

# 부동산관리처분신탁계약서

위탁자 :

수탁자 :

플랫폼운영수익자 :

# 부동산관리처분신탁계약서

위탁자로서 ○○○(이하 “**위탁자**”라 한다), 수탁자로서 ○○○(이하 “**수탁자**”라 한다) 및 플랫폼운영수익자로서 주식회사 ○○○(이하 “**플랫폼운영수익자**”라 한다)은 다음과 같이 부동산 관리처분신탁계약(이하 “**신탁계약**”이라 한다)을 체결하기로 한다.

## 제 1 조 (신탁계약의 목적)

신탁계약은 위탁자가 [별지 1] 기재 목록의 소유 부동산(이하 “**신탁부동산**”이라 한다)을 수탁자에게 신탁(이하 “**본건 신탁**”이라 한다)하고, 수탁자는 본건 신탁의 수익권 중 투자수익권을 대상으로 하는 수익증권을 [신탁법] 제78조 및 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」(이하 “**전자증권법**”이라 한다)에 따라 플랫폼운영수익자가 운영하는 플랫폼(이하 “**○○플랫폼**”이라 한다)을 통해 공모 발행하여(수익권 중 위탁수익권 및 플랫폼운영수익권에 대하여는 수익증권을 발행하지 아니함), 그 발행대금 중 일부를 위탁수익권에 대한 수익(이하 “**위탁수익금**”이라 하고, 위탁수익금의 구체적인 금액은 별지 3. 제1호 가목에서 정한 바와 같다)으로 위탁수익자에게 지급하고, 신탁부동산의 운용 및 처분 등을 통해 취득한 수익을 투자수익권 및 플랫폼운영수익권에 대한 수익으로 지급하는 것을 목적으로 한다.

## 제 2 조 (용어의 정의)

신탁계약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “**위탁자**”란 신탁부동산의 소유자로서 신탁계약에 따라 신탁부동산을 수탁자에게 신탁하는 자 및 그 승계인을 말한다.
2. “**수탁자**”란 신탁계약에 따라 신탁부동산을 신탁재산으로 수탁하는 자를 말한다.
3. “**수익권**”이란 신탁계약에 따라 신탁재산으로부터 금전을 지급받을 권리를 포함하여 신탁계약상의 수익자가 갖는 모든 권리를 말하는 것으로 제7조에서 정한 위탁수익권, 플랫폼운영수익권 및 투자수익권을 총칭한다.

4. “투자수익권” 이란 제7조에서 정한 제1종 투자수익권과 제2종 투자수익권을 총칭한다.

가. “제1종 투자수익권” 이란 제7조 제3항에 따른 투자수익권의 종류이며, 신탁재산으로부터 최우선적으로 금전을 지급받을 권리를 포함하여 신탁계약상의 수익자가 최우선적으로 갖는 모든 권리를 말한다. 본 신탁계약에서 별도의 청함이 없는 경우, 투자수익권은 “제1종 투자수익권”을 뜻한다.

나. “제2종 투자수익권” 이란 제7조 제3항에 따른 투자수익권의 종류이며, 신탁재산으로부터 제1종 수익권 분배 후 최후순위로 금전을 지급받을 권리를 포함하여 신탁계약상의 수익자가 제1종 수익권 분배 후 최후순위로 갖는 모든 권리를 말한다. 본 수익권은 기명식이고 수익증권을 발행하지 않으며, 수익권의 양수도가 불가하고, 제3자에게 본 수익권을 담보로 제공할 수 없다.

5. “수익자”란 신탁계약에 따라 신탁재산으로부터 금전의 지급을 받거나 그 밖의 신탁계약상의 권리를 갖고 의무를 부담하는 자로서, 다음 각 목의 위탁수익자, 투자수익자 및 플랫폼운영수익자를 총칭한다.

가. “위탁수익자”란 신탁부동산을 수탁자에게 위탁함으로써 확보하는 위탁수익권을 보유한 자로서 위탁자 및 그 승계인을 말한다.

나. “투자수익자”란 신탁계약에 따라 발행되는 수익증권을 보유하는 자로서, ○○플랫폼을 통해 수익증권의 모집 시 제1종 수익증권을 취득한 자 또는 매매거래를 통해 수익증권을 양수한 자 및 제2종 수익권 투자수익자를 총칭한다.

다. “제1종 수익증권 투자수익자”란 제7조 제3항에 따른 투자수익자의 종류이며, 신탁계약에 따라 발행되는 제1종 수익증권을 보유하는 자로서, ○○플랫폼을 통해 수익증권의 모집 시 수익증권을 취득한 자 또는 매매거래를 통해 수익증권을 양수한 자를 총칭한다. 본 신탁계약에서 별도의 청함이 없는 경우, 투자수익자는 “제1종 투자수익자”를 뜻한다.

라. “제2종 수익권 투자수익자”란 제7조 제4항에 따른 투자수익자의 종류이며, 신탁계약에 따라 발행되는 제2종 수익권을 보유하는 자를 말한다.

마. “플랫폼운영수익자”란 수익증권의 모집 및 유통 시장 제공을 위한 거래 플랫폼을 개설하여 운영하는 대가로 플랫폼운영수익권을 보유하는 자로서, 주식회사 ○○을 말한다.

6. “수익증권”이란 수탁자가 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」(이하 “전자증권법”이라 한다)에 따라 전자증권법상 전자등록의 방법으로 발행하는 투자수익권을 표시하는 수익증권을 말한다.

7. “디지털 자산 증서” (Digital Asset Securities, 이하 “DAS” 라 한다)란 플랫폼운영수익자가 수익증권의 모집 및 유통 시장 제공을 위하여 수익증권의 권리내용에 일대일로 상응시켜 발행하는 디지털 증표를 말하고, DAS 전용 거래 플랫폼인 ○○플랫폼에 상장·거래되며, 투자수익자는 ○○플랫폼에서 DAS 거래를 통해 실제적으로 수익증권을 양수도 할 수 있게 된다.
8. “○○플랫폼” 이란 수익증권의 투자자모집, 수익증권의 유통 및 상장 관리 등과 관련하여 플랫폼운영수익자가 운영하는 플랫폼을 말한다.
9. “○○플랫폼 운영중단” 이란 플랫폼운영수익자가 ○○플랫폼 운영과 관련된 영업을 영구적으로 폐지한 경우 또는 ○○플랫폼이 영구적으로 폐쇄된 경우를 말하며, 일시적인 운영의 중단은 포함되지 아니한다. ○○플랫폼 운영중단의 범위는 플랫폼운영수익자의 서비스 이용약관에서 정한 바에 따른다.
10. “계좌관리기관” 이란 플랫폼운영수익자와 특정한 제휴 및 협약을 맺고 전자증권법에 따라 수익증권을 전자등록함에 있어, 투자수익자간 수익증권 거래를 위한 제휴계좌 제공, 매매에 따른 대체결제, 고객계좌부 관리 등의 서비스를 제공하는 금융투자업자를 말한다.
11. “예탁결제원” 이란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」(이하 “자본시장법”이라 한다) 제294조에 따라 설립된 한국예탁결제원으로, 수탁자가 전자등록 방식으로 발행하는 수익증권이 등록되는 전자등록기관을 말한다.
12. “투자수익자명부”란 플랫폼운영수익자가 ○○플랫폼을 통해 수익증권과 DAS를 취득하여 보유하고 있는 투자수익자의 명단을 저장, 관리하는 명부를 말하며, 투자수익자명부는 계좌관리기관의 고객계좌부와 그 내용이 동일하여야 한다. 투자수익자명부는 투자수익권을 행사할 수 있는 자를 정하는 기준이 된다.
13. “투자수익권 지분율”이란 어느 특정 시점 현재 총 수익증권 발행매수 중 어느 투자수익자가 보유한 수익증권 매수가 차지하는 비중을 말하며, 투자수익자가 보유한 의결권도 이와 동일하다.
14. “수익증권 발행대금”이란 본건 신탁의 수익권 중 투자수익권을 대상으로 하는 수익증권을

○ ○ 플랫폼을 통해 공모 발행하여 모집되는 발행대금을 말한다.

15. “신탁관리계좌”란 처분수익, 운용수익 및 그 밖의 신탁재산에 속하는 금전(다만, 임대차보증금은 별도의 임대차보증금 관리계좌에 예치함)을 관리하기 위하여 자본시장법 제105조 제1항 제3호 및 자본시장법 시행령 제106조 제2항 각 호의 금융기관에 수탁자 명의로 개설되는 계좌로서 임대수입금(신탁부동산으로부터 발생하는 임대료 및 관리비를 포함한 수입금 일체)의 수납을 위한 “임대수입금 관리계좌”, 수익증권 발행대금, 신탁부동산의 처분대금, 임대수입금을 제외한 기타 수입금과, 비용 집행을 위해 임대수입금 관리계좌에서 이체되는 자금을 보관하는 “운영계좌”, 운영계좌에서 입금된 투자수익자의 배당금재원을 관리하기 위한 “배당금 관리계좌”를 총칭한다.
16. “임대차보증금 관리계좌”란 신탁부동산에 관한 임대차와 관련하여 수탁자가 임차인으로부터 지급받는 임대차보증금을 관리하기 위하여 수탁자 명의로 자본시장법 제105조 제1항 제3호 및 자본시장법 시행령 제106조 제2항 각 호 금융기관에 개설하는 계좌를 말한다.
17. “운용수익”이라 함은 신탁부동산에 관한 임대차와 관련하여 수탁자가 임차인으로부터 지급받는 임대료 등 신탁부동산의 운용을 통하여 발생하는 수익(다만, 임대차보증금은 포함하지 아니함), 신탁관리계좌 및 임대차보증금 관리계좌에서 발생한 이자 소득, 신탁재산에 속하는 금전의 운용수익 및 그 밖의 신탁재산과 관련하여 발생한 수익 중 처분수익을 제외한 수익을 총칭한다.
18. “위탁자 담보책임사유”라 함은 [별지 3]의 제3호 각 목의 위탁자의 진술 및 보장 사항이 사실이 아닌 것으로 밝혀진 경우 및/또는 신탁부동산에 관하여 수탁자 명의로 소유권이전등기 및 신탁등기가 완료되기 이전에 발생한 사유로 인하여 신탁기간 중 또는 신탁 종료 후 신탁부동산에 하자가 발생하거나 그 하자를 원인으로 신탁재산 또는 수익자(위탁수익자를 제외함)에게 손해가 발생한 경우를 말한다.
19. “처분수익”이란 신탁부동산(수탁자가 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산 포함)의 처분대금, 신탁재산의 처분과 관련하여 수탁자가 수령하는 위약금 등과 신탁부동산의 수용에 따른 보상금, 신탁부동산의 멸실·훼손(다만, 훼손의 경우 보험금 등으로 신탁부동산을 수선할 수 없는 경우에 한함)에 따른 보험금, 위탁자 담보책임사유가 발생하고 신탁계약이 해제된 경우 수탁자가 위탁자로부터 지급받은 금액 및 그 밖의 신탁부동산에 관한 물상대위에 기하여 수탁자가 수령한 금전 등을 말하며, 처분수익은 신탁재산의 가액을 한도로 한다.

20. “정리매매 기간”이라 함은 신탁부동산의 처분절차가 개시되어 플랫폼운영수익자가 투자수익자에게 사전에 안내한 바에 따라, 처분결의일 이후 수익증권을 ○○플랫폼에서 최종적으로 매매할 수 있는 기간을 말한다.

