

토지신탁계약서

[정비사업 지정개발자(신탁업자) 사업시행방식]

○○○ 정비사업 신탁 계약서

위탁자 겸 수익자 ○○○과 수탁자 ○○○는 ○○○재건축/재개발사업을 「도시 및 주거환경정비법」 및 관계법령에 따라 지정개발자(신탁업자) 시행 방식으로 진행하기 위하여 아래와 같이 신탁계약을 체결한다.

제1조(신탁목적) 이 신탁계약에 따른 신탁은 위탁자가 신탁부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하고, 수탁자는 위탁자로부터 신탁 받은 부동산과 그 밖의 본건 사업시행구역 내 전체 부동산을 통합하여 개발 및 처분하여 이 신탁계약, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 한다) 및 그 밖의 관계법령에서 정해진 바에 따라 본건 사업을 시행하고 그 손익을 정산하는 것을 목적으로 한다.

제2조 (용어의 정의) 이 신탁계약에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “위탁자”란 신탁부동산을 수탁자에게 위탁하는 자를 말한다.
2. “수탁자”란 이 신탁계약에 따라 신탁부동산을 신탁재산으로 인수하는 자를 말한다.
3. “수익자”란 이 신탁계약에 따라 신탁재산에 대하여 권리를 가지고 의무를 부담하는 자로서 별첨 2에 기재된 자를 말한다
4. “수익권”이란 신탁재산에 대하여 이 신탁계약상 수익자가 갖는 일체의 권리를 말한다.
5. “본건 사업”이란 신탁된 토지를 포함한 본건 사업시행구역에 사업시행계획에 따라 건물을 신축 등의 방법으로 개발하여 관리처분계획 기타 관계법령에 따라 처분하거나 임대하는 사업으로서 도시정비법 제2조 제2호에 따른 정비사업을 말한다.
6. “본건 사업시행구역”이란 본건 사업의 시행을 위해 도시정비법 제16조에 따라 지정·고시된 정비구역을 말한다.
7. “신탁부동산”이란 이 신탁계약에 따라 위탁자가 수탁자에게 신탁하는 부동산으로서 별첨 1에 기재된 토지 및 건축물을 말한다.
8. “신탁재산”이란 신탁부동산과 신탁부동산의 개발, 관리, 처분, 운용, 수용, 멸실, 훼손 및 그 밖의 사유로 사업시행자가 취득한 재산을 말한다.
9. “신탁특약”이란 위탁자와 수탁자가 이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항 또는 이 신탁계약과 달리 정하고자 하는 사항을 정하기 위하여 이 신탁계약에 우선하는 특약으로서 별첨 4에 기재된 특약사항을 말한다.
10. “시행규정”이란 도시정비법 제53조에 따라 본건 사업의 시행에 필요한 사항을 정하기 위하여 제정된 규정을 말한다.
11. “사업시행계획”이란 도시정비법 제52조에 따라 본건 사업을 시행하기 위하여

작성된 사업시행계획을 말한다.

12. “관리처분계획”이란 도시정비법 제74조 제1항에 따라 본건 사업을 시행하기 위하여 작성된 관리처분계획을 말한다.
13. “토지등소유자 전체회의”란 도시정비법 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의를 말한다.
14. “관계법령”이란 도시정비법, 「신탁법」, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 및 그 밖의 본건 사업에 적용되는 법령을 말한다.

제3조(수탁자의 지위) 수탁자는 도시정비법에 따른 사업시행자와 「신탁법」에 따른 수탁자로서 역할과 의무를 부담한다.

제4조(신탁계약기간) ① 신탁계약기간은 수탁자에 대한 신탁부동산의 신탁등기 완료일로부터 도시정비법 제89조에 따른 청산금의 정산 등 정비사업과 관련한 업무를 완료한때까지로 한다.

② 수탁자는 도시정비법 제86조에 따른 이전고시일로부터 1년 이내에 도시정비법 제89조에 따른 청산금의 정산을 위한 토지등소유자 전체회의를 소집하여야 한다. 다만, 소송 등 부득이한 사유가 있는 경우에는 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐 청산금의 정산을 위한 토지등소유자 전체회의의 소집을 연기할 수 있다.

