하고 “을”은 이를 수탁하기로 하여 다음과 같은 조건으로 자산보관계약(이하 “본 계약”이라고 함)을 체결한다.

제 1 절 총 칙

제1조 (목적)

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

제2조 (용어의 정의)

본 계약에서 사용되는 용어의 정의는 다음 각 호와 같으며, 달리 정의되지 않은 경우에는 부동산투자회사법 및 관련 법령상 용어의 정의와 같다.

1. “위탁자산”은 “갑”의 부동산, 동산, 채권, 증권 등 일체의 자산과 이로부터 발생하는 수입 또는 수익, 기타 “갑”에 귀속되는 일체의 재산으로서 “갑”이 “을”에게 보관을 위탁한 것을 말한다.
2. “일반사무수탁회사”라 함은 “갑”과의 일반사무위탁계약에 의하여 부동산투자회사법 제22조의 2 제1항에 의한 “갑”의 일반사무에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
3. “자산관리회사”라 함은 “갑”과의 자산관리위탁계약에 의하여 “갑”의 자산의 투자 및 운용과 이와 관련된 부수업무를 담당하는 회사를 말한다.
4. “판매회사”라 함은 “갑”과의 판매위탁계약에 의하여 “갑”이 발행하는 주식의 모집 또는 매출에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
5. “자산보관회사”라 함은 본 계약에 의하여 부동산투자회사법 제35조 제1항에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
6. “관련 수탁회사”라 함은 “갑”으로부터 업무를 위탁 받아 “갑”의 업무를 대행하는 제2호, 제3호, 제4호의 회사를 말한다.
7. “자산보관계좌”라 함은 “을”이 “갑”이 취득한 유가증권을 보관하기 위하여 법령에 부합하게 개설한 계좌를 말한다.
8. “위탁계좌”라 함은 “을”이 “갑”이 취득한 현금을 보관하기 위하여 법령에 부합하게 “갑” 명의로 개설한 계좌를 말한다.

9. “대상부동산”이라 함은 서울시 서초구 방배동 765-11번지, 765-14번지의 토지 및 건물로 구체적인 사항은 별지1에 기재된 바와 같다.

제 2 절 자산보관기관의 업무범위

제3조 (자산보관회사업무의 범위)

“갑”은 본 계약에 따라 다음 각호의 업무를 “을”에게 위탁하며, “을”은 “갑” 및 또는 자산관리회사(이하 “갑 등”이라 한다)의 운용지시에 따라 이를 성실히 이행하여야 한다.

1. 부동산의 보관

- 가. “갑”이 “을”에 대하여 위탁하는 본건 부동산을 신탁등기에 의한 방법으로 소유권 보존 및 관리
- 나. “갑”의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산 처분으로 제3자 앞으로 등기명의 이전시 신탁등기 해제의 방법에 의해 등기명의를 제3자에게 경료하는 업무
- 다. 본건 부동산의 등기권리의 기재사항 변경(전세권, 근저당권, 임차권 설정 등)에 필요한 등기 관련 업무
- 라. “갑”의 지시에 따라 본건 부동산의 임차인 등의 요청에 의한 확인서 발급 업무
- 마. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 본 계약이 정하는 업무

2. 유가증권의 보관 및 관리

- 가. 유가증권의 인수, 인도 및 보관. 예탁대상 유가증권의 경우 한국예탁결제원에 예탁하여야 하며 예탁이 불가능한 경우 자체 보관
- 나. 유가증권상 인정되는 배당금, 원리금 기타 각종 금원의 수령, 유무상 청약 등 유가증권에 관한 제반 권리의 행사
- 다. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

3. 현금의 보관 및 관리

- 가. 자산관리회사의 운용지시에 따른 현금의 수령, 지급 및 보관
- 나. 자산관리회사의 운용지시에 따른 제세공과금의 지급.
- 다. 자산관리회사의 운용지시에 따른 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급
- 라. 자산관리회사의 운용지시에 따른 계좌개설, 폐지 및 변경 업무(“갑” 또는 자산관리회사는 “위탁계좌” 이외의 별도 계좌를 개설하도록 요청할 수 있다)
- 마. “갑” 또는 자산관리회사의 요청시 현금(대출금 포함) 관련 각종 증명서 발급
- 바. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