### 제 3 조 (신탁부동산의 신탁)

- ① 위탁자는 신탁계약에 의하여 신탁부동산을 수익자의 이익을 위하여 수탁자에게 신탁하고 수탁자는 이를 수탁한다.
- ② 위탁자가 위탁수익금 전부를 지급받음과 동시에 위탁자와 수탁자는 신탁부동산에 대하여 수탁자 명의로 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기 및 신탁등기를 하고, 신탁부동산을 수탁자에게 인도하여야 한다.
- ③ 위탁자는 신탁계약 체결 후 지체 없이 등기필증(또는 등기필정보에 관한 서류), 인감증명서, 위임장 등 신탁부동산의 소유권이전등기 및 신탁등기에 필요한 제반서류를 수탁자에게 제공하고, 수탁자가 신탁계약과 관련하여 합리적으로 요구하는 조치를 취하여야 한다.
- ④ 제2항의 등기에 필요한 제반 비용은 수익증권 발행대금으로 부담한다.
- ⑤ 신탁부동산에 관하여 제한물권(수탁자가 승계하지 않는 임차권 포함)이 설정되어 있거나 수탁자가 승계하지 않기로 한 압류, 가압류, 거처분 등의 제한처분 또는 유효한 관리용역계약 등이 있는 경우 위탁자는 위탁수익금을 지급받음과 동시에 위탁수익금을 지급받기 전까지 수탁자가 승계하지 않기로 한 모든 제한물권 및 제한처분을 말소시키거나 관리용역계약을 해지시켜야 한다. (다만, 위탁자와 수탁자 사이에 승계하기로 합의한 임대차계약은 말소대상에서 제외하며, 이 경우 위탁자는 수탁자 및 플랫폼운영수익자에게 임대차 관련 현황자료를 제출하여야 한다.)
- ⑥ 위탁자와 수탁자 사이에 승계하기로 합의한 신탁부동산에 대한 임대차계약, 제한물권, 제한처분 또는 관리용역계약은 위탁자가 신탁부동산에 대한 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기 및 신탁등기를 완료한 시점에 수탁자가 승계하기로 하며, 이를 위해 위탁자는 수탁자의 선택에 따라 수탁자가 임차인 또는 관리용역사와 승계계약을 체결할 수 있도록 필요한 조치를 취하거나 임차인 또는 관리용역사로부터 위 승계에 대한 서면 동의서를 징구하여 수탁자에게 제출하여야 한다.

- ⑦ 위탁자는 제6항에 따라 수탁자에게 승계하는 계약과 관련하여 계약 상대방으로부터 수취한 임대차보증금 등 기타 계약이행보증금(이하 “임대차보증금 등”이라 한다)이 있는 경우, 임대차보증금 등을 수탁자로부터 위탁수익금을 지급받는 날에 수탁자에게 지급 또는 제공하여야 한다. 다만, 수탁자가 신탁계약에 따라 위탁자에게 지급하여야 하는 위탁수익금에서 해당 금원을 공제하여 지급할 수 있으며, 이 경우 위탁자는 위탁수익금 전액을 지급받은 것으로 한다.
- ⑧ 제6항에 따라 위탁자와 수탁자가 승계하기로 합의한 계약과 그 내용은 [별지 2]에 기재된 바와 같으며, 위탁자는 수탁자 및 플랫폼운영수익자에게 계약 관련 현황자료를 제출하여야 한다.

#### 제 4 조 (신탁재산)

신탁부동산과 신탁부동산의 관리, 처분, 운용, 수용, 멸실, 훼손 및 그 밖의 사유로 수탁자가 얻은 재산(수용보상금, 보험금 등 신탁재산에 관한 물상대위권에 기하여 취득한 금전을 포함하며, 이에 국한되지 않는다)을 총칭하여 신탁재산(이하 “신탁재산”이라 한다)이라 하며, 다음 각 호의 재산 및 재산권으로 구성된다.

1. 신탁부동산 및 수탁자가 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산
2. 신탁부동산에 관한 물상대위에 따른 수탁자가 수령한 금전
3. 신탁부동산에 관한 임대차보증금
4. 신탁부동산에 관한 임대차와 관련하여 수취하는 임대료 등 신탁부동산의 운용을 통하여 수탁자가 취득한 금전
5. 신탁관리계좌 및 임대차보증금관리계좌에서 발생한 이자 소득
6. 신탁재산에 속하는 금전의 운용 수익
7. 신탁관리계좌에 입금된 수익증권 발행대금
8. 신탁관리계좌에 입금된 신탁부동산에 관한 처분대금
9. 신탁부동산의 처분과 관련하여 발생하는 위약금
10. 신탁부동산의 수용에 따른 보상금
11. 신탁부동산에 관한 보험금
12. 위탁자 담보책임사유가 발생한 경우 수탁자가 위탁자로부터 지급받은 금액
13. 대지급금
14. 그 밖의 위 각 호에 준하는 재산

#### 제 5 조 (신탁기간)

- ① 신탁계약에 따른 신탁기간은 신탁계약 체결일로부터 [2042]년 [00]월 [00]일(다만, 이 날이 영업일이 아닌 경우 직후 영업일을 말한다) 까지의 기간으로 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 경우 제1항의 신탁기간은 조기 종료되거나 연장될 수 있다.
  1. 신탁기간이 만료되기 전에 신탁재산이 전부 수익자에게 지급된 때에는 신탁은 조기 종료된다.
  2. 신탁기간 내에 신탁재산이 전부 수익자에게 지급되지 아니한 때에는 신탁기간은 신탁재산이 전부 수익자에게 지급될 때까지 이 계약과 동일한 조건으로 연장된다.
  3. 투자수익자에 대한 수익 지급이 완료된 이후 플랫폼운영수익자와 수탁자가 합의하는 경우 신탁기간은 조기에 종료될 수 있다.

## 제 6 조 (위탁자의 권리)

- ① 위탁자는 다음 각 호의 권리를 행사할 수 없다.
  1. 「신탁법」 제16조 제1항 및 제21조 제1항에 따른 해임권 또는 선임권
  2. 「신탁법」 제16조 제3항, 제67조 제1항, 제88조 제3항 및 제100조에 따른 청구권
  3. 「신탁법」 제40조 제1항에 따른 열람·복사 청구권 또는 설명요구권
  4. 「신탁법」 제79조 제6항에 따른 열람 또는 복사 청구권
- ② 위탁자는 위탁수익권이 소멸한 후에는 제7조 제1항에 따라 지정된 수익자를 변경할 수 없으며, 수탁자 및 플랫폼운영수익자의 사전 서면 동의 없이 신탁계약을 해제할 수 없다.
- ③ 위탁자는 수탁자 및 플랫폼운영수익자와의 합의 아래 수익증권 공모 종료 후 지급받지 못한 위탁수익금을 잔여 수익증권으로 지급받을 수 있다. 이때 위탁자가 취득하는 수익증권은 1주당 발행가액으로 계산되어 위탁수익금에서 차감되며, 위탁자는 해당 수익증권을 ○○플랫폼에서 배정시 지급받은 것으로 보고, 제25조 제2항에 따라 수익증권의 공모 결과에 반영한다.

## 제 7 조 (수익자 및 수익권의 내용)

- ① 신탁계약에 따른 수익권은 위탁수익권, 플랫폼운영수익권 및 투자수익권으로 구성되며, 위탁자는 (i) 위탁자를 위탁수익자로 지정하고, (ii) 수익증권의 소지자를 투자수익자로 지정하며, (iii) 주식회사 ○○을 플랫폼운영수익자로 지정한다.
- ② 위탁수익자는 신탁계약 체결일에 위탁수익권을 취득하며, 위탁수익금을 전부 지급받은 즉시 위탁수익권은 소멸된다. 위탁수익권의 내용은 [별지 3]에 기재된 바와 같다.
- ③ 제1종 수익증권 투자수익자는 ○○플랫폼을 통해 수익증권의 모집 청약에 참여하는 경우 해당 수익증권의 발행일에, ○○플랫폼에서 수익증권을 양수하는 경우에는 전자등록 고객계좌부에 수익증권 소유자로 기재되는 시점에 투자수익권을 취득하며, 보유한 수익증권을 ○○플랫폼에서 매매거래를 통해 양도 시 거래 상대방인 양수인이 전자등록 고객계좌부에 수익증권 소유자로 기재되는 시점에 양수인에게 투자수익권도 이전된다. 투자수익권의 내용은 [별지 4]에 기재된 바와 같다.
- ④ 제2종 수익권 투자수익자는 신탁계약에 따라 발행되는 제2종 수익권을 보유하는 자를 말한다. 제2종 투자수익권의 내용은 [별지 4] 및 [별지 9]에 기재된 바와 같다.
- ⑤ 플랫폼운영수익자는 수탁자에게 플랫폼운영수익자 지정대가를 지급한 날에 플랫폼운영수익권을 취득하며, 플랫폼운영수익권의 내용은 [별지 5]에 기재된 바와 같다.

## 제 8 조 (수익증권의 발행 및 투자수익자의 모집 등)

- ① 수탁자는 투자수익자들로부터 모집된 수익증권 발행대금을 지급받은 후 지체 없이 투자수익권을 표시하는 수익증권을 전자증권법상 전자등록의 방법으로 발행하며, 플랫폼운영수익자는 투자수익자 명의의 계좌관리기관 수익증권 제휴계좌에 수익증권이 입고 처리되도록 한다.  
·
- ② 수익증권의 투자수익자 모집은 플랫폼운영수익자가 ○○플랫폼을 통하여 수행하기로 한다.
- ③ 수익증권은 무기명식으로 발행하고, 수익증권의 발행가액, 액면가액 및 발행매수는 [별지 6]에 기재된 바와 같으며, 이를 변경할 수 없다.
- ④ 투자수익자는 무기명수익증권을 기명수익증권으로 전환할 것을 청구할 수 없다.

- ⑤ 수탁자는 플랫폼운영수익자를 투자수익자 명부관리인으로 지정하고, 투자수익권 관련 투자수익자 명부의 작성, 비치 및 그 밖에 투자수익자 명부에 관한 사무를 플랫폼운영수익자에게 대행하게 하며, 플랫폼운영수익자는 수탁자의 투자수익자 명부 열람 요청이 있는 경우 투자수익자 명부 사본을 제공하기로 한다. 다만, ○○플랫폼 운영중단의 경우 수탁자는 제3자를 투자수익자 명부관리인으로 지정할 수 있다.
- ⑥ 수탁자는 신탁관리계좌에 입금된 수익증권의 발행대금 및 플랫폼운영수익자로부터 플랫폼운영수익권의 수익자로 지정된 것에 대한 대가로 지급받은 금액을 다음 각 호에 사용하고, 사용 후 잔액은 제14조에 따라 운용한다.

1. 위탁수익금의 지급
2. 수익증권의 발행 및 수익증권의 투자자 모집과 관련하여 발생한 비용(○○플랫폼에 DAS를 상장하는 것과 관련하여 발생하는 비용 포함)의 지급
3. 신탁부동산에 대한 소유권이전등기 및 신탁등기에 소요되는 제반 비용의 지급
4. 신탁부동산과 관련된 제반 실사 비용의 지급
5. 다음 각 목의 순서에 따른 비용 등의 지급
  - 가. 신탁부동산 및 신탁계약에 따른 신탁등기 설정에 따른 제세공과금
  - 나. 제12조 제3항의 초회 보험료
  - 다. 제19조 제1항의 신탁사무처리비용
  - 라. 신탁보수

- ⑦ 계좌관리기관의 고객계좌부에 전자등록된 자는 해당 수익증권에 대하여 전자 등록된 권리를 적법하게 가지는 것으로 추정한다.

## 제 9 조 (수익권의 양도 등)

- ① 투자수익권의 이전은 수익증권의 양도로써 이루어지며, 수익증권을 양도하고자 하는 경우에는 전자증권법 제30조에 따라 계좌간 대체의 전자등록에 의하여야 하고, 계좌관리기관의 고객계좌부에 해당 수익증권의 계좌간 대체의 전자등록이 이루어짐으로써 그 효력이 발생한다.
- ② 제1항의 투자수익권 이전은 ○○플랫폼을 통해서만 이루어질 수 있으며, 그 구체적인 방식은 플랫폼운영수익자의 플랫폼 서비스 이용약관 및 투자수익자에게 사전에 안내한 바에 따르기로 한다. 다만, ○○플랫폼 운영중단의 경우 본 항은 적용하지 아니한다.