③ 제1항에 따른 업무가 완료된 경우 「신탁법」 제101조 및 같은 법 제103조에 따른 신탁사무에 관한 최종의 계산 및 신탁재산의 귀속이 완료된 것으로 본다.

제5조(신탁재산의 범위) 신탁재산은 다음 각 호의 재산을 말한다.

1. 신탁부동산 및 신탁금전
2. 토지등소유자 이외의 자로부터 취득한 토지 또는 건축물
3. 신탁재산의 분양대금(계약금, 중도금 및 잔금을 모두 포함한다) 및 그 반환채무
4. 신탁재산의 물상대위로 취득한 재산
5. 신탁재산의 임대차 보증금 및 그 반환채무, 임대료
6. 제11조에 따른 차입금
7. 도시정비법 제89조의 청산금 및 제93조의 부과금
8. 제1호부터 제7호까지에 해당하는 금전의 운용수익
9. 제1호부터 제8호까지에 해당하는 재산으로 취득한 재산
10. 그 밖의 신탁사무 처리에 따라 발생한 채권 및 채무

제6조(위탁자의 변경) ① 위탁자는 위탁자의 지위를 제3자에게 이전할 수 있으며, 특별한 사정이 없는 한 수탁자는 이에 동의하여야 한다. 이 경우 신탁원부 등 기재

내용 변경 등에 따른 비용은 위탁자가 부담한다.

② 제1항에 따라 위탁자의 지위를 제3자에게 이전하는 경우 이 신탁계약도 제3자에게 승계된 것으로 본다.

제7조(수익권) ① 수익자는 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료되는 경우 이 신탁계약에서 정한 바에 따라 신탁재산으로부터 신탁의 이익을 지급받을 권리를 가진다.

② 관계법령 및 이 신탁계약에 따라 신탁원본이 보전되지 아니할 수 있다.

제8조(수익자 지정 및 수익권증서) ① 수탁자는 정비사업비 조달 등 정비사업의 효율적인 수행을 위하여 필요한 경우 토지등소유자 전체회의 의결을 거쳐 위탁자가 아닌 제3자를 수익자 또는 우선수익자(수익자 중 신탁재산으로부터 신탁의 이익을 우선적으로 지급 받을 권리를 갖고 의무를 부담하는 자를 말한다)로 지정(변경을 포함한다)할 수 있다. 이 경우 별첨 2에 우선수익자를 우선수익자가 아닌 수익자와 구분하여 기재한다.

② 이 신탁계약에 따른 수익권증서는 발행하지 않는다. 다만, 우선수익자의 경우 우선수익자의 요청에 따라 우선수익권증서를 발행할 수 있다.

③ 우선수익자는 별첨 2에 기재된 금액을 최고한도로 하여 수익자보다 먼저 신탁이익을 받을 권리가 있다.

④ 위탁자와 수탁자는 신탁특약으로 우선수익자의 권리 및 의무, 우선수익권의 내용, 우선수익권의 양도, 추가 지정 및 변경에 관한 사항 등을 정할 수 있다.

제9조(수익권의 양도, 수익자의 추가 지정 또는 변경 등) ① 수익자는 수탁자의 서면동의를 받아 수익자의 지위를 타인에게 양도하거나 그 수익권에 대하여 질권을 설정하는 등 처분행위를 할 수 있다.

② 위탁자는 수탁자의 서면동의를 받아 수익자를 변경 또는 추가로 지정할 수 있다.

③ 제1항에 따라 수익권이 양도되거나 질권이 설정되는 경우 수익권을 양도하거나 질권을 설정한 수익자는 이를 확정일자 있는 증서로 수탁자에게 지체없이 통지하여야 한다. 이 경우 신탁원부 등의 기재내용 변경 및 수익권증서 발행에 따른 비용은 수익자의 부담으로 한다.

