

부 동 산 담 보 신 탁
제 호

담 보 신 탁 계 약 서

위탁자 :

수탁자 :

1순위 우선수익자 :

_____ (이하 “위탁자”라 한다.)과 _____ (이하 “수탁자”라 한다.)는 별지 1 기재의 부동산(이하 “신탁부동산”이라 한다.)에 대하여 아래와 같이 담보신탁계약(이하 “신탁계약”이라 한다.)을 체결한다.

제1조 (신탁목적) 이 신탁계약의 목적은 위탁자 또는 수익자(채무자가 따로 있는 경우에는 이를 포함한다.)가 우선수익자에 대하여 부담하는 채무 내지 책임을 담보하기 위하여 수탁자가 신탁부동산을 보전·관리하고, 위탁자 또는 수익자의 채무불이행시 신탁부동산을 처분하여 정산하는데 있다.

제2조 (용어의 정의) 이 신탁계약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. “위탁자”라 함은 신탁부동산의 소유자로서 수익자의 이익을 위하여 신탁을 설정한 자를 말한다.
2. “수익자”라 함은 신탁계약에 따라 신탁이익을 향유하고, 신탁제비용을 부담하는 자를 말한다.
3. “우선수익자”라 함은 수익한도금액 범위 내에서 다른 수익자보다 우선하여 신탁이익을 받을 수 있는 자를 말한다.
4. “수익권”이라 함은 신탁계약에 의하여 신탁이익을 향유할 수 있는 수익자의 기본적인 권리를 말한다.
5. “수익권증서”라 함은 수익자의 지위를 증명하기 위하여 수탁자가 발행하는 증서를 말한다.
6. “신탁이익”이라 함은 신탁재산의 운용으로 발생한 제수입에서 비용(지출)을 차감한 잔여신탁 재산으로서, 신탁종료시 수익자 및 우선수익자에게 귀속되는 이익을 말한다.

제3조 (신탁기간) ① 신탁기간은 별지 2의 1과 같고, 신탁종료 전에 수익자와 수탁자는 합의하여 그 기간을 연장할 수 있다.

② 위탁자 또는 수익자가 우선수익자에 대하여 채무를 이행하지 아니한 경우에는 우선수익자의 요청에 따라 신탁기간은 동일한 조건으로 1년씩 자동연장된다.

③ 신탁기간 중이라도 위탁자 및 수익자의 채무불이행으로 수탁자가 우선수익자 등의 요청에 의거 신탁부동산을 처분하여 매수인에게 소유권이전등기절차를 경료한 때에는 신탁기간이 종료된 것으로 본다.

제4조 (신탁등기) ① 위탁자는 신탁계약을 체결한 후 지체없이 수탁자에게 신탁부동산에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기절차를 이행하여야 한

다.

② 제1항의 등기에 필요한 제비용은 위탁자가 부담한다.

제5조 (신탁원본) 신탁원본은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제103조에 의거 위탁자로부터 수탁하는 재산을 말한다.

제6조 (신탁재산) 신탁재산이라 함은 수탁자가 신탁목적에 따라 관리·처분하는 재산 또는 재산권으로서 신탁부동산과 수탁자가 임대인으로서 취득·보관하는 임대차보증금, 임대료(주택임대사업인 경우에 한함), 신탁부동산의 매각대금 및 매각절차와 관련하여 발생하는 위약금, 신탁재산에 속하는 금전의 운용에 의하여 발생한 이익 그 밖에 이에 준하는 것으로 한다.

제7조 (수익자와 우선수익자) ① 위탁자는 신탁계약에 의하여 별지 2와 같이 수익자와 우선수익자를 지정한다.

② 위탁자가 제3자를 수익자 또는 우선수익자로 지정한 경우, 수익자 또는 우선수익자는 이 신탁계약의 내용을 알고 동의한다는 취지의 승낙서에 서명(또는 기명)날인하여 수탁자에게 제출하여야 한다.

