

자산보관계약서(부동산)

2024. 09. 19.

위탁자	삼성에프엔위탁관리부동산투자회사
수탁자	대한토지신탁 주식회사



자산보관계약서

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(이하 “위탁자”)와 대한토지신탁 주식회사(이하 “수탁자”)는 위탁자가 보유하는 위탁자산(아래 제 2 조 제 6 호에서 정의됨)의 보관(이하 “자산보관”) 업무를 수탁자에게 위탁하기로 하여 다음과 같은 조건으로 자산보관계약(이하 “본계약”)을 체결한다.

전 문

가. 위탁자는 부동산투자회사법(이하 “부투법”)에서 정한 위탁관리부동산투자회사를 운영하기 위하여 필요한 국토교통부장관의 영업인가(이하 “영업인가”)를 취득할 예정이다.

나. 위탁자는 수탁자를 본계약에서 정한 조건 및 관련 법령에 따라 자산보관업무(아래 제 3 조에서 정의됨)를 담당할 자산보관회사(아래 제 2 조에서 정의됨)로 선임하며 수탁자는 부동산 자산보관업무를 이행하고자 한다.

이에 양 당사자는 다음과 같이 합의한다.

다 음

제 1 조【목적 및 적용】본계약은 수탁자가 위탁자의 위탁을 받아 자산보관업무(아래 제 3 조에서 정의됨)를 수행하는데 필요한 사항을 정하는 데 그 목적이 있다.

제 2 조【정의】본계약에서 사용되는 용어의 정의는 다음 각호와 같으며, 달리 정의되지 않은 경우에는 부투법 및 관련 법령에 따른다.

1. “결산기”라 함은 “위탁자”의 정관에 기재된 결산기를 말한다.
2. “계약기간”이라 함은 제 25 조에서 정의하는 본계약의 계약기간을 말한다.
3. “관련 법령”이라 함은 상법, 부투법, 각 동법 시행령, 각 동법 시행규칙, 부동산투자회사 등에 관한 감독규정, 부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침 등 위탁자, 수탁자, 위탁자와 수탁자 사이의 본계약에 따른 업

- 무위탁에 적용되는 법률, 시행령, 시행규칙, 행정규칙, 기타 감독규정 등 일체의 법규를 말한다. 4. “관련 수탁회사”라 함은 부동산투자회사법, 기타 관련 법령상 위탁자를 위하여 필수적으로 선정이 요구되는 자산관리회사, 일반사무수탁회사 및 판매회사를 총칭한다.
5. “담보신탁계약”이라 함은 제 26 조 제 3 항에서 정하는 바에 따라 위탁자와 수탁자가 별도로 체결하는 부동산담보신탁계약을 말한다.
 6. “위탁부동산”이라 함은 위탁자가 취득하고자 계획하는 별지 2.의 위탁부동산(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.
 7. “위탁자산”이라 함은 위탁자가 취득한 위탁부동산 및 그러한 부동산의 매각 기타 처분 등에 따라 수탁자가 수취하는 현금으로 위탁자에 귀속되는 재산으로서, 위탁자가 수탁자에게 보관을 위탁한 것을 말한다.
 8. “일반사무수탁회사”라 함은 위탁자와 체결한 일반사무위탁계약에 의하여 주식발행업무 및 일반적인 사무업무 등 부동산투자회사법 제 22 조의 2 에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
 9. “자산관리회사”라 함은 위탁자와 체결한 자산관리위탁계약에 의하여 위탁자 자산의 투자 및 운용과 이와 관련된 부수업무 등 부투법 제 22 조의 2 에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
 10. “자산보관회사”라 함은 부동산투자회사법에 따라 부동산투자회사로부터 자산의 보관과 이에 관련된 업무를 위탁받은 회사로, 본계약에서 자산보관회사는 위탁자와 본계약을 체결하고 자산보관 업무를 위탁받은 수탁자를 말한다.
 11. “판매회사”라 함은 위탁자와 체결한 판매위탁계약에 의하여 위탁자가 발행하는 주식 또는 사채의 모집·판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.

