

부동산담보신탁계약에 대한 특약

주식회사 케이원제 15 호판교위탁관리부동산투자회사 (이하 “위탁자” 라 함)와 주식회사 우리은행 (소관:신탁부, 이하 “수탁자” 라 함), 새마을금고중앙회, 농협은행 주식회사, 동양생명보험 주식회사, 주식회사 신한은행, 주식회사 우리은행(소관: 프로젝트금융부) 및 신한생명보험 주식회사(이하 총칭하여 “1 순위 우선수익자” 라 함), 새마을금고중앙회, 주식회사 우리금융저축은행(이하 총칭하여 “2 순위 우선수익자” 라 함), 삼성증권 주식회사(이하 “3 순위 우선수익자” 라 하며, 1 순위 우선수익자 내지 3 순위 우선수익자를 개별적으로 “우선수익자”, 총칭하여 “우선수익자들” 이라 함)은 2021 년 6 월 28 일 체결한 부동산담보신탁계약서(이하 “신탁계약서” 라 함)에 추가하여 다음과 같이 약정한다(이하 “본 특약” 이라 하고, 신탁계약서와 본 특약을 총칭하여 “본 신탁계약” 이라 함).

제 1 조 【특약의 목적】

본 특약은 신탁계약서 제32조에 따라 신탁의 내용을 구체화하고 위탁자와 수탁자의 권리의무관계를 명확히 하기 위하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제 2 조 【신탁가액】

신탁계약서 제2조에도 불구하고, 한국회계기준원의 기업회계기준 제105호 개정공표(' 10.12.30)에 따라 신탁재산의 신탁가액은 인수시점에 위탁자의 장부금액으로 한다. 단, 위탁자의 장부금액을 알 수 없는 경우 다음 각 호의 순서에 따라 신탁가액을 인식한다.

1. 위탁자의 취득원가
2. 부동산 가격공시에 관한 법률 제 10 조에 따른 개별공시지가(건물의 경우 지방세법 제 110 조에 따른 시가표준액)
3. 인수시점의 공정가치

제3조 【수익권의 종류】

- ① 본 신탁계약에 의한 신탁의 수익권은 우선수익권, 수익권으로 구분한다
- ② 우선수익권의 내용은 수익의 지급시 회수액의 범위 내에서 신탁계약서 『별지 4. 여신거래 및 신용공여의 내용』에 기재된 (i) 채무자로서 위탁자와 대출기관으로서 새마을금고중앙회, 농협은행 주식회사, 동양생명보험 주식회사, 에스브라이트판교 주식회사, 우리에이치스퀘어제일차 주식회사 및 신한생명보험 주식회사가 체결한 대출약정(이하 “선순위 대출약정서” 라 함), (ii) 채무자로서 위탁자와 대출기관으로서 새마을금고중앙회, 주식회사 우리금융저축은행이 체결한 대출약정(이하 “중순위 대출약정서”), (iii) 채무자로서 위탁자와 대출기관으로서 삼성증권 주식회사가 체결한 대출약정(이하 “브릿지 대출약정서” 라 하고, 선순위 대출약정서, 중순위 대출약정서 및 브릿지 대출약정서를 총칭하여 “대출약정서” 라 함)에 따라 위탁자가 주식회사 신한은행(이하 “신용공여기관1” 이라 함) 및 주식회사 우리은행(이하 “신용공여기관2” 라 하며, 신용공여기관1과 함께 총칭하여 “신용공여기관”)을 제외한 우선수익자들에게 변제하여야 하는 대출약정서상 대출원리금 및 (iv) 채무자로서 에스브라이트판교 주식회사, 우리에이치스퀘어제일차 주식회사(이하 총칭하여 “유동화대주” 라 함)와 신용공여기관이 각 체결한 유동화증권 매입보장약정, 유동성공여약정 및 이자율스왑계약(이하 총칭하여



“유동화계약서”)에 따라 유동화대주가 신용공여기관에게 부담하는 채무(유동화증권, 신용공여어음, 신용공여약정 및 전환 대출실행에 대한 제반 채무, 유동성공여 대여금에 대한 제반 채무, 이자율스왑해지금액에 대한 제반 채무, 기타 수수료 채무 등 일체의 채무를 포함하며, 이하 총칭하여 “신용공여기관 피담보채무”라 함) 등 모든 채무 중 변제되지 아니한 금액을 지급받을 권리로 한다. 단, 우선수익권증서 발행금액을 한도로 한다.

- ③ 신탁계약서 『별지 2. 신탁계약의 내용』에 기재된 신탁원본 및 신탁이익 수익자(이하 “수익자”라 함)의 수익권의 내용은 수익의 지급시 회수액의 범위 내에서 우선수익자에 대한 수익의 지급이 완료된 이후 남은 금액을 지급받을 권리로 한다.
- ④ 수탁자는 우선수익권, 수익권에 대하여 이익의 보전이나 원금의 보전을 하지 아니한다.

제 4 조 【수익권증서】

- ① 신탁계약서 제7조 제②항에도 불구하고 수탁자는 신탁계약서 『별지 4. 여신거래 및 신용공여의 내용』의 여신금액에 대한 담보한도 설정비율(대출약정서상 대출약정금의 120%를 의미함)을 적용한 금액을 우선수익한도금액으로 우선수익자에게 수익권증서를 발행하여야 한다.
- ② 본 신탁계약에 따라 발행되는 수익권증서는 우선수익자에 대한 우선수익권의 증거로서 발행되며, 어떠한 경우에도 유통을 전제로 하는 증권의 형태로 발행될 수 없다.
- ③ 수익자는 수탁자의 사전 서면동의 없이 본 신탁계약의 수익권을 제3자에게 양도하거나 담보로 제공할 수 없다.