③ 수익자 또는 우선수익자를 변경하거나 추가 지정하고자 할 경우에 위탁자 및 수익자는 수탁자의 사전 승낙을 받아야 한다. 이때 신탁원부의 기재사항 변경 등에 소요된 일체의 비용은 수익자가 부담한다.

제8조 (수익권증서) ① 수탁자는 화재보험가입을 완료한 후 신탁의 수익권을 증명하기 위하여 수익권증서를 수익자에게 교부하여야 하며 수익권증서는 지분비율로 분할하여 작성할 수 있다.

② 수익권증서의 한도금액은 신탁부동산의 담보가격 내에서 발행하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 우선수익자가 조사분석의 생략을 요청하는 경우에는 채무자와 우선수익자간의 담보설정 요청금액으로 발행할 수 있다.

③ 수익자가 우선수익자를 추가지정하고 수탁자에게 수익권증서의 발급을 요청하는 경우 수탁자는 신탁부동산의 잔존 담보가격 범위 내에서 수익권증서를 발급할 수 있다.

④ 수익자가 우선수익자를 변경하고자 하는 경우에는 이미 발행된 수익권증서를 수탁자에게 반환하고, 수익권증서의 재발행을 수탁자에게 요청할 수 있다.

⑤ 우선수익자는 수익권증서를 신탁목적에 적합하게 사용하여야 하며, 수탁자의 사전 동의없이 이를 타인에게 양도하거나 담보의 목적으로 할 수 없다.

- 제9조 (우선수익자의 수익권)** ① 우선수익자가 갖는 수익권의 범위는 이 사업과 관련된 우선수익자와 채무자(별지 2)간의 여신거래약정, 공사도급계약 등으로부터 발생하여 증감·변동되는 위탁자 또는 수익자에 대한 우선수익자의 채권의 원금, 이자 및 지연손해금 등에 한 한다.
- ② 우선수익자는 수익권증서에 기재된 별지 2의 금액을 최고한도로 하여 수익자보다 먼저 신탁이익을 얻을 권리가 있다.
- ③ 우선수익자 상호간의 신탁이익의 지급은 그 순위에 의하며, 후순위 우선수익자는 선순위 우선수익자의 동의 없이는 신탁부동산의 매각을 요구할 수 없는 등 선순위 우선수익자의 권리를 침해할 수 없다.
- ④ 우선수익자가 갖는 수익권의 유효기간은 이 신탁계약에 의한 우선수익자의 채권 발생일로부터 본 계약 종료일까지로 한다. 그러나 신탁 종료일 전이라도 수익권증서 발행일로부터 60일 이내에 지정 목적에 사용되지 아니할 경우에는 효력이 상실된다.
- ⑤ 선순위 우선수익자의 채권이 소멸한 경우에는 차순위 우선수익자의 순위가 승진한다.

- 제10조 (신탁부동산의 관리)** ① 위탁자 또는 수익자는 신탁부동산을 계속 점유사용하고, 신탁부동산에 대한 실질적인 보존 및 일체의 관리행위를 할 수 있으며, 이에 따른 일체의 비용을 부담한다.
- ② 위탁자 또는 수익자는 수탁자의 사전 승낙이 없는 경우에는 신탁부동산에 대하여 임대차 등 권리의 설정 또는 그 현상을 변경하는 등의 방법으로 신탁부동산을 훼손 또는 그 가치를 저감하는 행위를 하여서는 아니된다.
- ③ 위탁자와 수익자는 신탁부동산의 멸실·훼손 등 사고발생시 또는 발생예상시 수탁자에게 지체없이 이를 통지하여야 한다.
- ④ 위탁자와 수익자는 신탁부동산의 가치보전 및 처분에 필요한 수탁자의 관리행위를 용인하여야 한다.