제 3 조【자산보관업무의 범위】수탁자가 위탁자를 위하여 이행하는 자산보관업무(이하 “자산보관업무”)의 범위 및 내용은 다음 각 호와 같다.

1. 부동산의 보관

- 가. 위탁자가 수탁자에 대하여 위탁하는 위탁부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리
- 나. 위탁자의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 위탁부동산의 처분에 관한 계약서의 보관, 이와 관련된 제 3 자에 대한 등기명의 이전 시 신탁등기 해제 또는 등기명의를 제 3 자에게 경료하는 업무

- 다. 위탁부동산의 등기권리의 기재사항 변경업무
 - 라. 위탁부동산의 임차인 등의 요청에 의한 확인서 발급 업무
 - 마. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
2. 담보신탁계약을 체결하는 경우, 담보신탁계약에 따른 위탁부동산의 보관, 처분, 공매 및 위탁부동산의 처분 등에 따라 수취하는 현금의 보관 및 관리 등 제반 업무
 3. 위탁자의 해산(청산) 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 자산관리에 필요한 자산보관업무 및 관련 실무 사무
 4. 본조 각호의 업무에 부수하는 업무, 기타 본계약 또는 관련 법령에서 수탁자의 업무로 정한 업무

제 4 조【자산보관 및 일반 책임】① 수탁자는 위탁자를 위하여 부투법을 포함한 모든 관련 법령 및 본계약이 정하는 바에 따라 위탁자의 선량한 관리자로서 자산보관업무를 성실히 수행한다.

② 수탁자는 위탁자로부터 위탁받은 자산을 수탁자의 고유자산 및 제 3 자로부터 위탁된 자산과 구분하여 관리한다.

③ 수탁자는 위탁자의 자산보관업무 이외 기타 운용방법은 본계약에 따라 사업건별로 체결되는 을종부동산관리신탁 등 각종 신탁계약에 의한다.

④ 수탁자는 위탁자 또는 자산관리회사의 지시에 따라 자산을 인수, 인도, 수령, 지급하는 등 여타 업무를 이행함에 있어 수탁자에게 지시된 세부사항과 실제 거래내역 사이에 차이가 있는지 여부를 확인하여야 한다. 차이를 발견하는 경우, 수탁자는 이를 자산관리회사에 보고하여 추가 지시를 요청하고 이에 따라야 한다.

⑤ 수탁자는 매월 위탁자의 자산과 수탁자가 보관 중인 실제 위탁자산을 대조한 후 자산의 종류 및 세부사항에 대한 적정성을 검토하고 위탁자 또는 자산관리회사에게 자산명세 보고서를 제출한다.

⑥ 수탁자는 위탁자자산의 매일의 잔액·잔고에 대해 일반사무수탁회사와 잔액·잔고 일체에 대한 확인을 수행하여야 하고, 위탁자자산의 잔액·잔고에 변동이 확인된 경우 즉시 이를 일반사무수탁회사와 자산관리회사에 통지해야 한다. 세부 업무처리 절차는 각 당사자간 별도 합의를 통해 결정한다.

⑦ 수탁자는 정기 통지 이외에도 일반사무수탁회사, 자산관리회사 또는 위탁자의 주주가 자산보관 관련 자료의 제공을 요청하는 경우에는 동 자료를 신속히 제공하여야 한다.

⑧ 수탁자는 위탁자와 제 26 조 제 3 항서 정하는 바에 따라 자산보관방법을 담보신탁 등의 방식으로 정할 수 있으며, 이에 따른 자산보관방법(담보신탁 포함)은 본계약에 따른 업무수행으로 인정됨을 확인한다.

제 5 조【수탁자의 권리】① 수탁자는 일반사무수탁회사와의 협의를 거쳐 본계약에서 정한 업무를 이행하기 위해 필요하거나 이에 부수되는 문서 또는 증서를 위탁자의 명의로 작성하거나 그에 따른 권리를 행사할 수 있다.

