

## 주식회사 엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

### 2021년 제1차 임시주주총회 의사록

주식회사 엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하"회사")의 제1차 임시주주총회가 다음과 같이 개최되다.

1. 일시: 2021년 04월 20일(화) 오전 10:00
2. 장소: 서울시 강남구 영동대로 517, 26층 회의실
3. 출석현황

주주총수	2 명	발행주식총수	6,481,500주
출석주주수	2 명	출석한 주주의 주식의 총수	6,481,500주

의장 대표이사 정대현은 출석한 주주가 정족수를 충족하였으므로, 본 회의가 적법하게 성립되었음을 선언하고, 다음과 같은 안건을 처리하기 위해 소집되었다는 점을 알리고 동 안건을 본 회의에 부의하였다.

#### 제1호 의안 : 임대차 변경계약 체결의 건

의장은 제1호 의안에 대한 설명 후 본 의안을 상정하고 승인을 구한 바, 이에 출석한 주주들은 보고내용을 검토한 후, 서면결의를 포함한 참석한 주주의 의결권의 3분의 2이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1이상의 찬성으로 원안대로 승인함.

의장은 이상으로 총회의 목적인 의안 전부의 심의를 종료하였으므로 폐회한다고 선언하다. (총회 종료시간 오전 10시 30분)

위 주주총회의 경과 요령과 결과를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 출석한 이사가 기명·날인 또는 서명하다.

2021. 04. 20.

주식회사 엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

의장/대표이사      정    대    현



2021 년 제 1 차

임시주주총회 회의자료



주식회사 엘티제 1 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(주)엘티제 1 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사  
2021 년 제 1 차 임시주주총회 회의자료

◇ 일 시 : 2021 년 04 월 20 일(화) 오전 10 시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 영동대로 517, 26 층 회의실

◇ 의 안

- 제1호 의안 : 임대차 변경계약 체결의 건

◇ 보 고

- 보고사항1: 명도소송 등 위임 계약 체결 보고의 건

제 1 호 의안	임대차 변경계약 체결의 건
----------	----------------

□ 관련 근거

○ 부동산투자회사법 제30조 (거래의 제한)

- ① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
  - ② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.
  3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래

○ 부동산투자회사법 시행령 제34조 (부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

- ① 법 제30조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 거래를 말한다.
1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래

○ 임대관리 위수탁계약서 제9조 ("갑"의 협조사항)

- ① "갑"은 "을"에게 본 계약에서 정한 임대관리업무의 효율적 운영을 위해 사무실을 운영할 수 있는 장소(임대관리사무실, 자재창고, 직원휴게실 등의 목적으로 사용되는 부대복리시설, 근린생활시설 또는 주차장시설의 일부를 무상으로 제공한다. 다만, 사무실 운영상 발생하는 수도광열비 등 비용은 "을"이 부담한다.

□ 목 적

- 고객응대 공간 부족 및 임대 관리센터가 2층(근린생활시설 2층 4호)에 있어 임차인(고령자 등) 민원이 지속적으로 발생함
- 임차인 민원 해소 및 임대관리사(롯데건설㈜)의 요청에 따라 임대 관리센터를 1층(근린생활시설 1층 1호)로 이전하고자 함

□ 변경 사항

가. 소재지

변경 전	변경 후
근린생활시설 2 층 4 호 (52.16 m <sup>2</sup> )	근린생활시설 1 층 1 호 (70.74 m <sup>2</sup> )

나. 계약조건

변경 전	변경 후 (동일)
보증금 : 없음 차임(월세) : 없음	보증금 : 없음 차임(월세) : 없음

다. 임대차 기간

변경 전	변경 후
2018 년 12 월 3 일~2026 년 6 월 27 일	2021 년 4 월 20 일~2026 년 6 월 27 일

□ 기 타

- 근린생활시설 2층 4호는 임대조건, 적정 업종을 고려하여 재임대 예정
- 임대관리센터 이전비 및 수도광열비 등 발생비용에 대해서는 롯데건설(주)에서 부담함

□ 후속 처리 사항

- 국토교통부 및 금융위원회 보고: 발생일로부터 10일 이내  
(부동산투자회사법 제41조, 감독규정 제8조)

별첨1. 임대관리센터 이전 요청 공문(롯데건설)

별첨2. 임대관리센터 임대차계약서(안)

별첨3. 임대차계약\_신구비교표

별첨4. 기존 임대관리센터 임대차계약서(날인본)

## 보고사항 1

## 명도소송 등 위임 계약 체결 보고의 건


### □ 배경 및 목적

- [붙임 3. 신동탄 롯데캐슬 직권해지에 따른 임대목적물 명도 요청 공문]과 같이, 당 사업장 임대료 장기 연체로 인한 직권해지 세대가 지속적으로 발생함
- 명도에 관한 절차(점유이전금지가처분, 명도소송 등)에 착수해야 할 것으로 판단됨에 따라, 아래와 같이 명도소송 등 위임계약 체결 사실을 보고하고자 함

### □ 업체 선정

- 입찰 참석업체: 법무법인 퍼스트, 법무법인 지평
- 각 업체 제안서 평가를 통해 법무법인 퍼스트 선정 (붙임4. 비교 건적서 참조)

### □ 주요내용

- 계약당사자
  - 가. 위임인(갑): ㈜엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
  - 나. 수임인(을): 법무법인 퍼스트
- 위임내용 및 보수 (VAT 별도) 
  - 가. 법적절차착수예고장 (최고장) 내용증명 발송 업무 (건당 ₩30,000)
  - 나. 제소 전 화해신청 업무 (건당 ₩500,000)
  - 다. 점유 이전금지 가처분 신청서 제출 업무 (건당 ₩300,000)
  - 라. "다"결정에 따른 임대차 현장 집행업무 (건당 ₩200,000)
  - 마. 명도소송 변호사 수임 (₩900,000, 단 수도권 소재한 법원의 경우에 한함)
  - 바. "마" 확정 판결 후 임대차 현장 집행 (₩400,000)
  - 사. 성공보수: 없음

### □ 기 타

- 계약 체결 이후, 임대관리사가 요청한 장기 임대료 연체 9세대(붙임5 참조)에 대하여 업무 위임하였으며, 향후 발생하는 위임 사무에 관해서는 사건별 정산 예정
- 직권해지된 임차인이 미납금액 (임대료, 연체료, 위약금, 법무법인 비용 등)을 납부하는 경우, 합의서 작성 후 명도소송을 진행하지 않을 예정이며
- 임대료 미납이 지속되고, 연락이 두절되는 등 합의에 응하지 않는 세대에 한하여 명도소송을 진행할 예정임

□ 후속 처리 사항

- 명도소송 소장 접수 시, 부동산투자회사법 제41조 제1항 제4호, 동법 시행령 제43조 제2항 제3호, 부동산투자회사 등에 관한 감독규정 제8조에 의거, 국토교통부 및 금융위원회에 소송의 당사자 사실 보고 예정임

별첨5. 임대목적물 명도 요청 공문 (롯데건설)

별첨6. 명도소송 등 위임계약서 (날인본)