- 제11조 (임대차)** ① 신탁계약의 체결 이전에 신탁부동산에 대하여 임대차계약이 체결된 경우, 본 신탁계약시 위탁자는 수익자 또는 우선수익자로부터 임대차 계약의 존재사실을 확인하는 서면을 수탁자에게 제출하거나, 기존임대차 계약상 임대인의 지위를 수탁자로 변경하여야 한다.
- ② 신탁기간 중에 체결되는 새로운 임대차계약은 수탁자 명의로 하되, 수익자 및 우선수익자의 동의가 있는 경우에는 임대인을 위탁자 명의로 할 수 있다. 단, 수탁자의 명의로 체결된 것이 아니거나, 우선수익자의 동의없이 위탁자가 임의로 체결한 임대

차계약은 수탁자에게 그 효력을 주장할 수 없다.

③ 위탁자는 수익자 및 우선수익자의 동의가 있는 경우에는 신탁기간 중 임대차보증금을 제외한 월임료를 받을 수 있다.

④ 이 신탁계약이 종료할 경우 위탁자 또는 수익자는 수탁자가 신탁부동산에 관하여 가진 임대인의 지위를 승계하고, 이에 관한 임대차변경계약을 체결하여야 한다. 다만, 임차인이 임대차계약의 승계를 원하지 아니하는 등 특별한 사정이 있는 경우, 수탁자는 임차인과 사이의 임대차계약을 해지하고, 신탁재산으로 임대차보증금 등을 임차인에게 반환하거나, 위탁자 또는 수익자에게 그에 상당하는 금원을 청구할 수 있으며, 상당하다고 인정한 방법으로 신탁부동산의 일부 또는 전부를 매각하여 그 대금으로 임대차보증금을 반환할 수 있다.

제12조 (보험계약) ① 신탁부동산에 대한 보험계약은 수탁자 또는 우선수익자가 정하는 종류·기간·방법으로 체결하고, 이 신탁계약이 존속하는 동안 계속하기로 한다. 이때 소요되는 일체의 비용은 수익자가 부담한다.

② 이 신탁계약 체결 이전에 체결된 보험계약이 있는 경우에는 보험수익자를 수탁자로 변경하고, 이때 소요되는 일체의 비용은 수익자가 부담한다.

③ 보험계약에 근거하여 수탁자가 보험금을 수령하였을 때에는 신탁기간 만료 전이라도 그 보험금은 제21조에서 정한 방법에 따라 정산할 수 있다.

④ 수익자와 우선수익자 사이에 별도 협의가 있는 경우에는 우선수익자를 보험금수령의 수급인으로 지정하거나 우선수익자를 보험금청구권상 질권자로 할 수 있다.

제13조 (사무관리 및 하자담보책임) ① 수탁자는 선량한 관리자의 주의의무로서 신탁사무를 처리하여야 한다. 수탁자가 선량한 관리자로서 주의의무를 다한 경우에는 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생하더라도 수탁자는 그 책임을 지지 아니한다.

② 신탁부동산의 하자담보책임은 위탁자 및 수익자가 부담한다.

제14조 (신탁재산에 속하는 금전의 운용) 신탁재산에 속하는 금전은 관계 법령에 위배되지 아니하는 범위 내에서 신탁목적에 따라 수탁자가 정하는 방법으로 운용하기로 한다.

제15조 (신탁사무처리비용의 부담) ① 수탁자가 납부의무를 부담하는 신탁재산에 관한 조세·공과금, 신탁보수, 신탁부동산의 유지관리비, 금융비용, 그 밖의 신탁사무의 처리에 필요한 제비용 및 신탁사무처리에 있어서 수탁자가 과실없이 받은 손해는 수익자의 부담으로 한다.