② 수탁자는 본계약에 따라 보관하는 위탁자의 자산에 대한 점유, 등기 등을 위해 적절한 처분 및 결제 시스템을 사용하여야 하며, 위탁자가 납부하여야 할 제세공과금, 수수료, 제반 비용(신탁보수 포함) 등이 수탁자의 재산에서 지급되었을 경우 위탁자에게 비용상환을 청구할 수 있으며, 위탁자는 수탁자의 지급이 수탁자의 귀책사유에 의한 것이 아닌 경우 이를 지급하여야 한다.

제 6 조【관련자료의 유지 및 제공】① 수탁자는 본계약에 따른 자산보관업무에 관련된 자료를 위탁자의 청산 시 및 관계 법령이 정한 기한까지 보관 및 유지하여야 한다. 수탁자는 위탁자 또는 위탁자가 지정하는 자, 자산관리회사, 일반사무수탁회사가 수탁자에 대하여 자산보관과 관련된 자료를 요구하는 때에는 적극적으로 이에 응하여야 한다.

② 수탁자는 부투법 및 기타 부동산투자회사에 관한 법령에 따라 위탁자가 지정하는 서류를 수탁자의 본점에 비치하고, 위탁자의 주주 또는 채권자가 열람할 수 있도록 제공하여야 한다.

제 7 조【협조의무】① 수탁자는 자산보관업무를 수행함에 있어 위탁자 및 위탁자의 관련 수탁회사에 대하여 협조를 요청할 수 있고, 위탁자 및 관련 수탁회사들로부터 협조 요청이 있는 경우 이에 적극적으로 응해야 한다.

② 수탁자는 위탁자의 자산보관과 관련된 부투법 및 관련 법령상 보고, 통지 및 공고 의무의 준수를 위해 위탁자 또는 일반사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료를 제공하여야 한다.

제 8 조【금지된 행위】수탁자(수탁자의 임직원 및 대리인을 포함한다)는 다음 각호의 행위를 하지 못한다.

1. 위탁자로부터 보관을 위해 위탁받은 자산을 수탁자의 고유자산과 혼용하거나 위탁자 이외의 제 3 자의 이익을 위해 사용하는 행위
2. 위탁자의 사전승인 없이 자산보관업무의 이행과 관련하여 알게 된 정보 및/또는 자료를 공개하거나 동 정보 또는 자료를 자산보관업무 이외의 목적으로 사용하는 행위
3. 부투법을 포함하는 관련 법령을 위반하거나 동 법령에 따라 금지된 기타 행위

제 9 조【부동산의 신탁】위탁자는 위탁자 및 수익자로서 위탁자가 취득하는 별지 2.의 부동산(이하 “위탁부동산”)을 수탁자에게 신탁(이하 “본건 신탁”)하는 방법으로 위탁부동산의 보관을 수탁자에게 위탁하고, 수탁자는 본건 신탁에 대한 수탁자가 된다.

제 10 조【신탁의 목적】본건 신탁은 수탁자가 제 3 조에 따라 위탁부동산과 관련된 자산보관업무를 수행하는 것을 목적으로 한다.

제 11 조【수익자】① 본건 신탁의 수익자는 위탁자로 한다.

② 제 1 항에도 불구하고, 위탁자는 수탁자에게 통지하고 본건 신탁의 수익자를 추가로 지정하거나 변경할 수 있다.

③ 제 1 항 내지 제 2 항에도 불구하고, 담보신탁계약에서 달리 정한 경우는 담보신탁계약에 따른다.

제 12 조【소유권이전 및 신탁등기】① 위탁자가 위탁부동산에 관한 소유권을 취득하는 경우, 위탁부동산에 대한 소유권이전등기 및 신탁등기를 지체 없이 경로해야만 하며, 이를 위해 위탁자는 등기권리증, 인감증명서, 위임장 등을 포함하는 필요한 제반 서류 일체를 수탁자에게 제공한다.

② 제 1 항의 등기는 원칙적으로 위탁자의 책임 및 비용으로 진행하지만, 위탁자와 수탁자가 사전에 달리 합의한 경우 그에 따른다.

제 13 조【신탁부동산에 대한 유지관리 책임】① 위탁자 및 수탁자는 위탁부동산에 대한 구체적인 관리책임의 주체 및 범위를 명확하게 하기 위하여 별지 1.에 기재되어 있는 위탁부동산 관리책임의 주체 및 범위의 내용을 정하여 이에 따라 관리하기로 한다.