- ③ 위탁수익권 및 플랫폼운영수익권은 수탁자의 동의 없이 제3자에게 양도하거나 담보로 제공할 수 없다.
- ④ 투자수익자가 투자수익권에 질권을 설정하거나 말소하는 경우, 전자증권법 제31조와 같은 법 시행령에 따라 계좌관리기관에 질권 설정 및 말소 등의 전자등록 신청을 하여야 그 효력이 발생한다. 투자수익자가 양도담보의 방법으로 투자수익권을 이전하는 행위는 제1항에 정하는 바에 따른다.
- ⑤ 플랫폼운영수익자는 매월 마지막 영업일의 5영업일 전일을 기준일로 하여 해당 기준일 장 마감 시 플랫폼에 상장된 모든 종목의 종목별 DAS 수량을 기준일의 익영업일까지 예탁결제원에 공문으로 통보하여야 한다.

#### 제 10 조 (투자수익자의 의사결정 필요사항 및 의사결정 방법)

- ① 다음 각 호의 사항은 투자수익자의 의사에 따라 결정한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 신탁부동산을 처분하고자 하는 경우 그 처분 여부

가. ○ ○ 플랫폼에서의 수익증권 최초 발행가액 총액 이상의 특약으로 정한 가격(단, 해당 가격은 (i) 수탁자가 선정한 2개 이상의 감정평가 전문기관의 신탁부동산에 관한 감정평가액의 산술평균액과 (ii) 미정산 신탁사무처리비용 및 신탁보수, 신탁부동산의 처분 관련 제세공과금, 수수료, 비용, 지급기일이 도래한 플랫폼운영수익자에 대한 수수료 및 비용 중 미지급액 등을 고려하여 수탁자가 산정한 금액의 합산액 이상이어야 함)으로 신탁부동산의 매수를 희망하는 자가 있는 경우(다만, 해당 매수희망자가 수탁자에게 매수의향서 및 매매대금 납부를 위한 자금조달계획을 제출하고, 위 감정 평가비용을 부담하는 경우에 한한다.)

나. 투자수익권 지분율 합계 50% 이상의 투자수익자들이 수탁자에게 신탁부동산의 처분에 관한 의사결정 절차의 개시를 요청하는 경우

다. (1) 수탁자가 선정한 2개 이상의 감정평가 전문기관의 신탁부동산에 관한 감정평가액의 산술평균액이 수익증권 발행 시의 신탁부동산의 감정평가액 대비 상하 10% 이상 변경된 경우, (2) 운용수익으로 미지급된 신탁사무처리비용 및 수탁자가 대지급한 비용의 합계액이 수익증권 발행대금의 5% 이상이 된 경우, (3) 기타 신탁계약에 따른 신탁을 유지할 수 없는 사유가 발생한 경우 중 어느 하나의 경우로서, 수탁자와 플랫폼운영 수익자가 신탁부동산의 처분에 관한 의사결정 절차를 개시하기로 합의한 경우

2. 제24조 제1항 각 호에서 정한 수탁자의 임무 종료사유가 발생하여 플랫폼운영수익자가 지정한 신탁업자를 새로운 수탁자로 선정하고자 하는 경우 그 선정 여부
3. 제16조 제1항 제3호 또는 제4호에 따라 개시된 신탁부동산 처분절차에서 제16조 제3항 제2호에 따른 공매예정가액의 감액이 필요한 경우 그 감액 여부
4. 투자수익권 지분율 합계 50% 이상의 투자수익자들이 제16조 제1항 제1호의 신탁부동산 처분시점(수익증권 발행일로부터 [20]년이 경과한 시점)의 8개월 전까지 위 처분시점의 연장(연장기간 포함)을 요청하고 수탁자가 이에 동의한 경우 그 연장 여부 및 연장기간
5. 수탁자가 신탁계약상의 의무를 객관적으로 명백하게 위반하였음이 확인되고, 플랫폼운영 수익자가 이를 이유로 수탁자의 해임에 관한 의사결정을 요청한 경우 위 해임에 관한 사항

② 제1항 각 호의 사항에 관한 투자수익자의 의사는 다음 각 호에 따라 결정한다.

1. 제1항 제1호 가목의 경우 : (i) 투자수익자 의결권의 3분의 1 이상을 보유한 투자수익자들이 해당 의사결정 절차에 참여하고, (ii) 해당 의사결정 절차에 참여한 투자수익자 의결권 중 3분의 2 이상을 보유하는 투자수익자들이 신탁부동산의 처분에 찬성하여야 한다.  
.
2. 제1항 제1호 나목의 경우 : (i) 투자수익자 의결권의 2분의 1 이상을 보유한 투자수익자들이 해당 의사결정 절차에 참여하고, (ii) 해당 의사결정 절차에 참여한 투자수익자 의결권 중 3분의 2 이상을 보유한 투자수익자들이 신탁부동산의 처분에 찬성하여야 한다.
3. 제1항 제1호 다목의 경우 : (i) 투자수익자 의결권의 3분의 1 이상을 보유한 투자수익자들이 해당 의사결정 절차에 참여하고, (ii) 해당 의사결정 절차에 참여한 투자수익자 의결권 중 3분의 2 이상을 보유한 투자수익자들이 신탁부동산의 처분에 찬성하여야 한다.
4. 제1항 제2호의 경우 : (i) 투자수익자 의결권의 3분의 1 이상을 보유한 투자수익자들이 해당 의사결정 절차에 참여하고, (ii) 해당 의사결정 절차에 참여한 투자수익자 의결권 중 과반수 이상을 보유한 투자수익자들이 플랫폼운영수익자가 지정한 신탁업자를 신 수탁자로 선정하는 것에 찬성하여야 한다.

5. 제1항 제3호의 경우 : (i) 투자수익자 의결권의 3분의 1 이상을 보유한 투자수익자들이 해당 의사결정 절차에 참여하고, (ii) 해당 의사결정 절차에 참여한 투자수익자 의결권 중 3분의 2 이상을 보유하는 투자수익자들이 공매예정가액의 감액에 찬성하여야 한다.
  6. 제1항 제4호의 경우 : (i) 투자수익자 의결권의 3분의 1 이상을 보유한 투자수익자들이 해당 의사결정 절차에 참여하고, (ii) 해당 의사결정 절차에 참여한 투자수익자 의결권 중 과반수 이상을 보유한 투자수익자들이 신탁부동산의 쳐분시점 연장 및 연장기간에 찬성하여야 한다.
  7. 제1항 제5호의 경우 : (i) 투자수익자 의결권의 3분의 1 이상을 보유한 투자수익자들이 해당 의사결정 절차에 참여하고, (ii) 해당 의사결정 절차에 참여한 투자수익자 의결권의 3분의 2 이상을 보유한 투자수익자들이 수탁자 해임에 찬성하여야 한다.
- ③ 제1항 각 호(제1항 제1호의 경우에는 각 목)의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하고 ○○ 플랫폼이 운영되고 있는 경우에는 다음 각 호에서 정한 절차에 따라 투자수익자의 의사를 확인한다. 이 경우 해당 안건에 대한 의결권은 제1호 다목에 따라 수탁자가 지정한 날의 장 마감 시 현재의 투자수익자(동 시점의 투자수익자명부에 투자수익자로 기재된 자)가 행사한다.
1. 수탁자는 제1항 각 호(제1호의 경우에는 각 목)의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 해당 사유 발생 사실을 플랫폼운영수익자로부터 고지 받은 날(제2호 또는 제5호의 경우에는 플랫폼운영수익자가 수탁자에게 신수탁자 선정 또는 수탁자 해임 절차의 개시를 고지받은 날)로부터 3 영업일 이내에 플랫폼운영수익자와 사전 협의하여 수익자총회일을 정하고 수익자총회일 2주 전 투자수익자에게 다음 각 목의 사항을 서면 혹은 전자문서(투자수익자가 전자문서로 통지를 받는 것에 동의한 경우 문자메시지, 모바일메신저 등 전자적 방법을 통하여 위 통지를 할 수 있다)로 통지한다.
    - 가. 투자수익자 의사결정이 필요한 사유의 발생 사실 및 그 내용
    - 나. 투자수익자의 의결권 행사방법 및 행사기간
    - 다. 플랫폼운영수익자가 투자수익자에게 사전에 안내한 바에 따라 수탁자가 지정한 수익자총회일 전 영업일의 장 마감 시 현재의 투자수익자(동 시점의 투자수익자명부에 투자수익자로 기재된 자)가 의결권을 보유한다는 뜻
  2. 투자수익자의 의결권 행사는 ○○플랫폼을 통한 전자투표 방식으로 할 수 있다(이 경우 플랫폼운영수익자는 투자수익자의 원활한 의결권 행사를 위하여 전자투표권자 명부를 작

성하고, 전자투표관련 정보를 ○○플랫폼을 통해 투자수익자에게 고지하고 이를 수탁자에게 제공하기로 한다).

3. 플랫폼운영수익자는 제1호 나목의 행사기간 중 ○○플랫폼을 통하여 의사결정 절차에 참여한 투자수익자의 의결권 수 및 그 찬반수를 확인하여 투자수익자의 의결권 행사기간 마지막 날로부터 3영업일 이내에 수탁자에게 고지한다.

④ 제1항 각 호(제1호의 경우에는 각 목)의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였으나, ○○플랫폼 운영중단의 경우에는 다음 각 호에서 정한 절차에 따라 투자수익자의 의사를 확인한다. 이 경우 해당 안건에 대한 의결권은 제1호 라목에 따라 ○○플랫폼 운영중단 시점의 최종 투자수익자로 확인된 자가 행사한다.

1. 수탁자는 제1항 각 호(제1호의 경우에는 각 목)의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 해당 사유 발생일로부터 5 영업일 이내에 해당 사유 발생일 현재 투자수익자명부에 기재된 각 투자수익자에게 다음 각 목의 사항을 기재한 통지를 발송한다. 이 경우 위 통지는 투자수익자명부에 기재된 주소나 투자수익자가 수탁자에게 별도로 통지한 주소로서면 혹은 전자문서(투자수익자가 전자문서로 통지를 받는 것에 동의한 경우 문자메시지, 모바일메신저 등 전자적 방법을 통하여 위 통지를 할 수 있음)로 통지한다.

가. 투자수익자 의사결정이 필요한 사유의 발생사실 및 그 내용

나. 수익자총회를 개최하는 경우 : (i) 그 장소 및 일시, (ii) 서면으로 의결권을 행사할 수 있는 방법에 관한 사항(서면의 송부처 및 송부기한 포함)

다. 수익자총회를 개최하지 아니하는 경우 : 서면으로 의결권을 행사할 수 있는 방법에 관한 사항(서면의 송부처 및 송부기한 포함)

라. ○○플랫폼이 운영 중단된 시점의 최종 투자수익자로 확인된 자가 의결권을 보유한다는 뜻

2. 수탁자는 제1호 나목 및 다목의 의사결정 절차에 참여한 투자수익자의 의결권 수 및 그 찬반 수를 확인한다.

⑤ 본 조에 따른 투자수익자의 의사결정과 관련하여, 의결권의 총 수는 [별지 6] 기재 수익증권의 수와 동일한 수로 하며, 각 투자수익자는 의결권의 총 수에 해당 투자수익권 지분율을 곱한 수만큼의 의결권을 가진다.

## 제 11 조 (투자수익자의 권리행사)

① 투자수익자의 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 권리는 해당 권리를 행사할 수 있다 . 제1호 내지 제4호의 경우, 해당 권리를 행사할 당시 총 투자수익자 의결권의 100분의 3 이상을 보유한 투자수익자만{단독 또는 다른 투자수익자(들)과 합하여 총 투자수익자 의결권의 100분의 3 이상을 보유한 투자수익자(들)을 의미함}이 이를 행사할 수 있다.

1. 「신탁법」 제40조 제1항에 따른 열람·복사 청구권 또는 설명 요구권
2. 「신탁법」 제75조 제1항에 따른 신탁 위반 법률행위의 취소권
3. 「신탁법」 제88조 제3항에 따른 신탁의 변경청구권
4. 「신탁법」 제100조에 따른 신탁의 종료명령 청구권
5. 「신탁법」에 따라 법원에 청구할 수 있는 권리
6. 「신탁법」 제22조제2항 또는 제3항에 따라 강제집행등 또는 국세 등 체납 처분에 대하여 이의를 제기할 수 있는 권리
7. 「신탁법」 제43조 및 제45조에 따라 원상회복 또는 손해배상 등을 청구할 수 있는 권리
8. 「신탁법」 제57조 제1항에 따라 수익권을 포기할 수 있는 권리
9. 「신탁법」 제77조에 따라 유지를 청구할 수 있는 권리

② 투자수익자의 경우 수탁자에 대한 유지청구권 행사일의 6개월 전부터 계속하여 수익증권을 가진 투자수익자만이 「신탁법」 제77조 제1항에 따른 유지청구권을 행사할 수 있다.