4. 해산(청산)관련 업무

- 가. 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 자산보관업무 및 관련 실무사무

나. 위 가목의 업무를 수행함에 있어 부수되거나 필요한 업무

제4조 (자산보관업무 등의 지시)

- ① “갑 등”은 “을”에게 자산보관 및 그 부수업무에 관하여 제3조의 업무를 포함한 모든 지시를 하며, “을”은 “갑 등”의 적절한 지시를 접수한 경우 본 계약에 정한 바에 따라 신속히 그 지시를 수행한다. 본 항에서 “적절한 지시”란 “갑 등”이 “을”에게 본 계약의 목적에 합당한 적절한 행위를 하도록 지시한 것을 말한다.
- ② 운용지시서의 송부 시한은 “을”이 처리할 영업일의 17시까지로 하되, 송부 시한을 초과하거나 일반적인 처리사항이 아닌 경우 “갑”은 우선으로 “을”에게 사전 안내하여 협의 처리하기로 한다.

제5조 (위탁자산 등)

- ① “을”이 본 계약에 따라 보관·관리하여야 할 위탁자산의 종류와 범위는 “갑 등”이 확인하여 인도하는 다음 각 호의 재산 등으로 한다.
 1. 부동산(부동산에 대한 관리, 개량, 개발, 임대애 필요한 행위를 할 수 있는 권리 및 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 임차권, 분양권 등의 권리 포함)
 2. 투자증권, 전환사채권, 신주인수권증권(청약증거금서 포함)
 3. 주권, 신주인수권증서(주식납입영수증 포함)
 4. 출자증권, 주권미발행확인서, 주권보관증
 5. 정기예금증서 등 금융기관의 각종 통장·증서류
 6. 유가증권의 보관증, 통장
 7. 기타 보관을 요구하는 투자자산으로서 “을”이 보관함에 따른 법률상 문제가 없는 것
- ② “을”은 “갑”이 위탁자산의 소유자로 되기 전에 “갑”에게 부과된 의무를 수행할 의무가 없으며, “갑 등”은 그로 인하여 발생하는 모든 문제로부터 “을”을 법적으로 보호하여 손해를 입히지 않도록 하여야 한다.

제 3 절 부동산의 보관방법

제6조 (부동산의 신탁)

위탁자 겸 수익자인 “갑”은 취득하거나 취득하게 될 모든 부동산(대상부동산을 포함되 이에 한하지 않으며, 이하 “**본건 부동산**”)을 수탁자인 “을”에게 신탁하는 방법에 의하여 그 보관을 위탁하기로 한다

제7조 (신탁의 목적)

제6조에 따른 본건 부동산의 신탁은 “을”이 본건 부동산의 등기부상 신탁등기에 의한 방법으로 소유권의 명의를 보존관리하고, 본건 부동산 처분 시 등기명의를 제3자에게 경료하는 것을 목적으로 한다.

제8조 (수익자)

- ① 제6조에 따른 본건 부동산 신탁의 수익자는 “갑”으로 한다.
- ② “갑”은 “을”에게 통지하고 수익자를 새로 지정하거나 변경할 수 있다.
- ③ “갑”이 제3자를 수익자로 지정한 후, 수익자를 교체, 변경하고자 할 경우 기존 수익자의 사전동의를 얻어야 한다.

제9조 (소유권이전등기 및 신탁등기)

“을”은 본 계약의 효력발생 후 자산관리회사로부터 본건 부동산의 신탁등기에 필요한 서류를 제출받으면 지체없이 본건 부동산에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기를 경료하여야 한다.