② 수탁자는 위탁자가 위탁부동산에 대한 임대차계약 등 제 3자와 계약을 체결함에 있어 필요한 경우에는 위탁자 또는 자산관리회사의 지시에 따라 적절한 조치를 취하여야 한다.

③ 본계약의 계약기간 동안 위탁부동산에 관한 각종 제세공과금의 부과처분 등 행정처분, 위탁부동산의 소유권 및 사용권을 제한하는 사업인정에 관한 통지 또는 이에 준하는 관계당국의 처분, 행정조치 또는 통지 등을 수령하는 경우 수탁자는 지체없이 이를 위탁자 및 자산관리회사에 이를 통지하고, 위탁자 또는 자산관리회사가 지시하는 바에 따라 적절한 조치를 취한다.

④ 수탁자는 위탁부동산 및 본계약에 따른 자산보관업무의 이행과 관련하여 제 3자와 분쟁이 발생하였음을 알게 되었거나 분쟁의 발생이 예상되는 경우 이를 즉시 위탁자 및 자산관리회사에 통지하여야 하고, 본계약에 따른 자산보관업무의 이행을 위해 필요한 경우, 수탁자는 위탁자 또는 자산관리회사의 지시에 따라 관련 업무의 처리에 적극적으로 협조한다.

제 14 조【신탁원본】① 본건 신탁의 원본은 위탁부동산, 위탁부동산의 물상대위, 위탁부동산에 대한 대위변제 등의 결과로 취득한 재산 및 이에 준하는 자산으로 구성한다.

② 위탁부동산의 전부 또는 일부가 멸실, 파손된 경우 또는 위탁부동산의 전부 또는 일부에 대하여 공용징수 등으로 인하여 보상금 또는 이에 준하는 금전 등을 수령하는 경우, 수탁자는 위탁자와 합의하여 관련 업무를 처리한다.

제 15 조【신탁수익】신탁수익은 위탁부동산의 전부 또는 일부의 처분으로 인해 취득하는 매각대금 기타 이에 준하는 것으로 한다. 단 담보신탁계약에서 달리 정하는 경우에는 담보신탁계약에 따른다.

제 16 조【신탁부동산의 처분】위탁자가 위탁부동산의 전부 또는 일부를 제 3자에게 처분하기로 하는 경우, 수탁자는 위탁자 및 자산관리회사의 의사결정에 따라 당해 부동산에 대한 신탁등기를 말소하고 이를 당해 제 3자 명의로 소유권이전등기를 경료하는 데 필요한 조치를 취하여야 한다. 다만, 담보신탁계약에서 달리 정하는 경우는 담보신탁계약이 정한 바에 따른다.

제 17 조【자산관리보수 등】① 위탁자는 수탁자에게 자산보관업무의 수행에 대한 대가로서 위탁자가 자산으로서 부동산을 최초로 취득한 날(소유권 이전등기 신청이 접수된 날)부터 본 계약의 계약기간이 종료하는 날까지의 기간에 대하여 보수를 지급하기로 한다. 다만, 위탁자가 위탁부동산의 취득 전에 해산하는 경우 보수는 없는 것으로 한다.

② 보수는 매 결산기 마다 금 이백만원(₩2,000,000)(부가가치세 별도)(연간 환산 시 금 팔백만원(₩8,000,000)(부가가치세 별도))을 매 결산기에 대한 정기 주주총회일부터 7일 이내에 지급한다. 다만, 보수 지급기간이 어느 결산기의 초일 이후에 개시하거나 어느 결산기 말일 이전에 종료하는 경우, 당해 결산기에 대한

보수는 당해 결산기의 총일수에 대하여 실제로 수탁자가 자산보관업무를 수행한 일수의 비율에 따라 일할 계산한 금액으로 한다.

③ 제 1 항 내지 제 2 항에도 불구하고, 담보신탁계약을 체결하는 경우 보수는 담보신탁계약에서 정하는 바에 따른다.