제 5 조 【수익자 및 우선수익자에 관한 사항】

- ① 위탁자는 우선수익자의 추가 지정 또는 변경으로 인하여 어느 우선수익자의 수익권증서상 우선수익한도금액이 변경될 우려가 있는 경우에는 해당 우선수익자(1순위 우선수익자가 추가 지정 또는 변경되는 경우의 2순위 우선수익자 및 3순위 우선수익자 제외, 2순위 우선수익자가 추가 지정 또는 변경되는 경우의 3순위 우선수익자 제외)의 사전 서면 동의를 받아야 한다. 이 경우, 수탁자는 위탁자의 서면요청에 따라 추가로 지정되거나 변경된 우선수익자 및 우선수익한도금액이 변경된 기존 우선수익자에게 수익권증서를 새롭게 발행하여야 하며 위탁자와 우선수익자들은 신탁원부의 변경을 위하여 필요한 절차에 협력하기로 한다.
- ② 본 특약 제12조 제①항 각 호의 사유가 발생하는 경우 1순위 우선수익자는 각 단독으로 선순위 대출약정서에 따라 수탁자에게 신탁계약서 『별지 1. 신탁부동산 목록』에 기재된 신탁부동산(이하 “신탁부동산”이라 함)의 처분을 요청할 수 있다(이하 “처분 요청권”이라 함). 이에 위탁자 및 처분 요청권을 행사하지 아니한 1순위 우선수익자, 2순위 우선수익자, 3순위 우선수익자는 수탁자에게 일체의 이의를 제기하지 않는다. 다만, 2순위 우선수익자는 1순위 우선수익자의 사전 동의 없이, 3순위 우선수익자는 1순위 우선수익자 및 2순위 우선수익자의 사전 동의 없이 처분 요청권을 행사할 수 없다.
- ③ 본 특약 제12조 제①항에 따른 처분사유로 인하여 수탁자가 신탁부동산을 처분(이하 “처분”이라 함)함에 따라 처분대금을 우선수익자들에게 정산하는 경우, 정산시점의 『별지 4. 여신거래 및 신용공여의 내용』에 기재된 대출원금 및 신용공여기관 피담보채무 잔액을 기준으로 안분 배분하기로 한다.



- ④ 신탁계약서 및 본 특약상 우선수익자들의 의사 결정, 결의 또는 판단이 필요한 경우 신탁계약에서 달리 명시되지 않는 한 선순위 대출약정서 제13조를 준용하여 우선수익자들(선순위, 중순위, 브릿지론 대주 포함)로 구성된 대주단회의를 통해 정하기로 한다.

제 6 조 【신탁부동산의 변경 등】

- ① 신탁계약서에도 불구하고, 위탁자는 자산보관위탁계약(부동산)에 따라 수탁자 또는 우선수익자들의 동의 또는 사전 승낙 없이 다음 각 호의 1에 해당하는 행위를 할 수 있다.
1. 신탁부동산과 관련하여 건축허가, 기타 인허가 등을 받고자 하는 경우
 2. 위탁자와 수탁자 간 체결된 자산보관위탁계약(부동산)에서 정한 업무를 처리하는 경우
- ② 위탁자가 자산보관위탁계약(부동산)에 따른 권리나 권한(토지사용승낙, 용도변경, 기타 신탁재산 관련 인허가에 관한 동의 기타 조치를 취하는 경우를 포함하며 이에 한정되지 아니함)을 행사하는 경우, 우선수익자들은 그러한 위탁자의 권리 또는 권한의 행사 및 이를 바탕으로 한 수탁자의 업무처리에 대하여 일체의 이의를 제기하지 않기로 한다. 단, 위탁자는 선순위 대출약정서에서 정한 바에 따라 임대차계약을 신규로 체결하는 경우 선순위 대출약정서상 대주에 해당하는 우선수익자 및 유동화대주에게 사전 보고하여야 하며, 임차인으로 하여금 임대차계약서상 지정용도 및 유치업종 준수 의무를 이행하도록 하여야 한다.
- ③ 위탁자는 본 특약이 별도로 허용하고 있는 경우를 제외하고는, 우선수익자들의 동의 또는 사전 승낙 없이는 신탁부동산에 대하여 저당권설정, 전세권설정 등 소유권을 제한하는 행위나 신탁부동산의 훼손 등으로 인해 가치를 저감하는 행위를 할 수 없다.

제 6 조의 2 【소유권 이전 및 신탁 등기】

신탁계약서 제9조 1항에 대하여, 위탁자가 신탁 부동산의 부동산매매거래를 위한 매매대금 지급이 완료된 후 지체없이 수탁자와 신탁 부동산에 대하여 신탁을 원인으로 한 소유권 이전 등기 및 신탁 등기를 하여야 한다.

제 7 조 【신탁부동산의 추가】

- ① 제6조에도 불구하고, 위탁자는 본 신탁계약 체결일 이후에 신탁부동산을 변형하여 신규 건물을 신축하려고 하는 경우, 우선수익자 및 수탁자의 서면승낙을 얻어야 하며, 건물이 완공되는 경우 즉시 위탁자 앞으로 소유권보존등기를 경료하여야 하며, 소유권보존등기가 경료된 즉시 해당 건축물을 수탁자 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하여야 한다. 단, 별도의 절차 없이도 토지 위에 건축 중인 건물(시설물, 완성 또는 미완성)은 본 신탁계약상의 신탁재산으로 본다.
- ② 위탁자의 신축 건물 사용승인미필, 인감증명서 미제출 등 수탁자의 귀책 없는 사유로 추가신탁 등기를 경료하지 못할 경우 수탁자는 이에 대한 책임을 부담하지 않는다.