제10조 (신탁부동산의 유지관리책임)

- ① “갑”과 “을”은 본건 부동산의 관리책임의 주체 및 범위를 다음 각 호와 같이 정하기로 한다. 이 때, “갑”이 관리책임을 부담하는 부분은 실제로는 “갑”의 자산관리회사에 의하여 수행되며, “을”의 관리는 “갑”의 운용지시에 의해 수행된다.
 1. “갑”의 관리책임 및 범위
 - 가. 임대차계약의 체결 및 임대보증금, 임대료 추심 등 임대차 관리행위
 - 나. 시설관리, 청소, 방역, 경비, 수선, 화재보험 가입 등 본건 부동산의 보존행위다. 수익금의 운용, 관리행위
 - 라. 본건 부동산에 부과되는 제세공과금 등의 납부
 - 마. 기타 “을”에게 책임이 있는 관리업무를 제외한 일체의 관리행위
 2. “을”의 관리책임 및 범위
 - 가. 본건 부동산에 관한 소유권의 보존 및 관리
 - 나. “갑”의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제3자에게 이전하는 업무
 - 다. 기타 자산보관기관으로 통상적으로 수행해야 할 업무
- ② “을”은 “갑”이 본건 부동산과 관련하여 제3자와 계약(예컨대, 임대차계약 등)을 체결함에 있어 필요한 경우에는 자산관리회사가 **지시하는 바에 따라** 적절한 조치를 취하여야 한다.
- ③ 본 계약의 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 부동산 보관업무의 수행과 관련하여 제3자와 분쟁이 발생하였음을 인지하거나 통보 받은 때에는 이를 지체 없이 자산관리회사에 통지하여야 하고, 본 계약상 부동산 보관업무 수행에 필요한 때에는 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산과 관련하여 발생한 소송행위 기타 법적 절차를 수행하여야 한다.

제11조 (신탁원본)

- ① 신탁의 원본은 본건 부동산과 본건 부동산의 물상대위로 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.

제12조 (신탁수익)

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

제13조 (신탁부동산의 처분)

“을”은 “갑”이 본건 부동산의 전부 또는 일부를 제3자에게 처분하기로 하는 경우 “갑”의 의사결정 및 자산관리회사가 지시하는 바에 따라 당해 부동산에 대한 신탁등기를 말소하고 본건 부동산을 인수한 자 앞으로 본건 부동산에 관한 소유권이전등기를 경료하는데 필요한 조치를 취하여야 한다.

제14조 (신탁의 일부종료)

“을”이 “갑”의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 일부를 제3자에게 처분한 경우, 제3자에 대한 소유권 이전등기를 경료한 때에 처분된 부분에 대한 제6조에 따른 신탁이 일부 종료된 것으로 본다.

제15조 (신탁수익의 교부)

- ① “을”은 제12조의 신탁수익이 발생하는 경우 자산관리회사의 지시에 따라 지체 없이 이를 수익자에게 지급하여야 하며, “갑”이 수익자로 지정되어 있는 경우에는 제17조 소정의 “갑” 명의의 위탁계좌에 입금하는 방법 또는 자산관리회사가 지시하는 방법으로 “갑”에게 신탁수익을 지급하여야 한다.
- ⑤ 제14조에 의한 신탁의 일부종료의 경우에는 “을”은 지체없이 처분된 부동산의 매각대금 및 기타 이에 준하는 신탁수익에 관한 수지계산서를 작성하여 “갑” 또는 자산관리회사의 승인을 받아야 한다.