- ② 수탁자는 제1항의 비용을 신탁재산에서 지급하고, 지급할 수 없는 경우에는 수익자에게 청구하여 수령한 금원으로 지급한다. 수익자로부터 금원을 수령할 수 없을 경우, 수탁자는 상당하다고 인정한 방법으로 신탁부동산의 일부 또는 전부를 매각하여 위 비용 등에 충당할 수 있다.
- ③ 수익자가 제1항의 규정에 의한 비용 등을 지급시기에 납부하지 아니하는 경우에는 수탁자가 대신 납부할 수 있고, 이 경우 수익자는 그 지급일로부터 기획재정부령이 정하는 당좌대출이자율에 의한 지연손해금을 수탁자에게 지급하여야 한다.
- ④ 수탁자는 제3항의 대지급금과 지연손해금을 수익자 또는 우선수익자에게 지급할 신탁이익보다 우선하여 공제하거나 수취할 수 있다.
- ⑤ 수탁자는 제3항의 대지급금을 조달하는데 있어 신탁재산인 신탁토지와 준공 후의 신탁건물에 근저당권을 설정할 수 있다.

제16조 (신탁계산) ① 신탁재산에 관한 계산 기일은 신탁종료일로 하고, 수탁자는 신탁종료일에 수지계산서를 작성하여 수익자에게 교부한다.

- ② 제1항의 수지계산에 있어서는 제6조에 의한 신탁재산을 「수입」으로 하고, 제15조 및 제15조를 준용하는 제비용과 제27조의 신탁보수를 「지출」로 하며, 「수입」에서 「지출」을 차감하여 계산한다.
- ③ 신탁종료일 이전에 위탁자와 우선수익자가 합의하는 경우에는 신탁재산에 의하여 발생한 신탁이익과 비용 및 신탁보수를 매월 또는 매분기 별로 가정산할 수 있다.

제17조 (신탁부동산 처분사유) ① 수탁자는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 신탁기간 종료 전이라도 제1순위 우선수익자 또는 선순위 우선수익자의 동의를 얻은 후 순위 우선수익자의 요청으로 신탁부동산을 처분할 수 있다.

1. 위탁자 또는 수익자가 우선수익자와 사이에 체결한 여신거래약정, 공사도급계약 등을 위반한 때
 2. 위탁자 또는 수익자가 이 신탁계약을 위반한 때
 3. 위탁자가 금융거래정지를 받거나 부도를 낸 때 또는 회생절차개시 내지 파산을 신청한 때와 이를 위한 보전처분을 신청한 때
 4. 위탁자 명의로 부동산개발사업을 진행하는 것이 불가능하다고 판단되어 우선수익자가 요청하는 경우
 5. 그 밖의 법률 규정의 개·폐 등 제도의 변경 또는 경제사정의 변화, 신탁부동산의 담보가치 하락 등으로 우선수익자가 채무자에 대하여 채권의 전부 만족을 얻는 것이 불가능하다고 판단할 때.
- ② 제1항의 경우 수탁자가 위탁자와 수익자의 신고된 주소로 처분예정 사실을 등기

우편으로 통지하면, 이 통지가 통지일로부터 2영업일 후에 위탁자와 수익자에게 도달한 것으로 보며, 위탁자와 수익자는 신탁부동산의 처분예정사실을 사전에 인지하지 못한 이유 등으로 수탁자의 처분행위에 대하여 이의를 제기하지 않기로 한다.

제18조 (처분방법 등) ① 제17조의 규정에 의한 신탁부동산의 처분은 공개시장에서 경쟁을 통하여 처분하는 것을 원칙으로 하며, 제19조에서 규정한 예정가격 이상을 제시한 매수희망자 중 가장 높은 금액을 제시한 자를 신탁부동산의 매수인으로 결정한다.

② 수탁자는 신탁부동산의 처분공고를 일간신문에 게재하거나 전자자신처분시스템(온비드,onbid)에 등록하는 방법으로 할 수 있다.

③ 제1항의 규정에 의하여 공개경쟁입찰이 유찰되었거나 또는 1순위 우선수익자 또는 선순위 우선수익자의 동의를 얻은 후순위 우선수익자의 요청이 있는 경우, 수탁자는 제1순위 우선수익자, 선순위 우선수익자의 동의를 얻은 후순위 우선수익자 또는 그들이 지정하는 자에게 제19조에서 규정한 예정가액(순차 차감된 예정가액을 포함)으로 신탁부동산의 소유권을 이전할 수 있다.