## 제 12 조 (신탁부동산에 대한 보험계약)

① 수탁자는 신탁부동산에 대한 화재보험계약을 매 1년 단위로 체결하여야 하며, 제17조 제3항 각 호에서 정한 날까지 계속적으로 보험계약을 체결하여야 한다.

② 수탁자는 필요한 경우 플랫폼운영수익자와 협의하여 영업배상보험, 가스보험 등 추가적인 보험계약을 체결할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 체결된 보험에 대한 보험료는 신탁재산에서 지급한다.

④ 보험계약상 보험사고가 발생한 경우 수탁자는 지체 없이 보험회사에 통보하고 보험금 지급 을 청구하여야 한다.

⑤ 수탁자는 보험계약상 보험금을 지급받은 경우 (i) 신탁부동산 중 건물이 훼손된 경우로서 보험금 등으로 신탁부동산을 수선할 수 있는 경우에는 보험금을 신탁부동산 중 건물의 수선 용도로 사용하고, (ii) 신탁부동산 중 건물이 멸실되거나 보험금 등으로 수선할 수 없는 훼

손이 발생하여 신탁재산을 처분하게 되는 경우 보험금 등을 제17조 제3항에서 정한 날에 처분수익으로서 제17조 제1항 각 호의 순서에 따라 지급한다.

### 제 13 조 (신탁부동산의 관리 및 운용)

- ① 수탁자는 신탁재산을 다른 신탁재산 및 수탁자의 고유재산과 구분하여 관리하여야 한다.
- ② 수탁자는 신탁재산을 관리함에 있어 선량한 관리자의 주의의무로 신탁부동산의 소유권을 유지하고 신탁사무를 처리한다.
- ③ 수탁자는 신탁부동산의 보존, 유지, 수선 등 관리에 필요한 모든 조치를 다 할 수 있으며, 위 관리에 필요한 제비용은 신탁재산에서 지급한다.
- ④ 수탁자는 신탁부동산을 임대하는 방법으로 운용하기로 하되, 필요한 경우 플랫폼 운영수익자와 협의하여 신탁 부동산을 임대 이외(옥외 광고판 설치, 기지국 설치 등)의 방법으로 운용할 수 있다. 단, 수탁자는 적극적으로 신탁부동산의 임차인을 물색할 의무를 부담하지 아니하며, 수탁자의 귀책사유가 없는 한 신탁부동산의 공실 등으로 인한 운용수익의 감소에 대하여 책임을 부담하지 않는다.
- ⑤ 신탁부동산의 임대차계약이 만료 또는 해지 등의 사유로 종료된 경우 플랫폼운영수익자는 수탁자에게 신규 임차인을 추천할 수 있다.
- ⑥ 수탁자는 신탁부동산의 임차인으로부터 지급받은 임대차보증금을 제14조에 따라 운용하되, 임대차보증금 원금 상당액은 임대차 종료 시 임대차보증금(임차인의 연체 차임 및 임대차계약에 따라 임차인이 부담해야 할 비용 등을 미지급한 기타 금원이 있는 경우 그 연체 차임 및 기타 비용 등을 공제한 임대차보증금) 반환 용도로만 사용하고, 이를 초과하는 수익은 다른 운용수익과 함께 제15조에 따라 지급한다. 다만, 임차인이 임대기간 중 임대료를 일부 미납하는 경우, 수탁자는 임대차보증금을 임대료로 우선 충당할 수 있다.
- ⑦ 제6항에 불구하고, 신탁부동산의 처분에 따른 임대차계약의 승계 등으로 임대차보증금에 대하여 수탁자의 반환 의무가 소멸한 경우, 운용수익 또는 처분수익으로 간주하여 지급한다.

### 제 14 조 (신탁재산에 속하는 금전의 운용)

수탁자는 신탁재산에 속하는 금전을 다음 각 호의 투자대상 및 투자방법에 따라 운용한다.

1. 자본시장법 시행령 제106조 제2항 각 호의 금융기관에의 예치
2. 국채증권, 지방채증권 또는 특수채증권의 매수
3. 정부 또는 제1호에서 정한 금융기관이 지급을 보증한 증권의 매수
4. 제1호에서 정한 금융기관이 발행한 채권(특수채증권은 제외한다)의 매수

## 제 15 조 (운용수익의 지급)

- ① 수탁자는 신탁부동산의 운용에 따라 발생한 운용수익을 배당기준일로부터 20영업일 이내(이하 총칭하여 “운용수익 지급일”이라 한다)에 계좌관리기관을 경유하여 투자수익자에게 지급한다.
- ② 제1항의 배당기준일은 수익증권이 최초로 전자등록되고 신탁부동산에 대한 소유권이전등기 및 신탁등기가 완료된 날로부터 1개월이 경과한 날이 속하는 해당 월의 말일 및 그로부터 신탁의 종료 시까지 매 1개월 마다 해당 월의 말일 (이하 총칭하여 “배당기준일”이라 한다)을 말하며, 운용수익을 지급받을 투자수익자는 배당기준일의 장 마감 시 현재의 투자수익자명부에 투자수익자로 기재된 자로 한다.
- ③ 수탁자는 배당기준일 현재의 운용수익을 다음 각 호의 순서에 따라 지급 또는 유보한다.
1. 지급기일이 도래한 신탁사무처리비용 및 신탁보수의 지급
  2. 직후 운용수익 지급일까지 발생이 예상되어 있는 비용의 유보(전년도 제세공과금의 150% 또는 전년도 비용금액 산출액 수준의 비용의 유보)
  3. 투자수익자에 대한 지급 : 위 제1호 및 제2호의 지급 내지 유보 이후 나머지 금액에 대하여 각 투자수익자의 투자수익권 지분율을 곱한 금액을 해당 투자수익자에게 지급한다. (다만, 원 미만은 절사하며, 투자수익자가 본 호에 따라 지급받는 구체적인 투자수익금은 관련 세법상의 원천징수 여부에 따라 제 1 호 및 제 2 호의 지급 내지 유보 이후 나머지 금액에 대하여 각 투자 수익자의 투자수익권 비율을 곱한 금액보다 적을 수 있음).
- ④ 수탁자는 배당기준일로부터 10 영업일 이내에 직전 배당기준일 다음 날(직전 배당기준일이 없는 경우에는 수익증권이 최초로 투자수익자들에게 등록 기재된 날)부터 금번 배당기준일 동안의 신탁부동산 운용방법, 운용수익 발생내역, 운용수익의 지급내역 등을 운용보고서의 형식으로 플랫폼운영수익자에 전송하고, 수탁자와 플랫폼운영수익자는 이를 그 전송일로부터 5영업일 이내에 합의로써 운용보고서를 확정한다.

- ⑤ 플랫폼운영수익자는 운용보고서 확정 후 위 운용수익 지급일 기준 5 영업일 전 투자수익자에게 서면 혹은 전자문서(투자수익자가 전자문서로 통지를 받는 것에 동의한 경우 문자메시지, 모바일메신저를 통하여 위 통지를 할 수 있음)로 확정된 운용보고서를 개별통지 한다. 다만 투자수익자에 대한 개별통지가 불가능한 경우 또는 투자수익자가 사전 동의한 경우, 플랫폼운영수익자는 ○○플랫폼에 해당내용을 게시하여 투자수익자가 관련 내용을 확인할 수 있도록 할 수 있다.
- ⑥ 수탁자는 제4항의 운용보고서를 작성함에 있어 제3자에게 업무를 위탁할 수 있다.
- ⑦ 투자수익자의 투자수익권에 대한 압류, 가압류, 가처분 등 제한처분이 있는 경우 수탁자는 그 지급을 유보하거나 플랫폼운영수익자와 협의하여 공탁할 수 있다.

## 제 16 조 (신탁부동산의 처분)

① 수탁자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 신탁부동산(수탁자가 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산을 포함하며, 이하 본조에서 같다)의 처분 절차를 개시할 수 있다. 수탁자는 위 처분절차를 개시하고자 하는 경우 사전에 제2항 제1호의 공매를 통한 처분절차 개시 예정사실(제2항 단서에 따라 수의계약 방식으로 신탁부동산을 처분하는 경우에는 수의계약을 통한 처분절차 개시 예정사실)을 플랫폼운영수익자에게 통지하고 플랫폼운영수익자는 처분 절차 개시 예정사실을 플랫폼운영수익자의 인터넷 홈페이지를 통해 공고하고, 투자수익자에게 서면 혹은 전자문서로 개별통지 한다(투자수익자가 전자문서로 통지를 받는 것에 동의한 경우 문자메시지, 모바일메신저를 통하여 통지를 할 수 있음).

1. 수익증권의 발행일로부터 20년이 경과한 경우{다만, 위 처분시점의 8개월 전까지 (i) 플랫폼운영수익자가 수탁자에게 처분시점의 연장을 요청하여 수탁자가 동의하거나 (ii) 투자수익자들이 제10조 제2항 제6호에 따라 위 처분시점의 연장에 관한 의사결정을 한 경우에는 해당 연장된 처분시점이 도래한 경우}

2. 다음 각 목의 조건을 모두 충족한 경우

가. ○○플랫폼에서의 수익증권 최초 발행가액 총액 이상의 특약으로 정한 가격(단, 해당 가격은 (i) 수탁자가 선정한 2 개 이상의 감정평가 전문기관의 신탁부동산에 관한 감정평가액의 산술평균액과 (ii) 미정산 신탁사무처리비용 및 신탁보수, 신탁부동산의 처분 관련 제세공과금, 수수료, 비용, 지급기일이 도래한 플랫폼운영수익자에 대한 수수료 및 비용 중 미지급액 등을 고려하여 수탁자가 산정

한 금액의 합산액 이상이어야 함)으로 신탁부동산의 매수를 희망하는 자가 있는 경우일 것(다만, 해당 매수희망자가 수탁자에게 매수의향서 및 매매대금 납부를 위한 자금조달계획을 제출하고, 위 감정평가비용을 부담하는 경우에 한한다.)

- 나. 제 10 조 제 2 항 제 1 호에서 정한 바에 따라 투자수익자들이 신탁부동산의 처분을 찬성하는 의사결정을 하였을 것

3. 다음 각 목의 조건을 모두 충족한 경우

- 가. 투자수익권 비율 합계 50% 이상의 투자수익자들이 수탁자에게 신탁 부동산의 처분에 관한 의사결정 절차의 개시를 요청하였을 것

- 나. 제 10 조 제 2 항 제 2 호에서 정한 바에 따라 투자수익자들이 신탁부동산의 처분을 찬성하는 의사결정을 하였을 것

4. 다음 각 목의 조건을 모두 충족한 경우

- 가. [수탁자가 선정한 2 개 이상의 감정평가 전문기관의 신탁부동산에 관한 감정평가액의 산술평균액이 수익증권 발행 시의 신탁부동산의 감정평가액 대비 상하 10% 이상 변경된 경우, 운용수익으로 미지급된 신탁사무 처리비용의 합계액이 수익증권 발행대금의 5% 이상이 된 경우 또는 기타 신탁계약에 따른 신탁을 유지할 수 없는 사유가 발생한 경우 중 어느 하나의 경우]로, 수탁자와 플랫폼운영수익자가 신탁 부동산의 처분에 관한 의사결정 절차를 개시하기로 합의하였을 것

- 나. 제 10 조 제 2 항 제 3 호에서 정한 바에 따라 투자수익자들이 신탁부동산의 처분을 찬성하는 의사결정을 하였을 것

5. 신탁부동산 중 건물이 멸실·훼손(다만, 훼손의 경우 보험금 등으로 신탁부동산을 수선 할 수 없는 경우에 한함)된 경우

6. ○○플랫폼 운영중단에 해당하는 사유가 발생한 경우

- ② 제1항에 따라 신탁부동산의 처분절차가 개시된 경우 수탁자는 다음 각 호에서 정한 방법에 따라 신탁부동산을 처분하여야 한다. 다만, 제1항 제2호에 따라 신탁부동산을 처분하는 경우 해당 매수희망자와 수의계약 방식으로 신탁부동산을 처분한다.