제4절 유가증권 및 현금의 보관방법

제16조 (유가증권의 보관 및 관리방법)

- ① “을”은 “갑” 명의의 자산보관계좌를 개설하고, 다음 각 호의 유가증권을 자산관리회사의 지시에 따라 인도받아 위 자산보관계좌에 보관하여야 한다. 다만, 자본시장법에 의해 한국예탁결제원에 예탁하도록 규정된 유가증권의 경우 “갑”의 비용으로 한국예탁결제원에 예탁하여 보관하도록 한다.
 1. 자산관리회사가 “갑”을 위하여 제3자와 체결한 계약에 따라 “갑”이 취득하게 될 유가증권
 2. 기타 “갑”이 취득하거나 취득하게 될 모든 유가증권
- ② “을”은 보관을 위탁 받은 수표, 어음의 지급기일이 도래하는 경우 적절한 조치(배서 등) 후 그 지급기일에 지급인에 대하여 지급제시하고, 그에 따라 지급된 현금은 “갑” 명의의 위탁계좌 또는 자산관리회사가 지시하는 “을”이 개설한 “갑” 명의의 다른 계좌에 보관하여야 한다.
- ③ “을”은 자산관리회사가 “갑”을 위하여(또는 대리하여) 제3자와 체결한 계약에 따라 “갑”이 처분하는 유가증권을 자산관리회사의 지시에 따라 인도하여야 한다.
- ④ “을”은 “갑”을 위하여(또는 대리하여) 보관을 위탁 받은 유가증권상 인정되는 제반 권리를 다음 각 호에서 정하는 기준에 따라 행사함을 원칙으로 하되, 다음 각 호에서 정하지 않은 사항에 대하여는 자산관리회사의 지시에 따라 그 권리를 행사한다.
 1. “을”은 유가증권상 인정되는 이자 청구권, 배당금 청구권 등을 행사하고, 그에 따라 지급된 현금은 “갑” 명의의 위탁계좌 또는 자산관리회사가 지시하는 “을”이 개설한 “갑” 명의의 다른 계좌에 보관하고, 주식배당의 경우에는 “갑” 명의의 자산보관계좌에 보관하여야 한다.
 2. “을”은 투자주식의 발행회사로부터 유무상증자 등으로 인한 권리부여 통지가 있는 경우 그 내용과 조건을 자산관리회사에 통지하여 자산관리회사의 지시에 따라야 한다. 다만 “을”이 그 통지 시에 지정한 날까지 자산관리회사로부터 지시를 받지 못한 경우 그 권리상실에 대하여 “을”은 아무런 책임을 부담하지 아니한다.
 3. “을”은 투자주식의 발행회사로부터 주주총회 소집통지가 있는 경우 그 일시, 장소 및 의안의 요령을 “갑”의 일반사무수탁회사 및 자산관리회사에 통지하여 자산관리회사가 의결권 대리행사를 지시할 경우 그 지시 내용에 따라 의결권을 대리 행사한다.



제17조 (현금의 보관 및 관리방법)

- ① “을”은 “갑” 명의의 위탁계좌를 개설하고, 다음 각 호의 현금을 자산관리회사가 지시하는 바에 따라 수령하여 위 위탁계좌에 보관하여야 한다.
 1. “갑”의 설립 및 유상증자시에 출자된 현금

2. 자산관리회사가 “갑”을 위하여 제3자와 체결한 계약(예컨대 “갑”의 자산(부동산, 유가증권)을 처분하는 계약, 임대차계약, 자금차입계약 등)에 따라 “갑”이 취득하게 될 현금
 3. “을”이 보관을 위탁받은 “갑” 소유의 유가증권상 인정되는 권리의 행사로 인하여 취득하게 된 현금(예컨대 배당금 등)
 4. 기타 “갑”이 취득하거나 취득하게 될 모든 현금
- ② “을”은 다음 각 호의 현금을 자산관리회사가 그 소관업무에 의하여 지시하는 바에 따라 인출하여 제3자 또는 관련 수탁회사에 지급하여야 한다.
1. 자산관리회사가 “갑”을 위하여 제3자와 체결한 계약(예컨대 “갑”의 자산(부동산, 유가증권)을 취득하는 계약, 임대차계약, 자금차입계약 등)에 따라 “갑”이 지급하여야 할 현금
 2. “을”이 본건 부동산을 신탁받음에 따라 행정기관, 관할법원(또는 등기소) 및 과세권자에 대하여 그 지급의무를 부담하는 현금(제세공과금 및 등기비용)
 3. “갑”이 “을” 및 관련 수탁회사에 대하여 지급하여야 할 보수, 수수료 및 비용
 4. “갑”이 지급하여야 할 영업의 비용(제세공과금 등)
 5. 기타 “갑”이 지급하거나 지급하여야 할 모든 현금
- ③ “갑”과 “을”은 운용지시 처리의 누락을 방지하기 위해 “갑”과 “을”은 거래가 있는 날에 자금잔액 대사를 확인하기로 한다. 만약, 자금잔액의 상호대사에 의해 운용지시의 누락이 있는 경우 “갑”은 누락된 운용지시를 조속히 송부하여야 하고, 미처리 운용지시가 있는 경우 “을”이 처리하여야 한다. “갑”은 자금잔액의 대사업무를 일반사무관리회사에 위탁하여 수행할 수 있다.