제 18 조【비용】① 수탁자는 본 계약에 따른 자산보관업무의 수행과 관련하여 등기비용, 제세공과금, 부담금, 증권에 대한 한국예탁결제원(또는 전자등록기관)에 대한 수수료, 민원·소송에 따른 비용 등과 같은 추가 비용이 발생하는 경우, 수탁자는 위탁자에게 위 추가 비용에 대한 내역서 및 관련 증빙서류를 제출하여 변제(지급)를 요구할 수 있다.

② 제 1 항의 경우 위탁자는 수탁자로부터 비용의 변제(지급)를 요구받은 날로부터 7 영업일 이내에 추가 비용에 대한 내역서 및 증빙서류를 통해 확인되는 비용을 변제(지급)하기로 한다. 단, 수탁자의 귀책사유로 인하여 발생하는 추가 비용은 수탁자가 부담한다.

③ 위탁자의 청산이나 본 계약의 해지 이후 위탁자와 관련한 제세공과금 등의 수익과 비용이 수탁자에게 환급 또는 부과되었을 경우 해당 비용은 제반 법령 등에 따라 최종 귀속되어야 할 당사자에게 귀속되는 것으로 한다. 단, 제세공과금 등의 비용 발생이 수탁자의 귀책사유로 인한 것이 아닌 경우 위탁자는 수탁자를 면책시킨다.

제 19 조【진술 및 보장】① 위탁자는 수탁자에게 부투법 및 관련 법령에 따라 위탁관리부동산투자회사 업무를 영위하기 위해 필요한 모든 제반 요건(자본금, 발기인 및 임원에 관한 사항 등)을 충족함을 진술하고 보장한다.

② 수탁자는 위탁자에게 본계약의 계약기간 동안, 다음 각호를 진술하고 보장한다.

1. 수탁자는 부투법 및 관련 법령에 따라 자산보관기관으로서 감독기관 등으로부터 필요한 모든 인허가 등을 받고 적법하게 조직되었으며, 자산보관기관으로서의 사업을 영위할 수 있는 모든 제반 요건을 충족한다.
2. 수탁자의 임직원은 부투법 및 관련 법령에 따라 필요한 모든 자격요건을 갖추었으며, 수탁자는 수탁자의 임직원이 자산보관업무를 수행함에 있어 따라야 할 적절하고 충분한 절차와 기준을 제정하여 수탁자의 임직원들로 하여금 이를 준수하도록 한다. 이때의 절차와 기준은 부투법 및 관련 법령의 해당 규정에 적절하게 부합하는 것이다.

제 20 조【책임 및 면책】① 수탁자는 수탁자의 귀책사유로 부투법을 포함하는 관련 법령, 정관 또는 본 계약에 위반된 행위를 하거나 그 임무를 게을리하여 위탁자에게 발생하는 일체의 손실, 손해, 기타 비용(합리적 범위의 변호사 비용을 포함함)에 대하여 책임을 부담한다.

② 제 1 항에 따라 위탁자에게 부담하는 책임을 제외하고, 수탁자는 자산보관업무과정에서 부득이하게 위탁자에게 발생하는 손실에 대하여 수탁자에게 귀책사유가 있는 경우를 제외하고는 책임을 지지 않는다.

③ 위탁자와 수탁자는 제 19 조에서 한 진술 및 보장이 허위인 경우 그로 인하여 상대방이 입은 손해를 배상하여야 한다.

제 21 조【양도 및 재위탁】① 수탁자는 위탁자의 사전 승인이 없는 한 본 계약에 따른 권리 또는 의무를 제 3자에게 양도하거나, 본 계약에 명시된 수탁자의 권리 및 책임을 제 3자에게 이전할 수 없다.

② 수탁자가 제 3자와 합병하거나, 주요 자산의 양도를 포함하여 자신의 사업을 제 3자에게 양도하거나 분할 또는 분할 후 합병되는 경우, 수탁자는 해당 합병, 사업양도, 분할 후 새로 설립되거나 존속하는 법인이 본 계약에 따른 수탁자의 지위를 승계한다는 조건 하에 위탁자의 사전 승인을 받아 합병, 사업양도 또는 분할을 이행할 수 있다.