1. 수탁자는 공개경쟁입찰(이하 “공매”라 한다) 절차를 통하여 신탁부동산의 매수인을 결정한다.

- 가. 제1호의 공매 절차에서 제3항의 공매예정가격 이상을 제시한 공매 절차 참가자 중 가장 높은 금액을 제시한 자를 신탁부동산의 매수인으로 결정한다.
- 나. 가목에 따라 신탁부동산의 매수인이 결정된 경우 수탁자는 매수인과 신탁부동산에 관한 매매계약을 체결한다. 신탁부동산의 처분대금은 위 매매계약을 체결한 날로부터 90일 이내에 완납하는 것을 원칙으로 하되(수탁자는 플랫폼운영수익자와 협의하여 추가로 30일을 연장할 수 있음), 공매 절차를 3회 이상 진행하였음에도 불구하고 매수인을 결정하지 못한 경우 수탁자는 플랫폼운영수익자와 협의하여 처분대금의 납부기한을 연장하거나 분할 납부하게 할 수 있다.

③ 신탁부동산의 공매 시 공매예정가격은 다음 각 호에 따라 결정한다.

1. 최초 공매예정가격: 최초 공매 절차의 공매예정가격은 (i) 수탁자가 선정한 2개 이상의 감정평가 전문기관의 신탁부동산에 관한 감정평가액의 산술평균액과 (ii) 미정산 신탁사무처리비용 및 신탁보수, 신탁부동산의 처분 관련 제세공과금, 수수료, 비용, 지급기일이 도래한 플랫폼운영수익자에 대한 수수료 및 비용 중 미지급액 등을 고려하여 수탁자가 산정한 금액의 합산액 이상으로 한다.
2. 공매예정가격의 감액과 공매 절차 중단: 제1호의 공매예정가격 이상으로 신탁부동산이 처분되지 아니한 경우 다음 공매 절차에서의 공매예정가격은 직전 공매 절차에서의 공매예정가격에서 10% 상당액을 감액한 금액으로 한다. 해당 공매 절차에서도 해당 공매예정가격 이상으로 신탁부동산이 처분되지 아니한 경우 다음 공매 절차에서의 공매예정가격은 직전 공매 절차에서의 공매예정가격에서 10% 상당액을 감액한 금액으로 한다. 다만 제1항 제3호 또는 제4호에 따라 신탁부동산 처분절차가 개시된 경우로서 투자수익자들의 제10조 제2항 제5호에 따른 의사결정 절차에서 공매예정가격의 감액에 관한 안건이 부결된 경우, 수탁자는 신탁부동산의 처분절차를 중단하여야 하고, 신탁부동산 처분절차의 중단 사실을 플랫폼운영수익자의 인터넷 홈페이지를 통해 공고하여야 하고, 투자수익자에게 서면 혹은 전자문서(투자수익자가 전자문서로 통지를 받는 것에 동의한 경우 문자메시지, 모바일메신저 등 전자적 방법을 통하여 위 통지를 할 수 있음)로 개별통지 한다. 다만, 투자수익자에 대한 개별통지가 불가능한 경우 또는 투자수익자가 사전 동의한 경우, 플랫폼운영수익자는 ○○플랫폼에 해당내용을 게시하여 투자수익자가 관련 내용을 확인할 수 있도록 할 수 있다.
3. 수의매매계약을 통한 신탁부동산의 처분: 제2호 본문에 따라 공매절차를 진행하는 과정에서 다음 공매절차가 진행되기 전까지 직전 공매 절차에서의 공매예정가격 이상의 매수

희망자가 나타나는 경우, 수탁자는 해당 매수희망자와의 수의매매계약을 통하여 신탁부동산을 처분할 수 있다.

- ④ 처분절차 개시와 매매정지: 신탁부동산의 처분절차가 개시된 경우 수익증권의 매매는 정리 매매 기간 종료일의 장 마감시부터 정지된다.
- ⑤ 수탁자는 신탁부동산의 처분이 결정된 날(수익자총회 투표 진행 시 투표 종료일)로부터 3영업일 이내에 해당 사실과 이후의 처분절차 및 일정을 예탁결제원에 통지한다.

#### 제 17 조 (처분수익의 지급)

- ① 수탁자는 신탁부동산의 처분수익을 다음의 순서에 따라 지급한다.
  1. 지급기일이 도래한 신탁사무처리비용 및 신탁보수
  2. 장래에 발생이 예상되는 비용의 유보(전년도 제세공과금의 150% 또는 전년도 비용금액 산출액 수준의 비용의 유보)
  3. 플랫폼운영수익권에 대한 수익지급 금액 유보 : 별지 5.에 따라 플랫폼운영수익권에 대한 수익으로 지급하여야 하는 금액의 유보
  4. 투자수익자에 대한 지급 : 위 제1호, 제2호 및 제3호의 지급 내지 유보 이후 나머지 금액에 대하여 각 투자수익자의 투자수익권 지분율을 곱한 금액(다만, 원 미만은 절사하며, 관련 세법상의 원천징수의무가 발생하는 경우 해당 원천징수세액 상당액을 제한 금액을 말함)을 해당 투자수익자에게 지급한다.(위 원천징수세액 상당액은 해당 원천징수세액 납부 시까지 신탁관리계좌에 유보한다).
- ② 신탁부동산의 처분과 관련하여 수탁자가 받은 계약보증금(계약해제 시 위약금 등 포함), 중도금, 잔금 등은 제1항에 따라 지급할 때까지 수탁자가 관리하며 그 운용수익금은 제1항의 처분수익에 포함된다.
- ③ 수탁자는 다음 각 호에서 정한 날로부터 10 영업일 또는 제6항에 따른 신탁의 최종 계산에 대한 승인일의 익일까지 제1항에 따른 처분수익을 지급한다
  1. 신탁부동산(수탁자가 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산 포함)의 처분대금의 경우 : 처분대금을 전액 수령한 날
  2. 신탁부동산의 수용에 따른 보상금의 경우 : 보상금을 전액 수령한 날

3. 신탁부동산의 멸실·훼손(단, 훼손의 경우 보험금 등으로 신탁부동산을 수선할 수 없는 경우에 한함)에 따른 보험금의 경우 : 보험금 수령 후 잔여 신탁부동산(토지 등)의 처분 대금을 전액 수령한 날(다만, 잔여 신탁부동산이 없는 경우에는 보험금 수령일)
4. 위탁자 담보책임사유 발생으로 신탁계약이 해제되어 수탁자가 위탁자로부터 지급받은 금액의 경우 : 해당 금액을 전액 지급받은 날
5. 그 밖의 신탁부동산에 관한 물상대위에 기하여 수탁자가 수령한 금전의 경우 : 해당 금전을 전액 수령한 날
6. 신탁재산의 처분과 관련하여 수탁자가 수령하는 위약금 : 위약금과 제1호의 처분대금을 전액 수령하기로 정한 날. 단, 처분이 취소된 경우 처분 취소가 확정된 날

- ④ 제1항에 따라 처분수익을 지급받을 투자수익자는 제16조 제4항에 따라 수익증권의 매매가 정지된 시점 현재의 투자수익자명부에 투자수익자로 기재된 자로 한다.
- ⑤ 투자수익자의 투자수익권에 대한 압류, 가압류, 가처분 등 제한처분이 있는 경우 수탁자는 그 지급을 유보하거나 플랫폼운영수익자와 협의하여 공탁할 수 있다.
- ⑥ 수탁자는 제3항에 따른 투자수익자에 대한 처분수익 지급일의 7영업일 전까지 신탁부동산의 처분 관련 사항, 처분수익의 발생내역 및 지급내역을 처분수익을 지급받는 투자수익자에게 서면 혹은 전자문서(투자수익자가 전자문서로 통지를 받는 것에 동의한 경우 문자메시지, 모바일메신저를 통하여 위 통지를 할 수 있음)로 개별통지 하기로 하며, 처분수익 지급일 1일 전까지 투자수익자의 이의가 없을 경우 이를 신탁 종료 시 계산의 승인으로 본다. 다만 투자수익자에 대한 개별통지가 불가능한 경우 또는 투자수익자가 사전 동의한 경우, 플랫폼 운영수익자는 ○○플랫폼에 해당내용을 게시하여 투자수익자가 관련 내용을 확인할 수 있도록 할 수 있다.

## 제 18 조 (공시 및 신고)

- ① 신탁부동산과 관련하여 중대한 가치 변동 사유가 발생하거나 신탁부동산 운용에 있어 중대한 변경 및 결정이 있는 경우 등 ○○플랫폼 운영에 있어 준수하여야 하는 공시규정 상의 시장 신고 사항이 발생하는 경우 수탁자는 해당 사실 및 그 결정 내용 등을 포함한 관련 자료를 플랫폼운영수익자에게 적시에 제공(이하 “신고업무”라고 한다)하여야 하며, 플랫폼 운영수익자는 그 내용을 ○○플랫폼을 통해 공시하여야 한다.
- ② 수탁자는 제1항의 신고 업무를 담당할 신고업무 담당자를 지정하여 플랫폼운영수익자에게 사전 통지하여야 하며, 신고업무 담당자를 변경한 때에도 또한 같다.

- ③ 플랫폼운영수익자는 수탁자의 신고업무가 관련 규정 등을 위반하지 않고 진행될 수 있도록 협조하기로 한다.

#### 제 19 조 (신탁사무처리비용의 부담)

- ① 다음 각 호의 신탁사무처리비용은 신탁재산에서 지급한다.
1. 신탁재산에 관한 제세공과금(신탁부동산의 처분과 관련된 부가가치세 포함)
  2. 신탁재산의 유지관리비
  3. 신탁부동산의 수선, 보존 등 관련 비용 및 보험료
  4. 신탁부동산에 관한 임대사무처리에 필요한 비용
  5. 수탁자가 신탁계약에 따른 신탁사무를 처리하기 위해 필요한 법률자문비용, 회계 및 세무기장 비용
  6. 수탁자가 신탁사무 처리과정에서 고의 또는 과실 없이 받은 손해
  7. 신탁사무 수행과 관련하여 발생한 소송비용(변호사보수 및 패소 시 지급할 판결원리금 등을 포함한다.)
  8. 대지급금과 그 이자
  9. 본건 신탁과 관련하여 플랫폼운영수익자와 수탁자 사이에 체결된 신탁사무 관련 계약에 따른 다음 각 목의 비용 및 보수(수탁자가 위 계약에 따라 플랫폼운영수익자에게 지급하여야 하는 다음 각 목의 비용 및 보수)
    - 가. 수익증권 상장 수수료 및 관련 비용
    - 나. 플랫폼운영 수수료 및 관련 비용
    - 다. 배당 수수료 및 관련 비용
    - 라. 매각 수수료 및 관련 비용
  10. 투자수익자의 투자금 관리를 위한 특정금전신탁에 따른 수수료(신탁계약에 따른 수익증권 발행과 관련하여 지급하여야 하는 수수료에 한한다)
  11. 수익자총회 개최 비용
  12. 그 밖의 신탁사무처리에 필요한 비용
- ② 신탁재산에서 제1항의 비용을 지급하기에 자금이 부족하여 대지급이 부득이한 경우에 한해, 수탁자는 해당 부족자금을 대지급 할 수 있다. 대지급한 금액은 신탁재산에서 우선적으로 상환하기로 하며, 대지급금에 대한 이자는 [ ]%의 이율로 지급 한다.

- ③ 신탁사무처리비용과 신탁보수는 신탁재산에서 최우선적으로 지급되며, 이를 두고 수익자가 수탁자에 대하여 신탁사무처리비용 및 신탁보수 지급의무를 부담하는 것으로 해석되지 아니한다.