④ 제10조제2항에 따라 수탁자가 직접 취득한 신탁재산에 대해서는 수탁자가 신탁특약이 정하는 바에 따라 수익자를 변경하거나 추가로 지정할 수 있다.

제10조(신탁부동산의 소유권이전 의무 등) ① 위탁자는 신탁계약 체결 후 7일 이내에 신탁부동산의 소유권이전등기 등 신탁재산의 공시에 필요한 서류를 수탁자

에게 제공한다. 다만, 위탁자와 수탁자가 협의하는 경우 90일 이내에서 그 기간을 연장할 수 있다.

② 수탁자는 본건 사업을 위하여 필요한 경우에는 신탁재산으로 본건 사업시행구역 내 토지 및 건물을 직접 취득하여 이를 신탁재산으로 할 수 있다.

제11조(사업자금의 차입) ① 수탁자는 본건 사업의 수행과 이 신탁계약에 따른 신탁사무에 필요한 비용을 신탁재산으로 지급할 수 있고, 신탁재산으로 부족한 경우에는 금융기관, 그 밖의 제3자 또는 수탁자의 고유계정으로부터 차입하거나 고유계정으로 대신 지급할 수 있다.

② 제1항에 따른 차입을 위하여 수탁자는 종전의 토지·건축물 및 토지등소유자가 분양 받은 대지·건축물에 근저당 설정 등登記되는 권리를 설정하는 방법으로 담보를 제공할 수 없다.

③ 수탁자는 제1항에 따라 차입(수탁자의 고유계정으로 대신 지급하는 경우를 포함한다)을 하는 경우 조달금리·수탁자 고유계정의 적정 수익률 등을 고려하여 대출금액, 이자율, 대출만기, 대출금의 상환(조기상환을 포함한다) 및 기한의 이익 상실 등 주요 조건을 합리적으로 정하여 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐야 한다.

④ 수탁자는 제1항에 따른 수탁자의 고유계정 차입(고유계정으로 대신 지급을 포함한다)으로 인한 차입원리금 등의 채권을 이 신탁계약에 따라 변제 받음에 있어서 채권의 전액을 지급하기에 부족할 경우 비용, 이자, 원금의 순서로 지급하기로 한다. 다만, 수탁자는 수익자에게 불이익이 발생하지 않는 범위 내에서 지급순서를 달리 정할 수 있다.

제12조(신탁재산의 관리 등) ① 수탁자는 관계 법령에 따라 허용되는 범위 내에서 방법, 시기 및 범위를 정하여 신탁재산의 보존·유지·수선 등 관리(이하 이 조에서 “관리업무”라 한다)에 필요한 조치를 취할 수 있다.

② 수탁자는 신탁재산의 관리업무를 관계법령 및 시행규정에 따라 제3자에게 위임할 수 있다.

③ 수탁자 또는 제2항에 따라 신탁재산의 관리업무를 위임 받은 자는 관리업무에 필요한 경우로 한정하여 신탁재산의 일부를 무상으로 사용할 수 있다.

④ 위탁자는 이 신탁계약 체결 후 신탁재산에 대하여 임대차, 저당권설정, 전세권설정 등 소유권을 제한하는 처분행위 또는 신탁재산의 현상을 변경하거나 기타 방법으로 가치를 훼손하는 행위를 하지 못한다. 다만, 수탁자의 서면동의가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 수탁자는 신탁재산의 관리에 필요한 비용을 신탁재산에서 지급할 수 있다.

제13조(신탁재산의 분양 및 그 밖의 처분) 수탁자는 신탁재산을 관계법령, 관리자 분계획 및 이 신탁계약에서 정한 조건에 따라 분양 또는 임대할 수 있다.

제14조(보험계약) ① 수탁자는 본건 사업의 수행을 위하여 필요한 경우 시장상황과 신탁부동산의 용도, 규모 및 가치 등을 고려하여 신탁재산에 대한 보험계약을 체결할 수 있다.