제 8 조 【보험계약에 대한 특약】

신탁계약서 제 12 조에도 불구하고, 위탁자는 위탁자 또는 자산관리회사가 정하는 방법으로 신탁부동산에 관한 보험계약을 자유롭게 체결 및 관리할 수 있다. 단 보험금청구권, 보험계약 해지로 인한 반환금청구권, 기타 보험계약에서 발생하는



보험자에 대한 일체의 채권에 대하여 1 순위 우선수익자 및 2 순위 우선수익자에게 근질권을 설정하고, 수탁자에게 해당 근질권설정계약서 사본을 제출하여야 한다.

제 9 조 【세무】

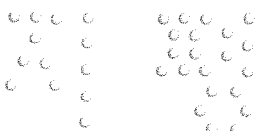
신탁재산과 관련된 세무업무는 위탁자의 부담으로 위탁자가 신고 납부하여야 한다.

제 10 조 【책임면제】

- ① 신탁법 제8조(사해신탁)에서 정한 채권자취소권 행사에 의하여 본 신탁계약이 취소된 경우에는 위탁자가 책임을 부담하며, 수탁자는 책임을 부담하지 않는다. 또한, 이와 관련하여 수탁자의 손해가 발생한 경우에 위탁자는 수탁자의 손해를 배상하여야 한다.
- ② 수탁자가 수탁자의 지위를 원인으로 제3자로부터 손해배상청구 기타 금원의 청구(신탁부동산의 하자, 화재발생, 공작물 책임, 사해행위 취소판결에 의한 가액배상 등의 원인을 포함하며 이에 한하지 않는다)를 당할 경우, 위탁자는 수탁자가 지급하여야 할 채무 및 소송으로 인하여 발생하는 모든 비용과 손해 등을 변제하여야 하며, 이를 이행하지 아니하는 경우 수탁자는 신탁계약을 해지할 수 있다.
- ③ 신탁기간 중 또는 신탁종료 후 신탁부동산의 하자 및 하자를 원인으로 하여 손해가 발생하더라도 수탁자는 책임을 부담하지 않는다.
- ④ 수탁자는 다음 각 호에 해당하는 손해에 대하여 책임을 부담하지 않는다.
 1. 신탁계약서에 의한 행위로 발생한 손해
 2. 위탁자와 우선수익자의 동의가 있거나, 우선수익자의 요청에 의한 수탁자의 행위에 의하여 발생한 손해
 3. 위탁자 및/또는 우선수익자가 사전에 고지하지 않은 사항과 관련하여 수탁자가 이를 인지하지 못하여 발생한 손해
 4. 신탁등기 시 위탁자가 (국세, 지방세)완납증명서를 제출하지 못하여 신탁등기를 하지 못하는 경우 위탁자, 수익자, 우선수익자가 입는 손해
 5. 수탁자를 납부 의무자로 하는 세금의 미납에 따른 위탁자, 수익자, 우선수익자의 손해(신탁부동산의 처분도 포함하나 이에 한하지 아니함)

제 11 조 【신탁의 해지】

- ① 신탁계약서 제25조 제①항 및 제②항과 관련하여 신탁기간 종료여부와 관계없이 수탁자는 위탁자 및 우선수익자 전원의 사전 서면동의로 본 신탁계약을 해지할 수 있다. 신탁 등기를 말소하고 위탁자에게 소유권을 이전한 경우, 위탁자는 신탁부동산의 소유자 및 매도인으로서 자유롭게 신탁부동산을 제3자에게 매도(이하 “매각”이라 함)할 수 있다.
- ② 신탁계약서 제3조에도 불구하고, 신용공여기관을 제외한 우선수익자들의 대출약정서상 대출원리금 및 신용공여기관의 피담보채무의 상환이 완료되는 경우 또는 동 기간 내 본 특약 제12조 제①항에 따른 신탁부동산 처분이 실행되어 정산 완료된 경우에는 신탁기간이 만료되는 것으로 하며 별도의 해지 의사 표시 없이도 본 신탁계약이 자동적으로 종료된다.
- ③ 본 신탁계약의 해지(해제, 종료 등을 포함하며 이에 한정되지 아니함) 시 본 신탁계약 당사자간의 분쟁, 제3자의 민원, 소송의 제기 또는 이에 준하는 사유 발생이 우려되는 경우 수탁자는 우선수익자들의 동의를 득한 후 해지를 연기하고 필요자금을 유보하거나 공탁할 수 있다. 단, 위탁자는 수탁자에게 정산내역서 또는 확인서를 제출함으로써 수탁자의 필요자금의 유보나 공탁을 갈음할 수 있다.



제 12 조 【신탁부동산의 처분(담보권의 실행)】

- ① 신탁계약서 제13조 제②항, 제16조 제②항 및 제⑤항 및 제19조에도 불구하고, 다음 각 호의 1에 해당하는 사유가 발생한 경우에 한하여 본 특약 제5조 제②항에 따라 1순위 우선수익자의 처분요청이 있는 경우, 신탁기간 종료 전이라도 수탁자에게 신탁부동산의 처분을 요청할 수 있고, 수탁자는 이에 따라야 한다. 단, 제3호의 경우에는 위탁자의 사전 동의가 있어야 한다.
 1. 대출약정서에 정한 차주(위탁자)의 기한의 이익이 상실된 경우
 2. 유동화계약서에 정한 유동화대주의 기한의 이익이 상실된 경우
 3. 위탁자가 본 신탁계약을 위반한 경우
- ② 수탁자는 필요시 신탁부동산 처분과 관련하여 자문기관, 법무법인, 회계법인, 감정평가법인 등을 선정할 수 있으며, 이에 소요되는 비용은 처분대금에서 지급하기로 하며, 정산순서는 신탁계약서 제23조 제①항 제1호의 비용과 동일한 순서로 한다.
- ③ 신탁계약서 제20조 내지 제22조에도 불구하고, 본 조 제①항 각 호의 사유로 신탁부동산이 처분되는 경우 신탁부동산의 처분시기, 처분방법, 처분대금, 매수인, 처분절차 등(이하 “처분방법 등”이라 함)은 수탁자 및 1순위 우선수익자가 협의하여 정하기로 한다.