## 제 20 조 (세무 등)

- ② 신탁부동산과 관련하여 발생되는 세무에 관한 사항은 신탁계약 및 관련 법령을 준수하여 납세의무자가 처리하되, 기장 관련 업무는 제3자에게 위탁할 수 있다. 이 경우 세무 관련 업무 처리 비용 및 위 위탁에 따라 지급할 비용은 신탁재산에서 지급한다.
- ③ 수탁자가 부가가치세를 환급 받은 경우 해당 환급금은 처분수익으로 보되, 투자수익자에 대한 처분수익 지급일 이후에 환급된 금액의 경우 잔여 신탁사무처리를 위하여 사용하고 나머지 금액은 제28조에 따라 처리한다.
- ④ 위탁자는 수탁자에게 신탁부동산 관련 세무업무를 위한 자료제공에 협조한다.
- ⑤ 신탁재산이 아닌 위탁자 명의의 부동산을 원인으로 발생하는 재산세 및 종합부동산세 등 각종 조세의 납부책임은 위탁자에게 있으므로, 위 조세의 미납 또는 체납으로 인하여 신탁부동산의 압류 등이 발생할 경우, 위탁자는 이로 인한 손해배상책임을 부담한다. 또한 신탁부동산의 취득, 보유, 처분 등과 관련하여 위탁자가 납세의무자가 되는 경우(취득세, 재산세 및 종합부동산세 등을 포함하되, 이에 한하지 않음) 또는 위탁자의 협조 하에 수탁자가 납세의무를 이행하는 경우에는 신탁재산에서 관련 비용을 지급 하고, 수탁자의 책임 있는 사유 없이 위탁자가 신탁계약 또는 세무 관련 법령을 위반하여 수탁자 또는 신탁재산에 손해가 발생하였다면 이를 배상하여야 한다.

## 제 21 조 (수탁자의 선관주의의무 및 면책)

수탁자가 신탁사무처리에 대하여 선관주의의무를 다하고 수탁자에게 책임 있는 사유가 없는 경우에는, 위탁자, 수익자 또는 제3자에게 손해가 발생하더라도 수탁자는 그 책임을 지지 아니한다.

## 제 22 조 (위탁자의 진술 및 보장과 담보책임)

- ① 위탁자의 진술 및 보장 사항과 그 위반 시 담보책임은 [별지 3]에 기재된 바와 같다.

- ② 위탁자 담보책임사유가 발생한 경우 위탁자는 [별지 3]의 제4호에서 정한 담보책임을 부담하여야 하며, 수탁자는 플랫폼운영수익자와 합의하여 이를 청구할 수 있다.
- ③ 수탁자가 위탁자의 담보책임사유의 발생을 이유로 [별지 3]의 제4호 나목에 따라 신탁계약을 해제하고자 하는 경우 신탁계약 해제일로부터 30영업일 전에 플랫폼운영수익자에게 통지하여야 하고, 플랫폼운영수익자는 신탁계약 해제일 15영업일 전에 신탁계약 해제사유, 해제일 및 수익증권 매매정지일을 ○○플랫폼을 통해 공지하여야 한다.
- ④ 수탁자는 제3항에 따라 신탁계약이 해제되어 수탁자의 임무가 종료된 경우, 즉시 수익자에게 그 사실을 통지방법에 따라 통지하여야 한다

### 제 23 조 (수탁자의 사임)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 수탁자는 플랫폼운영수익자에게 사임하고자 하는 날의 직전 10 영업일 째 되는 날까지 서면으로 통지함으로써 사임할 수 있으며, 수탁자가 사임하는 날까지 발생하는 신탁사무처리비용은 제19조에 따라 처리하기로 한다. 다만, 제1호의 경우에는 플랫폼운영수익자가 동의하거나 수탁자가 법원의 허가를 받은 경우에 한하여 사임할 수 있다.

1. 신탁사무의 처리와 관련하여 수탁자를 상대로 소송이 제기된 경우로서 소송비용의 회수가 어려울 것으로 명백히 예상되는 경우
2. 수탁자가 신탁기간 연장에 동의하지 않는 경우

### 제 24 조 (수탁자 변경)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 신탁계약에 따른 수탁자의 임무는 종료된다.
1. 수탁자가 파산선고를 받은 경우
  2. 수탁자가 합병 외의 사유로 해산한 경우
  3. 제10조 제2항 제7호에 따라 투자수익자들이 수탁자 해임을 결정한 경우
  4. 제23조 각 호에 따라 수탁자가 사임한 경우
- ② 제1항 각 호에서 정한 수탁자 임무 종료 사유가 발생한 경우 다음 각 호의 방법에 따라 새로운 수탁자를 선정한다.

1. 투자수익자가 존재하는 경우에는 플랫폼운영수익자가 추천하는 복수의 신탁업자 중에서 투자수익자들이 제10조 제2항 제4호에 따라 새로운 수탁자를 선정한다.
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 플랫폼운영수익자가 새로운 수탁자를 선정한다.
  - 가. 투자수익자가 존재하지 아니하는 경우
  - 나. 제1항의 사유 발생일로부터 30일이 되는 날까지 투자수익자가 제1호에 따라 새로운 수탁자를 선정하지 아니한 경우
  - 다. 투자수익자가 제1호에 따라 선정한 새로운 수탁자가 신탁계약에 따른 신탁의 인수를 거절하는 경우

③ 제1항 내지 제2항에 따라 수탁자가 변경되는 경우 수탁자는 새로운 수탁자에게 신탁계약과 관련된 신탁업무를 차질 없이 인수인계 하여야 한다.

#### 제 25 조 (수익증권 투자자 모집 실패 시 신탁의 해제)

- ① 수익증권의 공모 결과 수익증권에 관한 총 청약금액이 수익증권 발행가액(모집금액)의 100%에 미달하는 경우 신탁계약은 해제된 것으로 본다.
- ② 제1항의 공모 결과는 공모 종료일까지 제6조 제3항에 따른 위탁자의 잔여 수익증권 취득 여부 결정 내용을 포함하여 확정하며, 공모 종료시까지 위탁자의 잔여 수익증권 취득 결정이 없는 경우 신탁계약은 해제된다.
- ③ 제1항 내지 제2항에 따라 신탁계약이 해제된 경우 수탁자는 그 즉시 제3조 제3항에 따라 위탁자로부터 제공받은 등기 관련 제반 서류를 위탁자에게 반환하여야 한다.
- ④ 제1항에 따라 신탁계약이 해제된 경우 신탁부동산에 관한 자산실사비용 등 본건 신탁을 위한 거래와 관련하여 기 발생한 비용의 부담에 관한 사항은 특약으로 정한다. 다만, 수익증권 공모에 참여한 투자자는 본 항의 비용에 대한 지급의무를 부담하지 않는다.
- ⑤ 플랫폼운영수익자는 수익증권의 공모청약이 실패할 경우, 모집기간 종료일에 투자자에게 위 사실을 안내한다. 공모청약 실패 안내 후 3 영업일 이내에 투자자에게 공모철회 및 환불에 관한 사항을 문자메시지, 모바일메신저를 통하여 고지하여야 하며, 환불 기일은 모집기간 종료일 기준 3 영업일 이내로 한다.

## 제 26 조 (신탁종료)

- ① 신탁계약은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 종료한다.
  1. 신탁재산이 전부 수탁자에게 지급된 경우
  2. 제25조에 따라 신탁계약이 해제된 경우
  3. 위탁자 담보책임사유가 발생하여 신탁계약이 해제된 경우
  4. 신탁기간의 만료
- ② 제1항에 따라 신탁이 종료된 경우에도 수탁자는 필요한 잔여 신탁사무를 처리하기로 하며, 관련 비용은 신탁재산에서 집행한다.

## 제 27 조 (신탁계산)

신탁재산에 관한 계산기일(배당기준일)은 수익증권이 최초로 전자등록되고 신탁부동산에 대한 소유권이전등기 및 신탁등기가 완료된 날로부터 1개월이 경과한 날이 속하는 해당 월의 말일 및 위 해당 월의 말일 이후 신탁의 종료 시까지 매 1개월마다 해당 월의 말일로 한다. 다만, 신탁이 종료한 경우 신탁재산에 관한 계산기일은 직전 계산기일부터 신탁계약의 종료일까지로 하며, 신탁계산과 관련한 운용보고서를 작성하여 플랫폼운영수익자의 인터넷 홈페이지를 통해 공고하여야 하고, 플랫폼운영수익자가 위 운용보고서를 투자수익자에 대하여 개별적으로 통지한다(다만 투자수익자가 전자문서로 통지를 받는 것에 동의한 경우 문자메시지, 모바일메신저를 통하여 위 통지를 할 수 있음). 플랫폼운영수익자는 ○○플랫폼에 해당 내용을 게시하여 투자수익자가 관련 내용을 확인할 수 있도록 할 수 있다.

## 제 28 조 (신탁종료 시 잔여재산의 처리)

- ① 신탁종료 시 제17조에 따라 처분수익을 지급한 후 잔존하는 신탁재산(이하 “잔여재산”)은 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」( 이를 대체하여 제정되는 법률을 포함함)에 따라 설립된 공익법인 중 수탁자와 플랫폼운영수익자가 합의하여 정한 공익법인에 해당 잔여재산을 귀속시키기로 한다.
- ② ○○플랫폼 운영중단의 경우 제1항의 공익법인은 수탁자가 단독으로 정할 수 있다.
- ③ 제1항 또는 제2항에 따라 잔여재산을 귀속시킬 공익법인이 정해진 경우, 수탁자와 플랫폼운영수익자는 지체 없이 투자수익자에게 그 사실을 서면 혹은 전자문서(투자수익자가 전자문서로 통지를 받는 것에 동의한 경우 문자메시지, 모바일메신저를 통하여 위 통지를 할 수

있음)로 개별통지 한다. 다만 투자수익자에 대한 개별통지가 불가능한 경우 또는 투자수익자가 사전 동의한 경우, 플랫폼운영수익자는 ○○플랫폼에 해당내용을 게시하여 투자수익자가 관련 내용을 확인할 수 있도록 할 수 있다.

## 제 29 조 (신탁보수)

- ① 신탁보수는 [별지 7]에 기재된 바와 같고, 신탁재산에서 지급한다.
- ② 제5조 제2항에 따라 신탁기간이 연장된 경우 연장된 기간에 대한 신탁보수는 [별지 7]에 따른 신탁보수를 당초 신탁기간으로 나눈 금액에 대하여 연장된 신탁기간의 월수를 곱한 금액으로 산정하되, 월 단위 미만의 일수는 일할 계산하여 지급한다.

## 제 30 조 (소송처리)

- ① 수탁자는 신탁재산 또는 수탁자의 신탁사무처리에 관하여 소송(비송사건 및 보전소송을 포함하며, 이하 본항에서 동일함)이 접수된 사실을 송달 받거나 통지 받은 경우 지체없이 플랫폼운영수익자에게 관련 내용(소장 사본 제공을 포함함)을 통지하여야 하며, 소송을 응소하거나 제소할 필요가 있는 경우 수탁자는 플랫폼운영수익자와 응소 또는 제소 등에 필요한 조치에 관하여 협의를 하고, 소송대리인 선임 또는 위임계약 체결 전까지 플랫폼운영수익자에게 관련 사항을 통보한 후, 응소 또는 제소 등에 필요한 조치를 취할 수 있다. 이 경우, 플랫폼운영수익자는 투자수익자에게 서면 혹은 전자문서(투자수익자가 전자문서로 통지를 받는 것에 동의한 경우 문자메시지, 모바일메신저를 통하여 위 통지를 할 수 있음)로 개별 통지 한다. 다만 투자수익자에 대한 개별통지가 불가능한 경우 또는 투자수익자가 사전 동의한 경우, 플랫폼운영수익자는 ○○플랫폼에 해당내용을 게시하여 투자수익자가 관련 내용을 확인할 수 있도록 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고, 신속한 업무처리가 필요함에도 플랫폼운영수익자가 위 협의에 신속히 응하지 않거나 ○○플랫폼 운영이 중단된 경우, 수탁자는 단독으로 소송대리인을 선임하여 응소 또는 제소 등의 업무처리를 진행할 수 있다.
- ③ 수탁자는 제1항에 따라 발생한 인지대, 송달료, 변호사 보수 및 판결상 원리금의 지급 등의 비용을 신탁재산에서 신탁사무처리비용으로 지급한다. 다만, 수탁자가 신탁사무 처리과정에서 수탁자의 책임 있는 사유로 폐소하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- ④ 신탁이 종료된 이후 수탁자를 당사자로 하는 분쟁이 예상되는 경우 이로 인하여 발생하는 비용 및 수탁자의 책임 없는 사유로 받게 되는 손해를 담보하기 위하여, 수탁자는 신탁재산의 일부를 제17조 제1항에 따라 유보할 수 있다.