② 수탁자는 제11조에 따른 차입금을 담보하기 위하여 제1항에 따라 가입한 보험의 보험금청구권에 질권 기타 담보를 설정할 수 있다.

제15조(선관주의의무) ① 수탁자는 선량한 관리자의 주의로써 신탁재산을 보존·관리하고 신탁사무를 처리하여야 한다.

② 수탁자는 신탁사무를 처리하는 과정에서 고의 또는 과실로 위탁자에게 손해를 발생시키는 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

제16조(신탁재산의 운용방법) ① 수탁자는 신탁재산(본건 사업시행구역 내 신탁재산을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 다른 신탁재산 및 수탁자의 고유재산과 구분하여 관리하여야 한다. 이 경우 본건 사업시행구역 내 모든 신탁계약에 따른 신탁재산을 1건의 신탁계정으로 관리할 수 있다.

② 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전을 관계법령에서 정하는 방법에 따라 운용한다.

제17조(비용 등의 부담) ① 수익자는 신탁재산에 관한 다음 각 호의 채무와 비용 등 신탁사무 처리에 필요한 비용과 신탁사무 처리에 따라 발생한 손해(수탁자의 고의, 과실 또는 그 밖의 책임 있는 사유로 발생한 손해는 제외한다)를 부담한다.

1. 신탁재산의 조세, 각종 공과금 및 부담금
2. 신탁재산의 등기비용
3. 신탁보수
4. 정비사업비 차입에 따른 원리금 상환비용(대지급금과 지연손해금을 포함한다)
5. 공사대금, 설계, 감리비용 및 그 밖의 필수사업비
6. 신탁재산의 보존·유지·수선 등 관리비용 및 보험료
7. 신탁재산의 분양, 임대 또는 처분에 관한 사무처리에 필요한 비용
8. 이 신탁계약에 따른 신탁사무의 처리에 필요한 소송 및 자문 등의 법률 비용
9. 그 밖에 위 각 호에 준하는 비용

② 수탁자는 제1항에 따른 비용 등을 신탁재산에 속하는 금전으로 지급할 수 있

다. 이 경우 신탁재산에 속한 금전이 부족한 때에는 수탁자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 취할 수 있다.

1. 수탁자의 고유재산으로부터 차입
 2. 수탁자의 고유재산으로 대신 지급
 3. 관계법령 및 시행규정에 따라 수익자에게 비용 등의 지급을 청구
 4. 신탁재산을 담보로 제공하여 지급에 필요한 금원을 차용(제11조제2항에 따른다)
- ③ 제2항제1호 또는 제2호에 따라 수탁자가 비용 등을 대신 납부하거나 고유재산으로부터 차입하는 경우 수익자는 그 지급일(차입한 경우에는 차입일을 말한다)로부터 상환일까지 별첨 5에 따라 산정한 금액을 원금과 함께 수탁자에게 지급하여야 한다.
- ④ 수탁자는 제3항에 따라 수익자가 수탁자에게 지급하여야 하는 비용 등에 대해서는 신탁재산으로부터 우선적으로 지급받을 수 있다. 이 경우 수탁자는 이를 지급받을 때까지 제22조에도 불구하고 신탁재산의 이전을 유보할 수 있다.

제18조(신탁보수) ① 수탁자의 신탁보수는 별첨 3에 따른다.

② 경제사정의 급격한 변동이 발생하거나 그 밖의 불가피한 사유가 발생한 경우 수탁자는 위탁자와 합의하여 제1항에 따른 신탁보수를 변경하거나 별도로 지급받을 수 있다.

제19조(신탁의 해지) ① 위탁자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 신탁을 해지할 수 있다.

1. 관계법령 및 시행규정에 따라 본건 사업이 중지 또는 폐지되거나 사업시행자 지정이 취소되는 경우
2. 수탁자가 이 신탁계약 체결 후 2년 이내에 도시정비법에 따른 사업시행자 지정을 받지 못한 경우
3. 토지등소유자 전체회의에서 본건 사업의 사업시행자 지정에 동의한 토지등소유자의 4분의 3 이상의 찬성으로 의결하는 경우
4. 매매, 근저당 설정, 임대차 등 위탁자의 재산권 행사를 위하여 신탁의 일시해지가 필요한 경우

② 수탁자는 신탁의 목적달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우 이 신탁을 해지할 수 있다. 이 경우 수탁자는 수탁자의 책임 있는 사유가 있는 경우에는 신탁해지에 따른 책임을 진다.