제 5 절 권한과 의무

제18조 (자산 보관 및 관리상의 의무)

- ① “을”은 “갑”을 위하여 부동산투자회사법 등 관련법령 및 본 계약이 정하는 바에 따라 선량한 관리자로서 자산보관 업무를 성실히 수행하여야 한다.
- ② “을”은 “갑”으로부터 위탁받은 자산을 “을”의 고유자산 및 제3자로부터 위탁 받은 자산과 구분하여 보관·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 있는지를 확인하여야 하며, 이를 발견한 경우 자산관리회사에 통지하여 그 추가지시를 요청하고, 이에 따라야 한다.
- ④ “을”은 매월 “갑”의 자산과 실제 보관자산을 대조하여 자산의 종류와 내역의 서류상 일치여부를 확인하고 자산내역서 등을 일반사무수탁회사와 자산관리회사에 통지하여야 한다.

- ⑤ “을”은 보관자산의 매일의 잔액에 대해 일반사무수탁회사와 잔액일체에 대한 확인을 수행하여야 하고, 보관자산의 잔액에 변동이 확인된 경우 즉시 이를 자산관리회사에 통지해야 한다. 세부 업무처리 절차는 각 당사자간 별도 합의를 통해 결정할 수 있다.
- ⑥ “을”은 정기 통지 이외에도 일반사무수탁회사, 자산관리회사 등이 자산보관 관련 자료의 제공을 요청하는 경우에는 동 자료를 신속히 제공하여야 한다.
- ⑦ “을”은 일반사무수탁회사 또는 자산관리회사가 필요시 보유자산의 명세를 확인할 수 있도록 적극 협조하여야 한다.

제19조 (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.
- ③ “을”은 투자자산의 인수, 보유 및 등록 등을 위하여 예탁 또는 결제시스템을 이용하고 이에 필요한 수수료 및 기타 경비를 지급할 수 있다.
- ④ “을”은 자산보관업무의 수행을 위해 필요한 경우 “갑”, 자산관리회사, 일반사무관리회사 등에 운용지시의 요구, 자산보관에 필요한 자료를 요청할 수 있으며, “갑 등”과 일반사무수탁회사는 적극 협조하여야 한다.
- ⑤ “을”은 “갑”의 자산보관 업무를 수행함에 따라 “갑”과 관련하여 발생한 긴급하고 합리적인 비용을 “갑”의 비용으로 지급할 수 있다. 이 경우 관련되는 증빙을 자산관리회사에 통지하여야 하며 자산관리회사는 운용지시를 사후 보완하여 송부하기로 한다.

제20조 (장부, 관련서류의 비치 및 공시)

“을”은 본 계약에 의한 자산보관 업무 수행에 관한 장부 등 그와 관련된 기록을 “갑”의 청산시 및 관계법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, “갑”, 자산관리회사, 일반사무수탁회사 등이 “을”에 대하여 자산보관과 관련된 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.

제21조 (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 관련법령상 보고, 통지 및 공고·공시의무 준수를 위한 자산관리회사 또는 일반사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료를 제공하여야 한다.