### 제 31 조 (비밀유지의무)

- ① 위탁자, 수탁자 및 플랫폼운영수익자는 상대방의 사전 동의없이 신탁계약의 체결과 이행 과정에서 알게 된 상대방에 관한 정보 및 신탁재산에 관한 정보를 제3자(비밀유지의무를 부담하는 각 당사자의 자문기관을 제외한다)에게 공개하여서는 아니된다.
- ② 제1항의 규정은 다음 각 호의 정보에 관하여는 적용하지 아니한다.
1. 일반에게 널리 알려진 정보
  2. 관련 법령 또는 법원이 정한 바에 의하여 그 공개가 요구되는 정보
  3. ○○플랫폼에 게시된 정보

### 제 32 조 (신탁계약의 특약)

신탁계약의 당사자들은 신탁계약에서 정하지 아니하였거나 유보한 사항 또는 신탁계약과 달리 정하고자 하는 사항에 대하여 특약으로 정할 수 있다.

### 제 33 조 (신탁사무의 위임)

자본시장법 및 관련 법령에서 제3자에 대한 업무위탁이 금지되지 아니한 업무에 대하여 수탁자는 제3자 또는 플랫폼운영수익자에게 신탁사무 중 일부를 위탁할 수 있다. 본 조에 따른 신탁사무 위탁과 관련한 계약이 체결되는 경우 수탁자는 신탁재산에서 그 관련 비용 및 위탁 용역보수를 신탁사무처리비용으로 지급한다.

### 제 34 조 (통지방법)

수탁자는 신탁계약상 발송이 요구되는 통지를 다음 각 호에서 정한 바에 따라 하기로 한다.

1. 위탁자에 대한 통지 : 위탁자가 수탁자에게 고지한 주소로 등기우편으로 하거나 위탁자가 수탁자에게 고지한 팩시밀리 또는 전자우편으로 한다(다만, 위탁자가 사전에 동의한 경우 문자메시지, 모바일메신저 등 전자적 방법을 통하여 위 통지를 할 수 있다).

2. 위탁수익자에 대한 통지 : 위탁수익자가 수탁자에게 고지한 주소로 등기우편으로 하거나 위탁수익자가 수탁자에게 고지한 팩시밀리 또는 전자우편으로 한다(다만, 위탁수익자가 사전에 동의한 경우 문자메시지, 모바일메신저를 통하여 위 통지를 할 수 있다).
3. 플랫폼운영수익자에 대한 통지 : 플랫폼운영수익자가 수탁자에게 고지한 주소로 등기우편으로 하거나 플랫폼운영수익자가 수탁자에게 고지한 팩시밀리 또는 전자우편으로 한다(다만, 플랫폼운영수익자가 사전에 동의한 경우 문자메시지, 모바일메신저 등 전자적 방법을 통하여 위 통지를 할 수 있다. 또한 긴급을 요하는 사항에 대해서는 플랫폼운영수익자에게 전화로 우선 통지할 수 있으며 이후 위 절차를 추가로 진행하여야 통지한 것으로 본다).
4. 투자수익자에 대한 통지 : ○○플랫폼을 통하여 고지하고, 투자수익자명부에 기재된 주소나 투자수익자가 수탁자 또는 플랫폼운영수익자에게 별도로 통지한 주소로 등기우편으로 통지한다(다만, 투자수익자가 사전에 동의한 경우 문자 메시지, 모바일메신저 또는 ○○플랫폼을 통한 고지로 위 통지를 갈음할 수 있다).

### 제 35 조 (준거법)

1. 신탁계약 및 그에 따른 위탁자, 수탁자 및 플랫폼운영수익자의 권리와 의무는 대한민국의 법령에 따라 규율되고 해석된다.
2. 신탁계약의 내용은 법령에 위배되지 아니하도록 해석되어야 하며, 법원의 재판, 행정기관의 행정처분이나 신탁감독기관의 관련 지침과 지도, 관련 법령의 개폐 등에 부합하도록 당사자의 합의를 통해 변경될 수 있다.

### 제 36 조 (관할법원)

신탁계약과 관련하여 발생한 분쟁에 대하여 신탁계약의 당사자간 소송의 필요가 생긴 경우에는 그 관할법원은 「민사소송법」이 정하는 바에 따른다.

(다음 기명날인 페이지를 위하여 이하 여백)

신탁계약이 체결된 증거로서 위탁자, 수탁자와 플랫폼운영수익자는 신탁계약서 4부를 작성하고 각자의 권한 있는 대표 또는 권한을 위임받은 자로 하여금 기명 날인하게 하여 각 당사자가 1부씩 보관하고, 나머지 1부는 등기용으로 사용한다.

2024년 [ ]월 [ ]일

### 위탁자

법인명(성명) : (인)

법인등록번호(생년월일) :

주소 :

### 수탁자

법인명 : 대표이사 (인)

법인등록번호 :

주소 :

### 플랫폼운영수익자

법인명 : 대표이사 (인)

법인등록번호 :

주소 :

## 신탁부동산 목록

번호	부동산 명칭	위치	면적	구조	설명
1	부동산 A	서울특별시 강남구 테헤란로 123	100m²	3층	아파트
2	부동산 B	경기도 성남시 분당구 대왕면 대왕로 123	150m²	4층	오피스텔
3	부동산 C	부산광역시 해운대구 해운대로 123	80m²	2층	아파트
4	부동산 D	인천광역시 연수구 송도동 송도로 123	120m²	3층	오피스텔
5	부동산 E	대구광역시 동구 대구로 123	90m²	2층	아파트
6	부동산 F	광주광역시 서구 광주로 123	110m²	3층	오피스텔
7	부동산 G	제주특별자치도 제주시 제주로 123	70m²	1층	아파트
8	부동산 H	대전광역시 유성구 대전로 123	130m²	4층	오피스텔
9	부동산 I	울산광역시 남구 울산로 123	85m²	2층	아파트
10	부동산 J	경상남도 창원시 마산합포구 마산로 123	105m²	3층	오피스텔

**수탁자가 승계하는  
신탁부동산에 대한 임대차, 제한물권 등 및 관리용역 계약**

## 1. 임대차계약

(단위: 원, 부가세별도)

임차인	임대 기간	임대차보증금	월차임	관리비	근저당권(전세권) 설정금액	비고
합 계						

※ 기타 세부내역은 임대차계약서에 따름

※ 임대차승계계약 변경은 수탁자와 임차인의 협의에 따름

## 2. 제한물권 등

제한사항	세부내용	비고
-	-	-

## 3. 관리용역계약

용역사	계약기간	선납관리비	비고
-		-	-

※ 기타 세부내역은 관리용역계약서에 따름

## 위탁수익권의 내용, 위탁자의 진술 및 보장사항과 담보책임

### 1. 위탁수익금 및 위탁수익권의 내용

#### 가. 위탁수익금

위탁수익금은 금\_\_\_\_\_원(W\_\_\_\_\_)으로 한다. 수탁자는 제1종 수익증권 발행대금 전액인 금\_\_\_\_\_원(W\_\_\_\_\_)을 수령한 날에 비용, 수수료 및 예비비 등을 제외한 금\_\_\_\_\_원(W\_\_\_\_\_)을 위탁자에게 지급한다. 위탁자는 수탁자 및 플랫폼운영수익자와의 합의 아래 수익증권 공모 종료 후 위탁수익금의 일부를 DAS로 지급받을 수 있다. 이때 위탁자가 취득하는 DAS는 1주당 발행가액으로 계산되어 위탁수익금에서 차감되며, 위탁자는 해당 DAS를 ○○플랫폼을 통해 배정 시 지급받은 것으로 본다.

#### 나. 위탁수익권의 내용

위탁수익권은 (1)수익증권의 공모 결과 수익증권에 관한 총 청약금액이 수익증권 발행대금(모집금액)의 100%에 달하는 경우 수탁자가 수익증권 발행대금 전액을 수령한 날에 위탁수익금을 지급받을 권리 또는 (2)수익증권의 공모 결과 총 청약대금이 수익증권 발행대금(모집금액)의 100%에 미달함에 따라 신탁계약이 해제되는 경우 신탁재산(신탁계약 체결 후 수탁자에게 신탁한 재산이 있는 경우에 한함)을 지급받는 것을 내용으로 하며, 위탁수익권은 수탁자의 동의 없이 제3자에게 양도하거나 담보권을 설정할 수 없다.

### 2. 위탁수익권의 소멸

위탁수익권은 (1)수익증권의 공모 결과 수익증권에 관한 총 청약금액이 수익증권 발행대금(모집금액)의 100%에 달하는 경우에는 위탁자가 위탁수익금(제1호 가목에 따른 수익증권 발행대금 중 일부금액) 전부를 지급받음과 동시에 소멸하고, (2)수익증권의 공모 결과 총 청약대금이 수익증권 발행대금(모집금액)의 100%에 미달함에 따라 신탁계약이 해제되는 경우 위탁자가 신탁재산(신탁계약 체결 후 수탁자에게 신탁한 재산이 있는 경우에 한함)을 지급받음과 동시에 소멸한다.

### 3. 위탁자의 진술 및 보장

위탁자는 신탁계약 체결일, 수익증권 발행일 및 위탁수익금 지급일 현재(다만, 특정 진술 및 보장에 대해서 특정일이 지정된 경우에는 해당 지정일 현재)에 수탁자에 대하여 다음 각 목의

사항을 진술하고 보장한다.

가. 위탁자는 신탁계약을 체결하고 신탁계약의 내용에 따라 수탁자에게 신탁부동산을 신탁(등기)할 권한과 능력을 가지고 있다. 이에 따라 신탁계약은 적법, 유효하게 체결되고 해당 조건에 따라 집행될 수 있고, 위탁자가 이행해야 할 유효하고 법적으로 구속력 있는 의무를 구성하게 된다.

나. 위탁자(법인인 경우에 한함)는 대한민국 법률에 따라 설립되어 존속하고 있으며, 신탁계약의 체결, 교부 및 이행을 하기 위하여 관련 법령, 정관 및 내부규정에 따른 절차를 모두 거쳤다.

다. 신탁계약 체결일 현재 위탁자는 신탁부동산의 소유권을 적법하게 보유하고 있으며, 위탁수익금을 지급받기 전까지 이와 같은 상태를 유지한다.

라. 신탁계약 체결일 현재 신탁부동산에 관하여 제한물권(수탁자가 승계하지 않는 임차권 포함)이 설정되어 있거나, 수탁자가 승계하지 않기로 한 압류, 가압류, 가처분 등 제한처분(이하 총칭하여 “제한물권 등”이라 한다) 또는 유효한 관리용역계약 등은 아래 표에 기재된 바와 같으며, 위탁자는 위탁수익금을 지급받음과 동시에 위탁수익금을 지급받기 전까지 수탁자가 승계하지 않기로 한 모든 제한물권(수탁자가 승계하기로 통지한 임대차계약은 제외) 및 제한처분을 말소시키거나 관리용역계약을 해지시킬 것이다.

(단위: 원)

순위	제한물권 등의 내용	설정일	채권자	채권금액(채권최고액)	승계여부
제1순위					
제2순위					
합 계					

마. 신탁계약에 따른 위탁자의 의무 이행에 영향을 미칠 수 있는 소송, 분쟁, 민원 절차 및 그 밖의 다른 분쟁 등(이하 “분쟁 등”이라 한다)이 신탁계약 체결일 현재 진행 중이지 않으며, 위탁자가 신탁계약 체결일 현재까지 인지하고 있는 범위 내에서는 분쟁 등이 제기될 위험은 없다.