④ 신탁기간 중 분양권자(위탁자)가 신탁부동산을 분양하여 수분양자가 지정된 계좌로 분양대금을 완납한 경우, 수탁자는 신탁부동산 중 분양대상물건의 소유권을 직접 수분양자에게 이전할 수 있다.

⑤ 수탁자가 직접 수분양자에게 신탁부동산의 소유권을 이전할 경우 분양자(매도인)으로서 부담하는 하자담보책임은 수익자가 부담하는 것으로 한다.

제19조 (예정가격) ① 수탁자는 신탁부동산의 처분예정가격을 수익권증서상 수익한도 금액 또는 분양대상물건의 최초분양가액으로 한다. 다만, 수익자 또는 우선수익자의 요청에 의하여 신탁부동산 가액에 관한 별도의 감정평가를 하는 경우 동 감정평가 금액(2개 이상의 감정평가기관에 의하여 감정평가가 있을 경우 각 감정평가액의 평균액)을 예정가격으로 할 수 있다.

② 신탁부동산이 제1항의 규정에 의한 예정가격 또는 순차적으로 이루어지는 공매예정가격으로 매각되지 아니할 경우, 신탁부동산의 다음 공매 예정가격은 전차 공매 예정가액의 10% 해당액 범위 내에서 차감한 금액으로 한다.

제20조 (처분대금 납부기한) ① 신탁부동산 처분대금의 납부기한은 원칙적으로 매매계약을 체결한 날로부터 60일 이내로 한다.

② 수탁자는 3회 이상 공매를 하여도 신탁부동산이 처분되지 아니할 경우 우선수익자의 요청에 의하여 처분조건을 변경하거나 처분대금의 납부기한을 연장하여 분할

납부하게 할 수 있다.

제21조 (처분대금 등 정산방법) ① 신탁부동산의 처분대금의 정산은 다음 각호의 순서에 의한다. 다만, 수탁자와 위탁자 사이에 체결한 대리사무계약 등에서 규정한 자금집행순서가 다음 각호와 다를 경우 동 대리사무계약 등의 자금집행순서에 의하는 것으로 한다.

1. 부동산의 보전·관리 및 공매절차에 따른 비용
 2. 제15조 제1항의 제비용 및 제27조에 의한 신탁보수
 3. 제4호 규정에 의한 근저당권자 등에 우선하는 임대차보증금반환채권
 4. 신탁설정전 근저당권자의 채권(채권최고액 범위내)
 5. 수탁자에 대하여 대항력을 갖춘 임차인의 임대차보증금반환채권
 6. 우선수익자의 채권(지연손해금, 이자, 원금의 순서로 충당)
 7. 수익자의 수익권
- ② 신탁부동산 매각과 관련하여 수탁자가 받은 계약보증금(계약해제시 위약금 포함), 중도금, 잔금등은 이해관계인에게 지급할 때까지 수탁자가 관리하며 그 운용수익금은 제1항의 정산대금에 산입한다.
- ③ 처분대금 등의 정산시기는 수탁자가 처분대금을 전부 수납한 이후로 한다.
- ④ 제1항 제7호의 금액은 위탁자 또는 수익자가 매수인에게 신탁부동산을 명도한 후에 양수인의 인수확인서를 수탁자에게 제시하였을 때 지급한다.
- ⑤ 신탁법 제22조제1항 단서에서 규정한 사유로 신탁부동산이 처분되어 수탁자가 그 처분대금 중 일부를 수령하였을 경우 그 대금은 제1항의 규정에 의하여 정산한다.

제22조 (추가 담보신탁) 제1조의 규정에 의한 신탁목적의 달성을 위하여 신탁부동산 지상에 건축물이 준공(사용승인 또는 사용검사)되는 경우 위탁자 또는 수익자는 소유권보존등기와 동시에 준공건축물을 이 신탁계약과 동일한 조건으로 수탁자에게 추가 신탁하여야 한다.