③ 수탁자는 본 계약에 따라 수행하여야 하는 자산보관업무의 일부를 제 3자에게 재위탁하고자 하는 경우에는 재위탁의 사유, 범위 및 조건 등의 관련 자료를 위탁자에게 제출하여 위탁자의 사전 서면 승인을 얻어야 한다.

제 22 조【비밀유지】수탁자(수탁자의 임직원 및 대리인을 포함하며, 수탁자는 그들의 의무이행을 확보하여야 함)는 위탁자의 사전 동의 또는 관련 법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약의 계약기간은 물론 계약이 종료된 경우에도 자산보관업무 수행과정에서 취득하게 된 위탁자 및 위탁자의 운용에 관한 정보 및 자료를 제 3자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 된다.

제 23 조【지시 및 통지】① 본 계약서에서 정한 지시 및 통보(관련 수탁회사에 대한 통지를 포함)는 서면으로 이루어지고 소정의 승인권자의 서명 혹은 인감이 날인되어야 하며, 직접 교부 또는 우편(등기), 이메일, 팩스 또는 기타 관련 당사자들 사이에 합의된 전자전송 방식에 의해 전달되어야 한다.

- ② 제 1 항에 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 사용인감 신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경 시에도 동일하다.
- ③ 제 1 항에 정한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 정함이 없는 한 상대방 또는 관련 수탁회사에 대한 지시 또는 통지의 접수 또는 도달시점을 그 효력발생시점으로 본다.
- ④ 위탁자와 수탁자는 상호 통지할 주소 등이 변경되는 경우 그 내용을 신속히 통지하기로 한다.

제 24 조【효력발생일】① 본계약은 위탁자가 관련 법령에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 국토교통부의 영업인가를 취득한 이후부터 유효하다(이하 “효력발생일”). 단, 수탁자에 대한 보수 지급은 제 17 조에서 정한 바에 따른다.

② 본 계약은 당사자들을 구속하며 각 당사자 또는 본 계약에 따른 권리 또는 의무의 양수인은 각자의 이익을 위하여 본 계약을 원용할 수 있다.

제 25 조【계약기간】본계약의 계약기간은 본계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결등기일년까지로 한다. 단, 본계약 제 27 조에서 정한 중도해지 사유에 해당할 경우에는 그 중도해지일까지로 한다.

제 26 조【계약의 변경】① 본계약 당사자들은 서면합의에 의하여 본계약의 내용을 변경할 수 있다. 다만, 위탁자가 담보부사채를 발행하고자 하는 경우 수탁자는 위탁자의 요구에 따라 본계약의 변경 등 필요한 조치를 취하여야 한다.

② 본계약의 일방 당사자가 제 1 항에 의하여 계약의 내용을 변경하고자 하는 경우 변경하고자 하는 날로부터 1개월 전에 상대방에게 서면으로 변경의사 및 변경내용을 통보하여야 한다.

③ 위탁자가 수탁자에게 신탁하는 위탁부동산의 전부 또는 일부를 처분하거나, 새로운 부동산을 수탁자에게 신탁할 필요가 있는 등으로 위탁자와 수탁자가 자산보관의 방법을 담보신탁으로 합의한 경우, 위탁자와 수탁자는 수탁자의 내부의사결정에 의한 수탁결정을 전제로 관련 법령에서 정하는 지침에 따라 담보신탁계약을 체결할 수 있다.

제 27 조【계약의 해지】① 다음 각호의 사유가 발생하는 경우 본계약은 계약기간 중이라도 언제든지 해지될 수 있다.