제 12 조의 2 【신탁부동산의 처분(임의처분)】

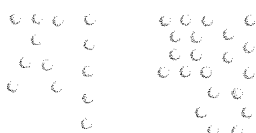
- ① 시기를 불문하고 위탁자가 신탁부동산 일부 또는 전부를 처분하고자 하는 경우, 수탁자는 신탁기간 종료 전이라도 위탁자의 요청에 따라 매수인과 매매계약을 체결하고 매매계약에서 정한 바에 따라 소유권을 매수인에게 이전하는 절차를 거쳐 신탁부동산을 처분하기로 한다.
- ② 신탁계약서 제20조, 제21조, 제22조에도 불구하고, 본 조 제①항에 따른 처분방법 등은 위탁자가 정하기로 한다. 다만, 본 조 제①항에 따른 매매계약은 선순위 대출약정서 제11조 제1항 각 호의 조건을 충족하여야 하며, 동 조건에 부합하지 아니하는 경우 위탁자는 수탁자에 대하여 본 조에 따른 신탁부동산의 처분을 요청할 수 없다.
- ③ 제①항에 따라 신탁부동산이 처분되는 경우에는 신탁계약서 『별지 3. 신탁보수에 관한 약정』에 따른 신탁재산 처분보수가 발생하지 않는 것으로 한다.

제 12 조의 3 【신탁부동산의 처분(정산 및 신탁종료)】

- ① 제12조 및 제12조의 2에 따른 처분대금의 정산은 신탁계약서 제23조 제①항의 순서를 따르기로 하되, 신탁계약서 제23조 제①항 제5호의 ‘우선수익자의 채권’은 구체적으로 선순위 대출약정서 제7조 제5항 및 중순위 대출약정서 제7조 제4항의 변제충당 순서, 유동화계약서, 브릿지 대출약정서 제7조 제1항의 변제충당 순서를 따르는 것으로 한다.
- ② 제12조 및 제12조의 2에 따른 신탁부동산 처분으로 인하여 매수인에게 소유권이전등기가 경료된 때에는 해당 신탁부동산에 한하여 신탁계약서가 일부 종료된 것으로 본다.

제 13 조 【처분대금 납부방법】

- ① 신탁계약서 제22조에도 불구하고 신탁부동산 처분대금은 처분에 따른 계약을 체결한 날로부터 3개월 이내에 완납하는 것을 원칙으로 한다.



- ② 제①항에도 불구하고 수탁자는 매수자를 용이하게 확보하기 위하여 우선수익자 전원의 동의를 받아 처분대금 납부기한을 연장하거나 분할 납부하게 할 수 있다.

제 14 조 【지방세법 개정에 따른 특약】

- ① 위탁자는 신탁계약서 제9조 제②항에 따라 제반 서류를 수탁자에게 제출할 때 신탁부동산에 대한 (국세 및 지방세)과세완납증명서를 수탁자에게 제출하여야 하고 수탁자는 과세완납증명서를 등기소에 제출하기로 한다.
- ② 본 조 제①항에 따른 과세완납증명서 제출 지연으로 인하여 신탁등기가 지연되어 위탁자, 수익자 및 우선수익자에게 손해가 발생하는 경우, 수탁자의 귀책사유가 없는 경우 수탁자는 그 손해에 대하여 책임을 부담하지 아니한다.
- ③ 위탁자는 신탁계약서 제10조 제①항에 추가하여 신탁부동산에 대한 실질적인 사용/수익자로서 지방세법 등의 개정에 따라 수탁자 명의로 고지되는 신탁부동산 관련 제반 세금에 대한 부담 주체임을 인식하고 관련 세금을 납부하기 위한 제반 조치(세금고지서 수령, 세금 납부 등을 포함하나 이에 한하지 아니함)를 이행하여야 한다.
- ④ 위탁자, 수익자, 우선수익자는 제③항과 관련하여 수탁자 명의로 고지되는 세금에 대하여 수탁자의 고유재산으로 해당 세금을 부담하지 아니하고, 이로 인하여 신탁부동산에 대하여 채납처분이 될 수 있음을 인지하고 이에 이의를 제기하지 아니한다.
- ⑤ 제④항에도 불구하고 채납세금에 대하여 수탁자의 고유재산으로 세금을 납부하는 경우 수탁자는 신탁재산을 본 특약 제12조에 따라 처분할 수 있고 위탁자 및 수익자, 우선수익자는 이에 대하여 일체 이의를 제기하지 아니한다.
- ⑥ 수탁자를 납세의무자로 하는 미납 조세(조세 채무가 성립하였으나, 본 신탁계약 체결 당시 납부기한이 도래하지 않은 조세도 포함)가 있음에도 불구하고 위탁자가 본 신탁계약에 따라 신탁의 해지를 요청하는 경우, 수탁자는 우선수익자가 해지에서 서면 동의한 후 다음 각 호의 방법으로 조세상당액이 예치된 경우에 한하여 위탁자의 해지 요청에 응할 수 있다. 위탁자는 본 조항에 따른 예치 및 해지 업무처리에 이의를 제기할 수 없다. 단, 위탁자는 정산내역서 또는 확인서를 제출함으로써 조세상당액 예치를 갈음할 수 있다.
1. 신탁재산 내에 조세납부에 충당하기에 충분한 금전이 있는 경우 조세상당액을 수탁자에게 예치하여야 한다.
 2. 신탁재산 내에 조세를 납부하기에 충분한 금전이 없는 경우 위탁자는 수탁자가 인정하는 방법에 따라 금액(현금, 이행보증보험증권 등 수탁자가 세금납부를 위하여 즉시 현금화 가능한 수단 등)을 수탁자에게 예치하여야 한다.
 3. 위탁자가 제 1 호 및 제 2 호에 따라 금전 등을 수탁자에게 예치하는 경우 전년도 조세 액의 120% 수준(해당 조세납부 후 남은 금액은 신탁계약에서 정한 바에 따라 반환하고, 해당 조세납부를 위하여 부족한 경우에는 위탁자 또는 수익자가 수탁자에게 그 부족분을 지급한다.)을 수탁자에게 예치하는 것을 원칙으로 하나, 과세기준금액의 급등락 등의 경우 예치금액수준은 수탁자가 조정할 수 있다.