제22조 (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 “갑” 이외의 제3자의 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 관련법령상의 금지 사항에 위반되는 행위
- ② “을”은 제3자와 “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.

제 6 절 보수 및 비용부담

제23조 (보수)

- ① “갑”은 “을”에 대하여 자산 보관 업무의 수행에 대한 대가로서 보수를 지급하기로 한다.
- ② 제1항의 보수는 결산기 별로 구별하여 지급한다. 보수는 국토교통부장관으로부터 영업인가 및 등록을 득한 후 위탁자가 부동산을 취득한 날로부터 “갑”의 청산종결등기일까지 연간 금 일천육백만원(₩16,000,000)(VAT 별도, 이하 동일), 결산기별로 금 팔백만원(₩8,000,000)으로 정하고 그 지급은 결산일 종료 후 “을”의 청구일로부터 7일 이내에 현금 지급 한다. 다만 “을”의 수탁업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우 당해 결산기 수수료는 180일에 대한 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 하며, 6개월이 초과될 경우 매 결산기 단위의 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.

제24조 (비용 부담)

“을”은 본 계약에 따른 자산보관 업무수행과 관련하여 본건 부동산의 신탁에 따른 등기 비용 및 제세공과금, 한국예탁결제원에 대한 수수료 등의 추가적인 비용이 발생하는 경우 그 비용에 관한 명세서 및 증빙자료를 첨부하여 “갑”에게 청구할 수 있다.

제 7 절 보증 및 책임

제25조 (진술, 보장 및 확약)

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

- ② “을”은 본 계약기간 동안 “갑”에 대하여 “을”은 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 부동산투자회사의 자산보관기관으로서의 사업을 영위할 수 있는 제반요건(자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 신탁업 인가 등)을 갖추고 있음을 보장한다.
- 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. 당해 절차와 기준은 부동산투자회사법 및 관련법령의 해당규정에 적절하게 부합하는 것이다.

제26조 (제공서류 등의 보증)

- ① "갑 등"과 “을”은 위탁사무의 지시·통지 및 확인 등과 관련하여, 상대방에게 제공한 서류 등은 선량한 관리자의 주의로써 그 진정성과 적법성 및 유효성에 관하여 상호 보증하기로 한다.
- ② “갑 등”과 “을”은 관계법규 등에서 정한 업무의 적정한 수행을 위하여 필요한 정보자료의 제공을 상대방에게 요청할 수 있으며, 그 상대방은 자료의 제공을 위하여 최선의 조치를 강구하여야 한다.

제27조 (책임과 면책)

- ① “을”이 자산보관업무를 함에 있어 법령, 정관 또는 본 계약에 위반된 행위를 하거나 그 임무를 게을리하여 “갑”에게 손해를 발생하게 한 때에는 그로 인하여 발생한 손해에 대하여 배상책임이 있으며, 기타 모라토리움, 긴급조치, 전쟁, 천재지변, 관련 수탁회사의 영업정지 또는 파산 등에 따른 불가항력으로 인하여 발생한 손해에 대해서는 책임이 없다.
- ② “을”은 제1항에 의하여 “갑”에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산보관 과정에서 부득이하게 발생하는 “갑”의 손실에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

제 8 절 계약기간 및 계약의 변경, 해지 등

제28조 (계약의 효력발생일)

본 계약은 “갑”이 부동산투자회사법 등 관련법령에 따른 기업구조조정 부동산투자회사로서 국토교통부의 영업인가를 득하거나 등록이 완료된 날의 다음 영업일(이하 “효력발생일”)로부터 그 효력이 발생한다.

제29조 (계약 기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 “갑”의 청산종결등기일까지 또는 본 계약 제31조에서 정한 중도 해지시까지로 한다.