제23조 (인도의무) 위탁자 또는 수익자는, 제17조 제2항의 규정에 의한 통지가 있을 때에는 수탁자에게 즉시 신탁부동산을 인도하여야 하며, 수탁자가 신탁부동산의 임차인 등의 점유자로부터 신탁부동산을 인도받을 수 있도록 일체의 행위를 이행하여야 한다.

제24조 (신탁해지) ① 위탁자 또는 수익자는 천재지변 그 밖의 부득이한 사정이 있는 경우를 제외하고는 원칙적으로 이 신탁계약을 해지할 수 없다. 다만, 위탁자 또는

수익자는 우선수익자, 수익자(수익권에 질권을 설정한 경우 질권자 포함) 및 수탁자의 동의를 얻은 경우 이 신탁계약을 해지할 수 있고, 이 경우 위탁자와 수익자는 이 신탁계약의 해지로 인해 수탁자에게 발생한 손해를 배상하여야 한다.

② 법률 규정의 개·폐 등 제도의 변경, 경제사정의 변화, 수분양자로의 소유권이전, 그 밖의 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 때에는 수탁자는 수익자, 우선수익자(수익권에 질권을 설정한 질권자 포함)와 협의하여 이 신탁계약을 해지할 수 있고, 이 경우 수탁자는 그 책임을 부담하지 아니한다.

③ 제1항 내지 제2항의 규정에 의한 해지에 있어서 수탁자는 신탁제비용, 신탁보수(대리사무보수 포함), 과실없이 받은 손해 및 이 신탁계약으로 인하여 부담하게 된 채무액을 수익자에게 청구하거나 신탁부동산을 처분하여 우선변제받을 수 있다.

제25조 (신탁종료) 신탁계약은 다음 각호의 경우에 종료한다.

1. 신탁의 목적을 달성한 경우
2. 신탁의 목적을 달성할 수 없는 경우
3. 신탁기간이 만료된 경우
4. 우선수익자가 수익권증서를 교부받은 후 위탁자 또는 수익자와 여신거래 등을 하지 아니한 경우
5. 제17조 규정에 의하여 신탁부동산의 처분이 있는 경우
6. 제24조에 의하여 신탁계약이 해지된 경우

제26조 (신탁종료시 신탁이익의 지급) ① 신탁계약이 종료된 경우 수탁자는 신탁의 최종계산을 하여 신탁이익을 다음 각호의 방법에 따라 수익자에게 지급한다.

1. 수탁자는 제16조의 계산에 따른 정산서를 작성하여 수익자에게 통보한다.
2. 수익자는 제1호의 정산에 대하여 수탁자에게 동意的 의사표시를 하여야 한다. 단, 수탁자가 내용증명으로 그 통지를 발송하고 10일 이내에 수익자의 의사표시가 없는 경우에는 수익자는 제1호의 정산에 동의한 것으로 간주한다.
3. 제2호의 동意的이 있는 경우 수익자는 수익권증서를 수탁자에게 반환하여야 하고 그로부터 7일 이내에 수탁자는 수익자에게 다음 각목과 같이 신탁이익을 교부하기로 한다.

가. 신탁부동산에 대하여 수탁자는 현존하는 상태대로 수익자에게 점유를 이전하고 소유권이전등기 및 신탁등기말소절차를 이행한다. 단, 수탁자가 소유권이전에 관한 제반서류를 수익자에게 교부하는 것으로 갈음할 수 있다.

나. 신탁부동산 외의 신탁재산에 대하여는 수탁자가 정하는 방법에 의하여 현금화

하여 지급한다. 다만, 수탁자가 상당하다고 인정할 경우에는 그 재산의 일부 또는 전부를 현존하는 상태대로 지급할 수 있다.