제 15 조 【신탁부동산 관리에 대한 특약】

- ① 수탁자는 신탁부동산의 등기상 소유권만을 관리하고 위탁자는 신탁부동산에 관한 모든 사용·수익 권한을 갖고 있으며 그에 따른 모든 비용, 권리, 의무를 부담한다.



- ② 신탁계약서 제10조 제②항, 제11조 및 본 특약 제6조에도 불구하고, 위탁자는 수탁자의 동의 또는 사전 승낙 없이, 위탁자가 정하는 방법에 따라 임대인으로서 제3자와 임대차계약을 체결(변경계약, 해지 포함)하는 등 제3자에게 신탁부동산을 임대하거나 직접 점유 또는 사용할 수 있으며, 임대차보증금, 임대료, 관리비 등 위탁자가 취득한 금원을 제3의 자산보관기관에 보관위탁하거나 그 이득을 직접 취할 수 있다. 명확히 하면, 위탁자는 기체결된 임대차계약상 임대인의 명의를 수탁자로 갱신하지 않아도 되고, 수탁자의 사전 승낙 없이 새롭게 제3자와 임대차계약을 체결할 수 있다.
- ③ 위탁자는 본 특약 체결일 현재 신탁부동산과 관련하여 <별지> 기재의 임대보증금 내역에 따른 임대차계약 이외의 임대차계약이 존재하지 아니함을 확인한다.
- ④ 제③항 등 여타 규정에도 불구하고 임대차보증금 반환 의무는 위탁자에게 있으며, 임차인이 임대차보증금의 반환을 요구할 경우 위탁자는 자신의 비용과 책임으로 임대차보증금을 반환하고 수탁자를 면책시키기로 한다.
- ⑤ 위탁자는 임대차계약 시 임차인에게 임대차 대상 물건이 우선수익자의 채권 담보 목적으로 수탁자에게 신탁되었다는 취지의 사실을 인지시켜야 하며, 그러한 인지 내용에는 위탁자 채무 불이행시 수탁자가 신탁부동산을 처분(임대차 등을 포함)할 수 있음을 포함하여야 한다.
- ⑥ 신탁계약서 제15조에도 불구하고, 처분대금 이외의 금전 운용 방법은 위탁자가 지정한 자산관리회사를 통해 별도 관리, 운용한다.

제 16 조 【신탁보수 및 등기비용】

- ① 본 신탁계약 신규체결에 따른 신탁재산 관리보수 및 소유권이전 신탁등기비용은 위탁자가 부담하기로 한다.
- ② 본 특약 제5조 제①항에 따라 신탁원부 변경등기를 하는 경우, 위탁자는 수탁자에게 관리보수 금일백만원(₩1,000,000)을 추가로 지급하기로 하며, 변경등기비용은 위탁자가 부담하기로 한다.
- ③ 본 특약 제12조 제①항 제1, 2호에 의한 신탁재산 처분보수는 신탁계약서 제23조 제①항 제1호에 따라 처분대금에서 정산할 수 있다.
- ④ 기 지급한 신탁보수는 신탁계약의 해지 기타 어떠한 사유를 불문하고 반환되지 아니한다.
- ⑤ 기타 본 신탁계약의 변경 및 해지 등에 따른 신탁보수 및 등기비용은 별도 협의하기로 한다.

제 17 조 【효력】

- ① 본 신탁계약의 효력은 신탁재산이 형질변경, 합필 등으로 지번 또는 면적이 변경될 경우에도 변경된 지번 또는 면적에 유효하게 존속한다.
- ② 본 신탁계약 내용의 일부가 무효인 경우에도 본 신탁계약의 나머지 부분은 계속하여 효력을 가진다.
- ③ 본 특약의 내용과 신탁계약서의 내용이 상호 충돌하는 경우에는 본 특약의 내용이 우선한다.
- ④ 본 신탁계약이 신탁관련법령(신탁법, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률, 동법 하위법규) 및 금융투자업규정에 위배될 경우에는 법령 및 동 감독규정에 의한다.

제 18 조 【간인대체의 합의】

신탁계약서 및 본 특약의 당사자들은 신탁계약서 및 본 특약의 간인을 수탁자의 직인 또는 천공으로 대체하기로 한다.