제20조(신탁의 종료사유 등) ① 이 신탁계약에 따른 신탁은 다음 각 호의 어느 하

나에 해당하는 경우에 종료한다.

1. 신탁의 목적을 달성하는 경우
2. 신탁의 목적을 달성할 수 없는 경우
3. 제19조에 따라 신탁이 해지되는 경우

4. 위탁자가 도시정비법 제73조에 따라 현금 청산을 하는 경우

② 제1항에 따라 신탁이 종료되는 경우 수탁자는 제21조에 따른 신탁의 계산을 완료하고 관계법령, 시행규정 및 제22조에 따라 신탁재산을 처리하여야 한다.

③ 제2항에 따른 절차가 완료되는 경우 이 신탁계약은 종료된 것으로 본다.

제21조(신탁종료에 따른 계산) ① 제20조제1항에 따라 신탁이 종료한 경우 수탁자는 지체 없이 공인회계사를 정하여 신탁사무에 관한 최종의 계산을 하고, 수익자의 승인을 받아야 한다.

② 수익자가 제1항에 따른 계산을 승인한 경우 수탁자의 수익자에 대한 책임은 면제된 것으로 본다. 다만, 수탁자의 직무수행에 부정행위가 있었던 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 수탁자는 수익자에게 제1항에 따른 계산승인을 요구하는 경우 1개월 이내에 이의를 제기하지 않으면 최종계산을 승인한 것으로 본다는 취지를 함께 통지하여야 한다. 이 경우 수익자가 수탁자로부터 제1항의 계산승인을 요구 받은 때로부터 1개월 내에 이의를 제기하지 아니하는 경우 제1항의 계산을 승인한 것으로 본다.

④ 위탁자가 제3항에 따라 이의를 제기하는 경우 위탁자는 이의 항목에 대한 소명자료를 첨부하여야 하며, 수탁자는 그 이의의 합리성과 객관성이 인정되는 경우 최종의 계산에 반영하여야 한다.

⑤ 수탁자는 신탁사무에 관한 최종의 계산이 승인된 경우 제22조에 따라 정산한다.

제22조(신탁종료 후의 신탁재산의 처리) 제20조에 따른 신탁종료 후 제21조에 따라 이 신탁계약에 따른 신탁사무에 관한 최종의 계산이 승인된 경우(제21조제3항 후단에 따라 승인이 간주된 경우를 포함한다) 수탁자는 다음 각 호의 구분에 따라 신탁재산을 이전한다. 다만, 신탁재산의 하자로 인한 책임, 세금과 공과금 납부의무, 소송에 따라 지급할 가능성이 있는 금액 및 민원처리 비용에 해당하는 금액 등은 신탁특약에서 정하는 바에 따라 신탁재산의 이전을 유보할 수 있다.

1. 제20조제1항제1호에 따라 신탁이 종료(도시정비법 제86조에 따른 이전고시가 있는 때를 말한다)된 경우: 관리처분계획에 따라 이전
2. 제20조제1항제2호·제3호에 따라 신탁이 종료되는 경우: 다음 각 목의 구분에 따른 방법

- 가. 신탁부동산: 수탁자 명의의 신탁등기를 말소하고 위탁자 명의로 소유권이전등기를 완료한 후 신탁종료 당시의 현상 그대로 위탁자에게 인도한다.
- 나. 신탁부동산 외의 신탁재산: 도시정비법 제74조제4항에 따른 종전의 토지 또는 건축물의 평가가격에 비례하여 위탁자에게 인도한다.