바. 신탁부동산의 신탁은 위탁자의 일반채권자를 해하는 행위가 아니며, 위탁자는 일반채권자를 해할 의도로 신탁부동산을 신탁하는 것이 아니다.

사. 신탁부동산에 의한 제3자 소유 토지에 대한 경계침범 및/또는 제3자에 의한 신탁부동산에 대한 경계침범은 존재하지 않으며, 위탁자는 신탁계약 체결일 현재까지 위 경계침범이 발생할 위험이 없다.

아. 신탁계약 체결일 현재 신탁부동산과 관련하여 미납 또는 연체된 제세공과금은 없으며, 위탁 수익금을 지급받기 전까지 이와 같은 상태를 유지한다.

자. 신탁계약 체결일 현재 신탁부동산에는 폐기물 및 환경오염인자가 존재하지 아니하며, 위탁 수익금을 지급받기 전까지 이와 같은 상태를 유지한다.

#### 4. 위탁자의 담보책임

가. 제3호 각 목의 위탁자의 진술 및 보장 사항이 사실이 아닌 것으로 밝혀진 경우 및 신탁부동산에 관하여 수탁자 명의로 소유권이전등기 및 신탁등기가 완료되기 이전에 발생한 사유로 인하여 신탁기간 중 또는 신탁 종료 후 신탁부동산에 하자가 발생하거나 그 하자를 원인으로 신탁재산 또는 위탁수익자를 제외한 수익자에게 손해가 발생한 경우(이하 총칭하여 “담보책임사유” 라 한다) 위탁자는 담보책임을 부담한다.

나. 제3호 가목 내지 바목의 위탁자 담보책임사유가 발생한 경우 수탁자는 위탁자에 대한 서면 통지로써 신탁계약을 해제할 수 있다. 이 경우 위탁자는 수탁자가 지정하는 날까지 위탁수익금으로 지급받은 금액을 수탁자에게 반환하고, 위 수익금의 5%에 해당하는 금액을 위약금으로 수탁자에게 지급하여야 한다(위탁자가 위탁수익금을 지급받기 전에 본목에 따라 신탁계약이 해제되는 경우 위탁자는 위 위약금을 수탁자가 지정하는 날까지 수탁자에게 지급하여야 한다).

다. 제3호 사목 및 아목의 위탁자 담보책임사유가 발생한 경우 위탁자는 수탁자가 지정하는 날까지 담보책임사유의 치유를 위하여 사용되거나 사용될 금액을 수탁자에게 지급하여야 한다.

라. 제3호 자목의 위탁자 담보책임사유가 발생한 경우 위탁자는 수탁자가 지정하는 날까지 해당 폐기물 또는 환경오염인자의 제거에 필요한 금액을 수탁자에게 지급하여야 한다.

마. 신탁부동산에 관하여 수탁자 명의로 신탁부동산의 소유권이전등기 및 신탁등기가 완료되기 이전에 발생한 사유(신탁부동산에 폐기물 또는 환경오염인자가 존재하는 경우 포함)로 인하여 신탁기간 중 또는 신탁 종료 후 신탁부동산에 하자가 발생하거나 그 하자를 원인으로 신

탁재산 또는 위탁수익자를 제외한 수익자에게 손해가 발생한 경우, 그 손해는 위탁자가 부담하여야 한다.

## 투자수익권의 내용

1. 투자수익권은 신탁부동산의 운용수익 및 처분수익을 신탁계약에서 정한 순서에 따라 그 투자수익권 지분율(어느 투자수익자가 보유한 수익증권의 지분율을 의미함)을 기준으로 지급받는 권리(다만, 원미만은 절사하며, 관련 세법상의 원천징수의무가 발생하는 경우 해당 원천징수세액 상당액을 제한 금액을 지급받을 권리임)로 한다.
2. 투자수익권은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하고 투자수익자가 운용수익 및 처분수익 중 신탁계약에서 정한 금액을 지급받은 경우 소멸한다.
  - 가. 신탁부동산 전부(수탁자가 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산 포함)가 처분되고 수탁자가 그 처분대금 전액을 지급받은 경우
  - 나. 신탁부동산 전부가 수용되고 수탁자가 그 보상금 전액을 지급받은 경우
  - 다. 수탁자가 신탁부동산의 멸실·훼손(다만, 훼손의 경우 보험금 등으로 신탁부동산을 수선할 수 없는 경우에 한함)에 따른 보험금 수령 후 잔여 신탁부동산(토지 등)의 처분대금을 전액 수령한 경우(다만, 잔여 신탁부동산이 없는 때에는 보험금을 수령한 경우)
  - 라. 위탁자 담보책임사유가 발생하여 신탁계약이 해제되고 수탁자가 위탁자로부터 신탁계약에서 정한 금액을 전액 지급받은 경우
  - 마. 그 밖의 수탁자가 신탁부동산 전체에 관한 물상대위에 따른 금액을 수령한 경우

## 플랫폼운영수익자 지정대가 및 플랫폼운영수익권의 내용

### 1. 플랫폼운영수익자 지정 대가

플랫폼운영수익자가 플랫폼운영수익권의 수익자로 지정된 것에 대한 대가는 금\_\_\_\_\_원(₩  
\_\_\_\_\_)원으로 한다.

### 2. 플랫폼운영수익권의 내용

가. 플랫폼운영수익권은 신탁종료일에 플랫폼운영수익자 지정 대가 상당액을 신탁부동산의 처분수익에서 본건 신탁의 종료일에 지급받을 권리로 한다. 보다 분명히 하기 위해서 플랫폼운영수익권에 대한 수익은 신탁부동산의 처분수익만을 재원으로 지급되며, 신탁부동산의 운용수익은 플랫폼운영수익권에 대한 수익 지급의 재원이 될 수 없다.

나. 플랫폼운영수익권은 플랫폼운영수익자가 수탁자로부터 가목의 금액을 지급받은 시점에 소멸한다.

## 수익증권의 발행가액, 액면가액 및 발행매수

1. 수익증권의 발행가액(모집가액) : 금\_\_\_\_\_원(W\_\_\_\_\_)
2. 수익증권의 액면가액 : 금\_\_\_\_\_원(W\_\_\_\_\_)
3. 수익증권의 발행매수 : \_\_\_\_\_매

수익증권 양식 생략

## 신탁보수

### 1. 신탁보수(기본보수, 관리보수) 및 처분보수 (부가세별도)

#### 가. 기본보수

- 1) 금\_\_\_\_\_원(W\_\_\_\_\_/ 제 1 종 및 제 2 종 수익권 합계 금액(\_\_\_\_\_원)의 [\_\_]% 상당액)
- 2) 기본보수는 신탁부동산의 신탁에 따른 보수로 투자수익권을 표시하는 수익증권 발행 시 1회 지급한다.

#### 나. 관리보수

- 1) 금\_\_\_\_\_원(W\_\_\_\_\_/ 제 1 종 및 제 2 종 수익권 합계 금액(\_\_\_\_\_원)의 연 [\_\_]% 상당액)
- 2) 관리보수는 신탁부동산의 관리 및 운용에 따른 보수로 각 배당금 지급일에 일할 계산하여 지급한다.

#### 다. 처분보수

- 1) 매각차익의 \_\_\_\_% [매각차익 = (신탁부동산 처분금액 및 신탁부동산의 처분과 관련 수탁자가 받은 위약금 등) - 제 1 종 수익증권 발행대금 - 제 2 종수익권증서 발행대금)]
- 2) 처분보수는 신탁부동산의 처분에 따른 보수로 신탁부동산 처분 시 지급한다.

### 2. 신탁보수 산정 방법 : [별지 8]에 따른다.

### 3. 신탁보수 지급일 : [별지 8]에 따른다.

## 비용 및 수수료 등 내역

(신탁계약의 각 당사자가 신탁계약과 관련하여 지급받는 수수료 및 수익금 등)

(단위 : 원, 부가세별도)

순번	당사자	금액		지급시기	신탁계약상 근거조항
1	위탁자	위탁수익금	금 _____ 원 (₩ _____)	수익증권 발행일	제7조 제2항, [별지 3]
2	수탁자	신탁 보수	금 _____ 원 (₩ _____) (제1종 및 제2종 수익권합계 금액의 [__]% 상당액)	수익증권 발행일	제29조, [별지 7]
		관리 보수	금 _____ 원 (₩ _____) (제1종 및 제2종 수익권금액의 연 [__]% 상당액)	각 배당금 지급 일에 일할 계산 하여 지급	
		처분보수	매각차익의 __%	신탁부동산의 처 분수익 지급일	
3	플랫폼 운영 수익자	플랫폼운영 수익권에 대한 수익	플랫폼운영수익자가 플랫폼 운영수익권의 수익자로 지정 된 것에 대한 대가로 수탁자 에게 지급한 금 _____ 원 (₩ _____)	신탁 종료일	제7조 제4항, [별지 5]
		수익증권 상장수수료	금 _____ 원 (₩ _____) (제1종수익권금액의 [__]% 상당액)	수익증권 발행일	제19조 제1항 제9호
		플랫폼운영 수수료	금 _____ 원 (₩ _____) (제2종수익권금액의 [__]% 상당액)	수익증권 발행일	제19조 제1항 제9호
		배당수수료	배당금액의 [__]%	각 배당금 지급일	제19조 제1항 제9호
		매각수수료	매각차익의 [__]%	신탁부동산의 처분수익 지급일	제19조 제1항 제9호

## 부동산관리처분신탁계약 제2종 투자수익권증서

권면액 : 금\_\_\_\_\_원(₩\_\_\_\_\_)

## 수익자 :

### 위탁자 :

증서번호 : 000-000-00000

선택기간 : 0000년 0월 0일부터 0000년 0월 0일까지

수탁자는 신탁업 관계법규와 부동산관리처분신탁거래기본약관에 대한 특약(이하 총칭하여 “신탁계약서”라고 합니다)에 의하여 위탁자로부터 신탁계약서상의 제2종 투자수익권을 인수한 증거로서 이 제2종 투자수익권증서를 발행합니다.

이 투자수익증서는 신탁계약서에서 규정하고 있는 제2종 투자수익권을 표창하는 증서로서 수탁자는 신탁재산으로부터 발생하는 처분수익을 신탁계약서가 정하는 바에 따라 제1종 투자수익자와 제2종 투자수익자에 대한 지급을 행하게 됩니다. 수탁자는 신탁재산으로부터 발생하는 수익을 한도로 하여 투자수익자에 대한 지급을 하며 본 투자수익증서의 권면액 및 신탁원본에 대한 지급을 보장하지 않습니다.

이 투자수익증서는 신탁계약서에서 정하는 바에 의하지 않고는 양도되거나 담보로 제공될 수 없으며 투자수익자는 이 투자수익증서에 의해서만 투자수익권을 행사할 수 있습니다. 이 투자수익증서는 기명식으로만 발행되며 무기명식으로 발행되지 않습니다.

0000년 0월 0일

## 수탁자

○ ○ ○

대표이사 ○ ○ ○ (인)

## 특약사항(예시)

위탁자 ○○○(이하 “위탁자”라 한다), 수탁자 ○○○(이하 “수탁자”라 한다) 및 플랫폼운영수익자 ○○(이하 “플랫폼운영수익자”라 한다)은 위탁자가 부동산관리처분신탁계약 [별지 1] 기재 부동산(이하 “신탁부동산”이라 한다)을 수탁자에게 신탁(이하 “본건 신탁”이라 한다)하고, 수탁자는 수익권 중 투자수익권에 대한 수익증권을 신탁법 제78조 및 전자증권법에 따라 발행하며, 수익증권 발행대금 중 일부를 위탁자의 위탁수익권에 대한 수익(이하 “위탁수익금”라 한다)으로 지급하고, 신탁부동산의 운용 및 처분 등으로 취득한 수익을 투자수익권 및 플랫폼운영수익권에 대한 수익으로 지급함에 있어 부동산관리처분신탁계약 본문(이하 “신탁계약 본문”이라 한다) 제32조를 근거로 아래와 같이 특약사항(이하 “특약사항”이라 하고, “신탁계약 본문”과 “특약사항”을 통칭하여 “본 신탁계약”이라 한다)을 정하기로 한다.