제 19 조 【통지】

본 특약상 발송이 요구되거나 허용되는 모든 통지는 다음의 주소 또는 통지 및 기타 서류의 수령을 위하여 각 당사자가 서면으로 지정한 기타 주소로 직접 교부하거나 또는 요금 선납의 등기우편, 팩시밀리 또는 전자우편으로 하여야 한다. 다만, 팩시밀리 또는 전자우편으로 송부하는 경우에는 그 수령을 확인하는 내용을 팩시밀리 또는 전자우편으로 받아야 한다.

위탁자 주식회사 케이원제 15 호판교위탁관리부동산투자회사
주소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 137(역삼동)
참조 : 리츠사업본부 리츠사업 2 팀 황장수 차장
전화 : 02-3451-1229
팩스번호 : 050-6426-1229
전자우편: jshwang@koreit.co.kr

수탁자 주식회사 우리은행
주소 : 서울시 중구 소공로 51(회현동 1 가)
참조 : 신탁부 차장 전소진
전화 : 02-2002-3889
팩스 : 0505-003-1196
전자우편: junsojin@wooribank.com

1 순위우선수익자 새마을금고중앙회
주소:서울시 강남구 봉은사로 114 길 20 (삼성동 164 번지)
담당자: 프로젝트금융본부 프로젝트금융 1 부 이운태 팀장
전화번호: 02-2145-9524
팩스번호: 02-2018-8839
전자우편(이메일): yuntae.lee@kfcc.co.kr

농협은행 주식회사
주소: 서울특별시 강남구 테헤란로 309, 1 층(역삼동, 삼성제일빌딩)
담당자: 선릉금융센터 윤민화 과장
전화번호: 02-527-2100
팩스번호: 02-527-2104
전자우편(이메일): nacf1289-1@nonghyup.com

동양생명보험 주식회사
주소: 서울특별시 종로구 종로 33 (청진동, 그랑서울빌딩)
담당자: 자산운용본부 기업금융팀 추승학 수석
전화번호: 02-728-9854
팩스번호: 02-2095-6960
전자우편(이메일): seunghak.choo@myangel.co.kr

주식회사 신한은행
주소: 서울특별시 영등포구 여의대로 70 신한금융투자타워



25 층

담당자: ndj8512@shinhan.com

전화번호: 02-2151-4807

팩스번호: 0505-179-8116

전자우편(이메일): 구조화금융부 노대진 선임매니저

주식회사 우리은행

주소: 서울특별시 중구 소공로 51(회현동 1 가)

담당자: 프로젝트금융부 김경우 차장

전화번호: 02-2002-3460

팩스번호: 0505-003-0647

전자우편(이메일): kimcase@wooribank.com

신한생명보험 주식회사

주소: 서울특별시 중구 삼일대로 358(신한 L 타워)

담당자: 운용전략팀 특별계정파트 장재형 차장

전화번호: 02-3455-4558

팩스번호: 02-739-8568

전자우편(이메일): allismine@shinhan.com

2 순위우선수익자 새마을금고중앙회

주소: 서울시 강남구 봉은사로 114 길 20(삼성동 164 번지)

담당자: 프로젝트금융본부 프로젝트금융 1 부 이윤태 팀장

전화번호: 02-2145-9524

팩스번호: 02-2018-8839

전자우편(이메일): yuntae.lee@kfcc.co.kr

주식회사 우리금융저축은행

주소: 서울특별시 서초구 강남대로 351 청남빌딩 2 층

담당자: 김영민 매니저

전화번호: 02-2023-1185

팩스번호: 0505-764-5531

전자우편(이메일): kym1508@woorifsb.com

3 순위우선수익자 삼성증권 주식회사

주소: 서울특별시 서초대로 74 길 11

담당자: 부동산금융팀 홍희경 부장

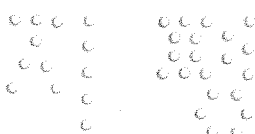
전화번호: 02-2020-6192

팩스번호:

전자우편(이메일): hee.hong@samsung.com

제 20 조 【기타사항】

- ① 위탁자는 본 신탁계약 체결 후 수탁자에게 신탁등기에 필요한 일체의 서류를 제출하여야 한다.
- ② 신탁부동산과 관련하여 민원이 발생할 경우 위탁자가 처리하도록 하며, 수탁자는 위탁자의 민원 대응 및 처리에 관련한 요청에 신탁계약서 및 본 특약의 범위



- ② 신탁부동산과 관련하여 민원이 발생할 경우 위탁자가 처리하도록 하며, 수탁자는 위탁자의 민원 대응 및 처리에 관련한 요청에 신탁계약서 및 본 특약의 범위 내에서 협조하기로 한다. 본 신탁계약과 신탁법 및 관련 법령에 명시되어 있지 않은 사항에 대해서는 위탁자, 수탁자, 우선수익자가 협의하여 정한다.
- ③ 수익자는 수탁자의 상호나 로고를 사용할 수 없다.
- ④ 위탁자는 수탁자의 귀책사유가 없는 한 수탁자를 해임할 수 없다.
- ⑤ 수익자(우선수익자 포함)는 수익권을 포기하더라도 신탁사무처리비용, 신탁보수, 무과실 손해 등 비용상환청구권 및 기타 수탁자가 부담하거나 부담할 금전적 손해에 대한 배상책임을 면하지 아니한다. 수익자가 수익권 포기의 의사표시를 한 경우에도 이에 대한 소급효는 없다.
- ⑥ 위탁자는 주소 및 연락처가 변경될 경우 즉시 수탁자에게 알려야 하며, 이를 해태하여 발생하는 손해는 수탁자가 부담하지 아니한다.
- ⑦ 본 신탁계약 체결 후 위탁자가 원본이 아닌 사본(팩스본, 또는 복사문서로, 이하 '사본' 이라 함)으로 업무 진행시 사본문서에 대해서는 동일한 내용의 원본의 존재와 원본의 성립과정에 다툼이 없음을 확인한 것으로 간주하여 업무 처리하기로 한다.
- ⑧ 수탁자는 어떠한 경우에도 위탁자에게 지급의무가 있는 비용을 대지급할 의무를 부담하지 아니하며, 부득이한 사유로 신탁사무처리비용을 대지급한 경우에 신탁계약서 제16조 제③항이 적용된다.
- ⑨ 신탁계약서 제10조 제③항, 제11조 제⑤항, 제⑦항, 제23조 제①항 제4호, 제24조는 신탁계약서에서 각 삭제하며, 본 신탁계약에 적용하지 아니한다.
- ⑩ 본 신탁계약과 관련하여 분쟁이 발생할 경우 서울중앙지방법원을 제1심 전속적 합의 관할 법원으로 한다.