제23조(소송수행) ① 본건 사업에 관한 소송이 제기되었거나 제기할 필요가 있는 경우 수탁자는 위탁자에게 이를 통지하고 위탁자 및 수익자와 협의하여 응소 또는 제소에 필요한 조치를 취할 수 있다.

② 제1항에 따라 수탁자가 부담하는 소송대리인의 보수 및 소송과 관련된 비용(소송결과에 따른 판결금액 및 이에 대한 지연이자 등을 포함한다)은 제17조에 따라 처리한다.

③ 수탁자는 제1항에 따라 소송 등의 업무를 수행한 경우 소송대리인 선임 사실 및 판결이 선고되거나 결정이 내려진 사실을 위탁자에게 통지하여야 한다. 이 경우 소송과 관련된 비용 및 해당 판결에 따라 수탁자가 지급의무를 부담하게 된 금액도 함께 통지하여야 한다.

제24조(위탁자의 확약) ① 위탁자는 선량한 풍속이나 그 밖의 사회질서에 위반하는 사항을 목적으로 하는 신탁을 설정하여서는 아니된다.

② 위탁자는 그 목적이 위법하거나 불능에 해당하는 신탁을 설정하여서는 아니된다.

③ 위탁자는 위탁자의 채권자를 해함을 알면서 신탁을 설정하여서는 아니된다.

제25조(관할법원) 이 신탁계약에 관하여 분쟁이 발생하는 경우 관할법원은 「민사소송법」에 따른다.

제26조(법규의 적용) ① 이 신탁계약에서 정한 사항이 도시정비법 등 관계법령의 개정으로 관계법령과 다르게 될 경우에는 관계법령을 우선하여 따른다.

② 이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항은 도시정비법, 「신탁법」 등 관계법령 및 조례를 따른다.

이 신탁계약의 체결을 증명하기 위해 계약서를 3부 작성하여 위탁자와 수탁자가 각각 1부씩 보관하며, 1부는 신탁등기에 사용하기로 한다.

년 월 일

위탁자 겸 수익자(개 인) 성명 : (인) (법 인) 상 호:
주 소: 주 소:
연락처: 연락처:
생년월일: 법인등록번호:
대표이사: (인)

수탁자 상 호:
주 소:
연락처:
법인등록번호:
대표이사: _____ (인)

- 별 첨: 1. 신탁부동산의 표시
2. 수익자의 표시
3. 신탁보수
4. 특약사항
5. 신탁업자 차입 이자율 등

[별첨 1]

신탁부동산의 표시

1. 신탁하는 토지의 표시

2. 신탁하는 건물의 표시

[별첨 2]

수익자의 표시

1. (위탁자 겸) 수익자

(위탁자 겸) 수익자	
성 명(상 호)	
생년월일(법인등록번호)	
주 소(사업장 소재지)	
수익권의 내용	
순위	
지분	
수익권의 표시	
수익권의 내용	
수익의 교부일	

2. 우선수익자

우선수익자	
성 명(상 호)	
생년월일(법인등록번호)	
주 소(사업장 소재지)	
수익권의 내용	
순위	
지분	
우선수익권 설정금액	
수익권의 내용	
수익의 교부일	

신 탁 보 수

※ 작성방법 및 유의사항

- 1) 신타보수 산정방식(①단순 요율, ②상한액을 설정한 요율방식, ③정액방식, ④기타)을 나열하고, 어떠한 방식을 선택했는지 명시할 것
- 2) 신타보수 산정근거를 명시할 것
예: 분양수입을 대상으로 한 단순 요율방식일 경우 예상 분양수입액(추정근거 포함), 예상 분양수입별 수수료 등을 예시로 제시
- 3) 산정방식이 단순 요율 방식일 경우, 추정 금액을 예시로 제시할 것(단수 또는 복수)

[별첨 4]

특 약 사 항

[별첨 5]

신탁업자 차입 이자율 등

1. 신탁업자(수탁자)의 고유재산으로부터 차입 시 이자율 산정방식 등에 관한 사항

2. 신탁업자(수탁자)가 고유재산으로 대신 지급 시 이자율 산정방식 등에 관한 사항