1. 그 이유를 불문하고 위탁 자산이 모두 처분되고 난 후 위탁자가 청산되는 경우, 어느 일방당사자의 서면 해지 통지를 상대방 당사자가 수령한 날에 본계약은 해지된다.
2. 수탁자에 의한 본계약의 위반이 위탁자의 서면 시정요구 통지시점으로부터 14 일 이내에 치유되지 아니하는 경우, 위탁자의 서면 해지 통지를 수탁자가 수령한 날에 본계약은 해지된다.
3. 위탁자에 의한 본계약의 위반이 수탁자의 서면 시정요구 통지시점으로부터 14 일 이내에 치유되지 아니하여, 수탁자가 서면으로 해지 통지를 한 경우, (i) 위탁자가 새로운 자산보관회사와 자산보관계약을 체결하거나, (ii) 위탁자가 수탁자의 서면 해지 통지를 수령한 날로부터 90 일이 경과하는 날 중 먼저 도래하는 날에 본계약은 해지된다.
4. 부투법 또는 기타 관련 법령에 따른 인허가취소, 업무정지, 회생절차, 파산절차, 기업구조조정촉진법상 워크아웃절차, 기타 이와 유사한 절차의 개시 또는 어음교환소의 거래정지처분 등 본 계약상 자산보관업무의 정상적인 수행이 불가능한 사정이 발생하거나 또는 발생할 것으로 예상되는 합리적인 사정이 있는 경우, 위탁자의 서면해지 통지를 수탁자가 수령한 날에 본계약은 해지된다.
5. 본 계약의 일방 당사자가 계약기간 중 본 계약을 해지하고자 하는 경우 계약 해지를 원하는 날로부터 60 일 전에 상대방에게 그 뜻을 서면으로 통보하여야 하고, 이 경우 수탁사의 보수는 제 17 조에 따라 일할 계산하여 지급한다.

② 본계약 제 20 조와 제 22 조는 본계약 종료 후에도 그 효력이 유지된다.

제 28 조【해지의 효과】본계약이 그 사유를 불문하고 종료되는 경우 수탁자는 다음 각호의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다.

1. 본계약의 해지 시 위탁부동산에 대한 소유권이전등기를 위탁자의 명의로 경료하는 방법으로 위탁부동산에 대한 신탁등기를 해지하고 관련된 모든 제반 업무를 이행한다.
2. 결산보고서 및 자산보관현황을 위탁자에게 제공하고 위탁자의 승인을 취득한다. 다만, 수탁자가 사전에 위탁자에게 통지한 사항은 통지 후 1 개월 이내에 위탁자에 의해 승인 또는 이의가 제기되지 아니하면, 통지 후 1 개월 경과 시점에 승인된 것으로 간주된다.
3. 수탁자가 위탁자의 자산관리업무 수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 위탁자 또는 위탁자가 지시하는 자에게 즉시 반환한다.

4. 위탁자의 새로운 자산보관회사가 위탁자의 자산보관업무를 즉시 인계할 수 있도록 위탁자가 요구하는 필요한 제반조치(자산보관 상황의 설명, 업무이관에 협조할 인력확보 등)를 이행하여야 한다.

제 29 조【준거법 및 관할】본계약은 대한민국법에 의하여 규율되며, 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁은 서울중앙지방법원을 제 1 심 전속 관할법원으로 한다.

제 30 조【특약사항】① 제 26 조 제 3 항에 따라 자산보관의 방법을 담보신탁으로 합의한 경우, 당사자들이 합의한 담보신탁계약을 별지 3.으로 첨부하기로 한다.

② 본계약과 담보신탁계약이 상호 상충되거나 모순되는 경우에는 담보신탁계약이 우선한다.

아래 당사자들은 본 계약의 내용을 확인하고 이를 이행하기 위하여 본 계약서 2 부를 작성하여 기명날인 또는 서명하고 각 1 부씩 보관하기로 한다.

2024 년 09 월 19 일

[다음 페이지에 서명(기명)날인됨]

위탁자

법인명 : 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사

법인등록번호 : 110111-8376893

주소 : 서울특별시 서초구 서초대로 74 길 4, 16 층(서초동, 삼성생명서초타워)

대표이사 : 윤양수



수탁자

법인명 : 대한토지신탁 주식회사

법인등록번호 : 110111-1492513

주소 : 서울 강남구 영동대로 517, 26 층, 33 층(삼성동, 아셈타워)