본 특약이 체결된 증거로써 당사자들은 본 특약 2부를 작성하여 위탁자가 원본 1부를 보관하고, 수탁자 보관용 1부는 등기소에 제출하기로 한다. 단, 본 약정서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

2021년 6월 28일

위탁자

법인등록번호 : 110111-7869930

주 소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 137(역삼동)

법 인 명 : 주식회사 케이원제 15호판교위탁관리부동산투자회사

대표이사 도 병 운



본 신탁계약의 내용을 설명 들었으며, 신탁내용을 이해하였음

본 신탁계약의 내용을 (설명 들었으며), 신탁내용을 (이해하였음)

위탁자 : 주식회사 케이원제15호판교
위탁관리부동산투자회사
서울특별시 강남구 테헤란로137(역삼동)
-36- 대표이사 도 병 운



수탁자

법인등록번호 : 110111-0023393

주 소 : 서울특별시 중구 소공로 51(회현동 1가)

법 인 명 : 주식회사 우리은행

대표이사 권 광 석

위 지배인 신탁부장 김 홍 익



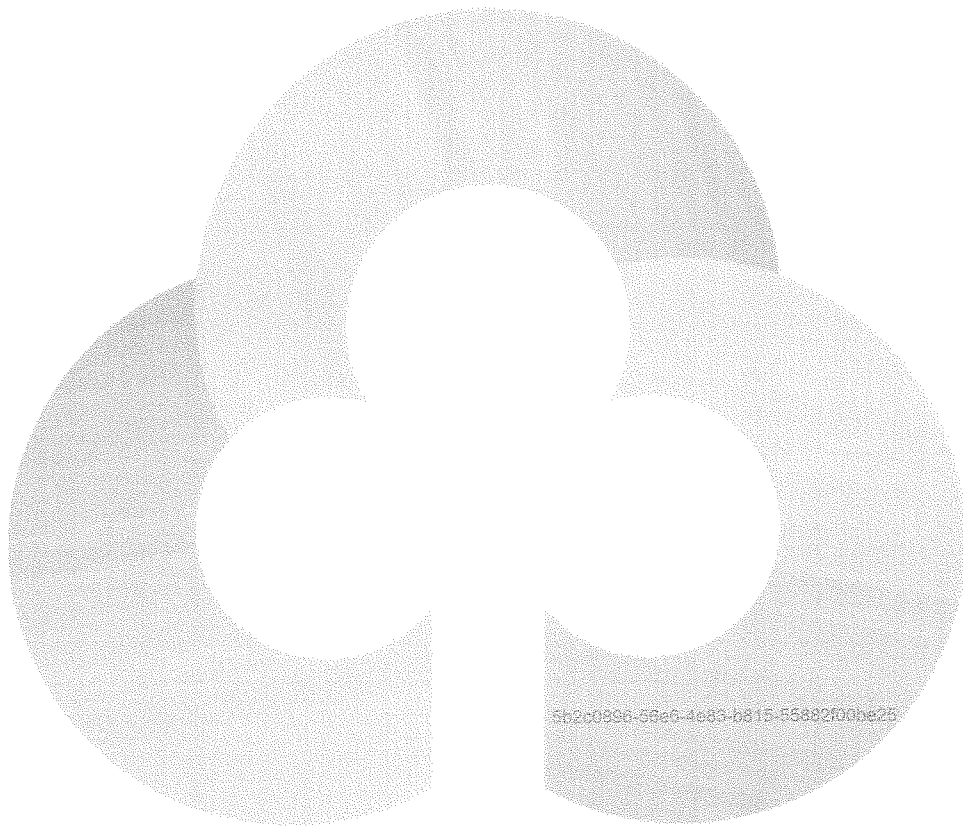
제 1 순위 우선수익자

법인등록번호 : 101144-0001879

주 소 : 서울특별시 강남구 봉은사로 114 길 20(삼성동)

법 인 명 : 새마을금고중앙회

신용공제대표이사 류 혁



5b2c089b-59e6-4e83-b815-55882f00be2b



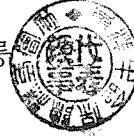
제 1 순위 우선수익자

법인등록번호 : 110111-0624688

주 소 : 서울특별시 종로구 종로 33(청진동)

법 인 명 : 동양생명보험 주식회사

대표이사 중화인민공화국인 류 쥬 룡



제 1 순위 우선수익자

법인등록번호 : 110111-0012809

주 소 : 서울특별시 중구 세종대로 9 길 20(태평로 2 가, 신한은행 본점)

법 인 명 : 주식회사 신한은행

대표이사 진 옥 동

위 지배인 김 영 신



부동산담보신탁계약에 대한 특약

제 1 순위 우선수익자

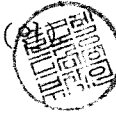
법인등록번호 : 110111-0023393

주 소 : 서울 중구 소공로 51(회현동 1가)