제30조 (계약의 변경)

- ① 계약의 당사자들은 제29조의 계약기간 중 언제든지 당사자간의 서면합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.
- ② 본 계약의 일방당사자가 제1항에 의하여 계약의 내용을 변경하고자 하는 경우 변경하고자 하는 날로부터 1개월 전에 상대방에게 서면으로 변경의사 및 변경내용을 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 같음한다. 다만, “갑”의 요구에 따라 변경될 수 있는 사항은 본건 부동산의 내용에 관한 사항에 한하며, 다른 계약조건은 제1항에 따라 변경되지 않는 한 기존 계약조건과 동일한 조건을 유지한다.

제31조 (계약의 해지)

- ① 그 이유를 불문하고 (i) “갑”이 기업구조조정부동산투자회사의 영업인가를 받지 못하거나 등록이 완료되지 않는 것으로 확정된 경우 또는 (ii) “갑”이 대상부동산을 취득하지 못하는 것으로 확정된 경우, 본 계약의 일방당사자는 계약기간 중이라도 언제든지 본 계약을 해지 할 수 있다. 이 경우 본 계약에 따른 보수는 지급하지 않기로 한다.
- ② 본 계약의 일방 당사자가 본 계약에 따른 의무를 이행하지 아니하는 경우, 상대방 당사자는 14일 이상의 기간(이하 “시정기간”)을 정하여 위반사항의 시정을 서면으로 요구할 수 있고, 그 시정기간 내에 위반사항이 시정되지 아니하는 경우 상대방 당사자는 본 계약을 해지할 수 있다. 다만 “을”이 본 계약을 해지하는 경우 그 해지의 효력은 해지의 의사표시가 “갑”에 도달한 날로부터 90일을 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 본 계약의 일방 당사자가 계약해지를 원하는 날로부터 60일전의 사전 서면통지로서 본 계약을 해지할 수 있다. 사전 서면통지로서 본 계약의 해지의사를 접수한 상대방 당사자는 정당한 사유가 없는 한 본 계약 해지를 거부하지 못한다. 다만 “을”이 본 계약을 해지하는 경우 그 해지의 효력은 해지의 의사표시가 “갑”에 도달한 날로부터 90일을 초과하지 않는 범위 내에서 “갑”이 새로운 자산보관회사와 자산보관위탁계약을 체결할 때에 비로소 발생한다.

제32조 (계약종료시의 조치)

- ① 본 계약이 그 사유를 불문하고 종료되는 경우, “을”은 다음 각 호의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다.

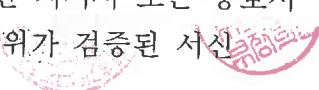
1. 계약종료 시점의 본건 부동산에 관한 신탁등기를 말소하고, “갑” 명의로 소유권이 전등기를 하여 현 상태 대로 “갑”의 새로운 자산보관기관 또는 “갑”이 지정하는 제3자에게 지체 없이 인도하여야 한다.
 2. 계약종료 시점의 “갑”의 유가증권 및 현금을 “갑”의 새로운 자산보관기관 또는 “갑”이 지정하는 제3자에게 지체 없이 인도 및 지급하고, 기타 필요한 조치를 취하여야 한다.
 3. 계약종료시점의 최종계산서와 자산보관 상황을 “갑”에게 보고하여 그 승인을 얻어야 한다.
 4. “을”이 “갑”의 자산보관 업무수행과정에서 취득한 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 인수할 수 있도록 “갑”이 요구하는 필요한 제반조치(자산보관 상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보 등)를 이행하여야 한다.
- ② 계약종료시 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

제33조 (양도 및 재위탁)

- ① “을”은 “갑”의 사전 승인이 없는 한 본 계약상의 권리와 의무를 제3자에게 양도하지 못한다.
- ② “을”은 본 계약에 따라 수행하여야 하는 자산보관 업무의 일부를 제3자에게 재위탁하고자 하는 경우에는 재위탁의 사유, 범위 및 조건 등의 관련자료를 “갑”에게 제출하여 “갑”의 승인을 얻어야 한다.