대표이사 : 박종철



별지 1. 위탁부동산 관리책임의 주체 및 범위

위탁자

- ① 임대차계약의 체결, 임대차보증금 및 임차료 징수 등의 임대차관리
- ② 시설유지, 청소, 방역, 경비, 보수, 화재보험가입 등 위탁부동산의 보존
- ③ 수익금 관리 및 운용
- ④ 위탁부동산에 부과되는 제세공과금 등의 납부
- ⑤ 기타 수탁자가 이행하는 관리업무를 제외하는 일체의 관리업무

수탁자

- ① 등기부상 위탁부동산에 대한 소유권의 보존 및 관리
- ② (담보신탁계약을 체결하는 경우) 담보신탁계약에 따른 수탁자로서의 부동산 관리 및 처분 등의 업무
- ③ 위탁자의 의사결정 및 위탁자의 자산관리회사의 지시에 따라 신탁된 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제 3 자에게 이전하는 업무
- ④ 기타 자산보관회사로서 통상적으로 수행하는 업무



별지 2. 위탁부동산의 내역

부 동 산 목 록

1) 대치타워

1. 서울특별시 강남구 대치동 891
대 3601.3 m²
2. 서울특별시 강남구 대치동 891 삼성생명대치타워
[도로명주소] 서울특별시 강남구 테헤란로 424
철골철근콘크리트조 평슬라브지붕 20층 업무시설
1층 1654.67m² 1층 552.87m² 1층 456.64m²
2층 1258.48m² 2층 150m² 3층 1393.86m²
4층 1405.09m² 5층 1405.09m² 6층 1405.09m²
7층 1405.09m² 8층 1405.09m² 9층 1405.09m²
10층 1405.09m² 11층 1405.09m² 12층 1405.09m²
13층 1405.09m² 14층 1405.09m² 15층 1346.68m²
16층 1405.09m² 17층 1405.09m² 18층 1405.09m²
19층 1405.09m² 20층 1277.77m²
지하1층 2334.4m² 지하1층 667.1m²
지하2층 3027.98m² 지하3층 3019.1m²
지하4층 3036.4m² 지하5층 3096.22m² 지하6층 847.68m²
옥탑층(45.56 m²)

2) 에스원빌딩

1. 서울특별시 중구 순화동 175
대 1920.7 m²
2. 서울특별시 중구 순화동 175 삼성생명에스원빌딩
[도로명주소] 서울특별시 중구 세종대로7길 25
철골철근콘크리트조 콘크리트슬라브평지붕 20층 업무시설 및 근린생활시설
1층 985.78m² 2층 915.72m² 3층 752.04m²
4층 904.69m² 5층 904.69m² 6층 904.69m²
7층 904.69m² 8층 904.69m² 9층 904.69m²
10층 904.69m² 11층 904.69m² 12층 904.69m²
13층 904.69m² 14층 904.69m² 15층 904.69m²
16층 904.69m² 17층 737.88m² 18층 737.88m²
19층 669.58m²
지하1층 1444.03m² 지하2층 1444.03m² 지하3층 1444.03m²
지하4층 1444.03m² 지하5층 1444.03m² 지하6층 961.25m²
지하7층 955.95m² 지하8층 955.95m² 지하9층 955.95m²
부속 철재 단층 주차요금정산소 2.4m²

3) 삼성화재 판교사옥

1. 경기도 성남시 분당구 삼평동 642 대 1327.5m²

2. 경기도 성남시 분당구 삼평동 642 삼성화재판교사옥
[도로명주소] 경기도 성남시 분당구 판교역로 188
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 업무시설(사무소)

1층	760.25m ²
2층	477.88m ²
3층	846.24m ²
4층	846.24m ²
5층	846.24m ²
6층	846.24m ²
7층	846.24m ²
8층	846.24m ²
9층	846.24m ²
10층	846.24m ²
11층	846.24m ²
12층	846.24m ²
13층	846.24m ²
옥탑1층	43.42m ²
지1층	1056.8m ²
지2층	1056.4m ²
지3층	1056.4m ²
지4층	1056.4m ²
지5층	1056.4m ²
지6층	642.54m ²
지7층	849.14m ²

- 이 상 -



별지 3. 부동산담보신탁계약 (뒷면에 첨부)