법 인 명 : 주식회사 우리은행

대표이사 권 광 석

위 대리인 프로젝트금융부장 황 병 선



제 1 순위 우선수익자

법인등록번호 : 110111-0667498

주 소 : 서울특별시 중구 삼일대로 358(을지로 2가)

법 인 명 : 신한생명보험 주식회사

대표이사 성 대 규 (인)



One
Shinhan
신한생명



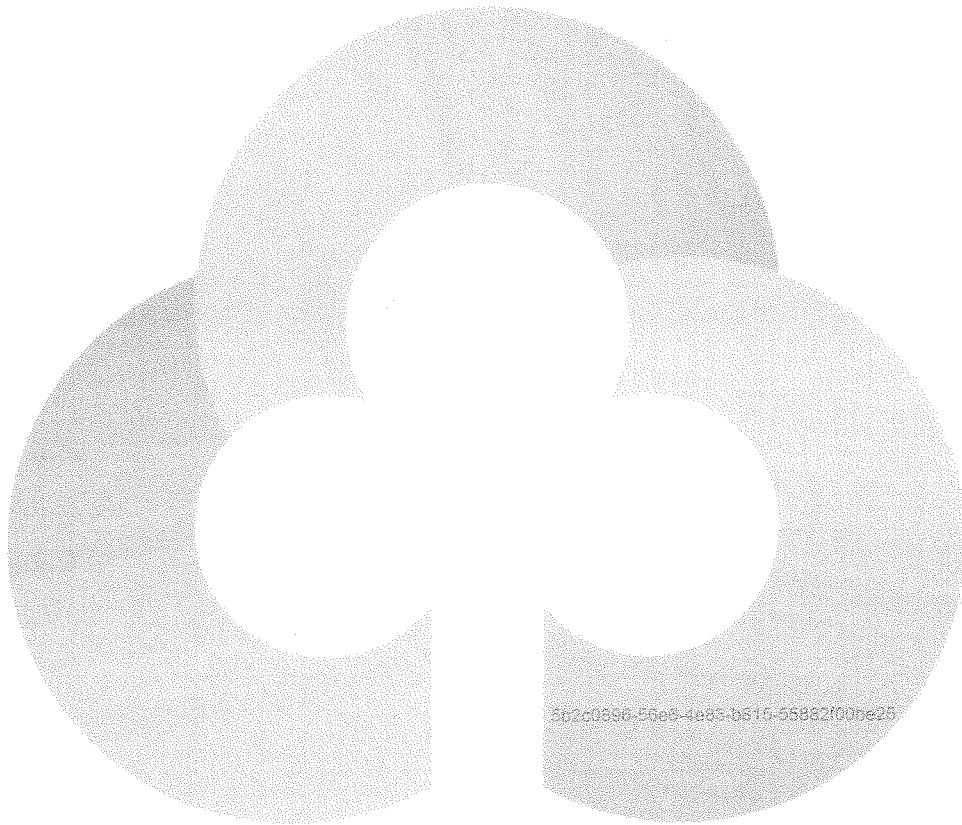
제 2 순위 우선수익자

법인등록번호 : 101144-0001879

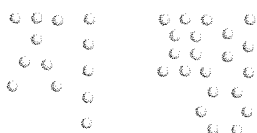
주 소 : 서울특별시 강남구 봉은사로 114 길 20(삼성동)

법 인 명 : 새마을금고중앙회

신용공제대표이사 류 혁



002c0896-56e6-4e83-b815-55882f00be25



부동산담보신탁계약에 대한 특약

제 2 순위 우선수익자

법인등록번호 : 150111-0000682

주 소 : 서울특별시 서초구 강남대로 351 청남빌딩 2층

법 인 명 : 주식회사 우리금융저축은행

대표이사 신 명 혁



제 3 순위 우선수익자

법인등록번호 : 110111-0335649

주 소 : 서울특별시 서초구 서초대로 74 길 11(서초동)

법 인 명 : 삼성증권 주식회사

대표이사 장 석 훈



< 별 지 >

임대보증금 내역

■ 부동산 소재지 : 경기도 성남시 분당구 삼평동 680

(단위 : 원)

임대부동산		임차인	보증금	비 고
제 S 동	3 층 301 호	바커케미칼코리아	₩644,843,088	
	3 층 302 호	시높시스코리아	₩75,760,822	
	3 층 303 호	카카오	₩68,558,556	
	3 층 304 호	카카오	₩58,499,305	
	4 층 401 호	카카오 어린이집	₩502,907,173	
	4 층 402 호	카카오	₩102,424,691	
	5 층 501,502 호		₩666,764,323	
	6 층 601 호		₩200,638,507	
	6 층 602 호		₩420,835,484	
임대보증금 합계			₩2,741,231,949	

■ 부동산 소재지 : 경기도 성남시 분당구 삼평동 681

(단위 : 원)

임대부동산		임차인	보증금	비 고
제 N 동	3 층 301 호,302 호	카카오	₩623,714,338	
	4 층 401 호,402 호		₩623,714,338	
	5 층 501 호	시높시스코리아	₩252,154,320	
	5 층 502 호	안리쓰코퍼레이션	₩548,521,309	
	6 층 601 호,602 호	카카오	₩626,244,229	
	7 층 701 호,702 호		₩609,412,336	
	8 층 801 호,802 호		₩574,985,061	
	9 층 901 호,902 호		₩602,798,790	
	10 층 1001 호,1002 호		₩387,955,647	
	임대보증금 합계			₩4,849,500,368