제34조 (상대방에 대한 통지)

- ① 본 계약의 당사자들은 그 상대방 및 관련 수탁회사가 그 권한범위 내에서 다음 각 호의 방법에 의하여 발송하는 지시서 또는 통보서에 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. 팩스전문
 5. 전자서명이 포함된 이메일 (Email)
 6. 상호간에 합의에 의하여 설치된 전산시스템을 통한 데이터 전송
- ② 제1항 제1호, 제3호 제4호에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약 당사자들은 당해 회사의 법인인감에 갈음하여 별도의 사용인감 또는 서명감을 사용할 수 있다. 이 경

우 상대방 및 관련 수탁회사에게 그 용도를 명시한 사용인감 또는 서명감을 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경시에도 동일하다.

- ③ 제1항에 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. 단, 세금 등 수령 또는 납부 마감 시간이 있고, 해당 시간 이후에 “갑”의 지시가 접수 또는 도달하여 시간적 제한으로 인해 업무처리가 불가능할 경우 “을”은 다음날 도달 또는 접수되었음을 주장할 수 있다.

제35조 (비밀 유지)

“을”(“을”의 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 업무외의 용도로 이용하여서는 아니된다.

제36조 (관계법령의 준용)

- ① 계약규정에 없는 사항이나 본 계약서의 해석에 대해 이의가 있을 때에는 “갑”과 “을”이 상호 협의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 관계법령 또는 일반 상관례에 따른다.
- ② 본 약정에 명시되지 않은 사항의 실무처리를 필요한 경우 “갑 등”과 “을”은 합의에 따라 별도의 업무처리지침을 정할 수 있다.
- ③ 본 약정의 내용 중 일부 조항의 효력이 부인되는 경우 그 효력은 당해 조항에 대해서만 부인되며, 그 이외의 부분의 효력에는 영향을 미치지 아니한다.

제37조 (관할 법원)

본 계약과 관련하여 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁은 서울중앙지방법원을 관할법원으로 한다.



(부 칙)

“갑”은 본 계약 체결일 이후 지체 없이 다음 각 호에 해당하는 서류를 “을”에게 교부하여야 한다.

1. 법인등기부등본
2. 정관
3. 사업자등록증 사본
4. 법인인감증명서
5. 사용인감신고서(법인인감과 상이시)
6. 투자회사등록증
7. 자산관리회사와의 업무 위탁계약서 사본
8. 사무수탁회사와의 업무 위탁계약서 사본
9. ”갑”의 인가통지서류 사본(인가 후 교부가능)



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

2018년 12월 12일

“갑” (위탁자 겸 수익자)

주 소: 서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 2 농협재단빌딩 13층

회사명: 주식회사 엔에이치제1호기업구조조정부동산투자회사

대표자: 박 영 희 (인)



“을” (수탁자)

주 소: 서울특별시 중구 통일로 120 신관 13층 수탁업무센터

회사명: 농협은행 주식회사

대표자: 이 대 훈 (인)



<별지1>

본건부동산의표시

I. 토지 및 건물

1. 토지

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	형상/지세	도로조건	개별지가/2018년 (원/㎡)
1	방배동 765-14	대	1,316.9	업무용	도시지역, 제3종일반주거 지역, 중심지 미관지구	자루형 토지 완경사	도로(접합)	8,344,000원
2	방배동 765-11	대	150.5	업무용	도시지역, 제3종일반주거 지역	자루형 토지 완경사	도로(접합)	8,344,000원

2. 건물

구분	건물개요
소재지	서울시 서초구 동작대로 204 (방배동 765-14의 1필지)
지역지구	일반주거지역, 제2종미관지구
대지면적	1,467.4㎡ (443.89py)
연면적	6,966.8㎡ (2,107.46py)
용도	업무시설, 근린생활시설, 운동시설
층수	지하2층 / 지상9층
구조	철근콘크리트조
준공연도	1998년 7월
용적율/건폐율	330.7%/42.78%
주차대수	총 56대 (기계식 주차 44대)
승강기	총 2대
냉난방	중앙냉난방
주요 입차인	방배경찰서 (100.0%)
소유주	신동아종합건설㈜