4. 수익자가 제1호의 정산에 이의를 제기한 경우에는 수익자와 수탁자가 정산에 합의 또는 판결 등에 의한 확정인 날로부터 7일이내에 제3호의 방법으로 신탁이익을 교부하기로 한다.

② 제1항의 지급에 있어 수익자가 수탁자로부터 소유권이전등기를 이전받는데 협조하지 아니하거나 금전을 수령할 계좌를 수탁자에게 통지하지 아니할 경우에는 수탁자는 신탁이익의 교부가 지연됨에 따른 일체의 손해를 부담하지 아니한다.

제27조 (신탁보수) ① 위탁자는 수탁자에게 별지 3에 의하여 정해진 방법 및 시기에 신탁보수를 지급하여야 한다.

② 위탁자가 수탁자에게 별지 3에 의하여 정해진 시기에 제1항의 규정에 의하여 신탁보수를 지급하지 아니할 경우, 수탁자는 신탁재산의 전부 또는 일부로서 충당하거나 또는 수익자에게 청구할 수 있다.

③ 수탁자가 신탁기간 중 수익자의 요청에 따라 수익권증서를 추가 발급하는 경우 수익자는 수탁자에게 별도의 신탁보수를 지급하여야 한다.

④ 신탁기간 중의 이 신탁계약의 종료에 따른 중도해지 보수에 대하여는 별도 특약으로 정한다.

⑤ 신탁부동산 처분에 따른 신탁보수는 제1항에서 정한 보수 외에 별도로 신탁부동산의 매각금액을 기준으로 별지 3의 요율을 적용하여 산정한다.

제28조 (통지사항) ① 위탁자, 수익자 또는 그 상속인은 다음 각호의 경우 지체없이 그 사실을 서면으로 수탁자에게 통지하여야 한다. 통지의 지체나 불이행으로 발생한 손해에 대하여 수탁자는 그 책임을 지지 아니한다.

1. 신탁계약서, 수익권증서의 분실

2. 위탁자, 수익자 및 이들의 대리인, 그 밖의 신탁관계인의 사망 또는 주소, 성명, 행위능력 등의 변경

3. 그 밖의 신탁계약의 변경을 요하는 사항의 발생

② 수탁자는 신탁계약에 관한 사항을 위탁자, 수익자 또는 그 대리인의 주소에 등기우편으로 통지하며, 그 경우 그 통지는 통지일로부터 제2영업일 후에 위탁자, 수익자 또는 그 대리인의 주소에 도달한 것으로 본다.

제29조 (소송처리 등) ① 신탁재산에 관한 소송이 제기되었거나 제기할 필요가 있는 경우에 수탁자는 수익자와 우선수익자에게 이를 통보하고, 응소·제소 등에 필요한

제반 업무에 적극 협조한다. 다만, 수익자 또는 우선수익자가 응소와 제소업무 등을 적극적으로 처리하지 아니하거나 신속한 응소가 필요한 경우, 수탁자는 스스로의 판단에 따라 소송대리인을 선임하여 응소 또는 제소 등을 할 수 있다.

② 전항에 의하여 발생한 인지대, 송달료, 변호사 보수 및 판결상 원리금의 지급 등 일체의 비용은 제15조와 같이 처리한다.

③ 신탁이 해지된 이 후 수탁자를 당사자로 하여 분쟁이 예상되는 경우 이로 인하여 발생하는 비용 및 수탁자가 과실없이 받게 되는 모든 손해를 담보하기 위하여, 정산을 연기하거나 신탁이익의 일부를 유보할 수 있으며, 수익자 및 우선수익자는 이에 대하여 이의를 제기하지 아니한다.

④ 소송 상대방이 위탁자일 경우에 소송비용에 대하여는 달리 정할 수 있다.

제30조 (비밀유지의무) ① 위탁자, 수익자, 우선수익자 및 수탁자는 상대방의 사전 동의없이 신탁부동산의 양도·양수 및 신탁계약의 체결과 이행 과정에서 알게 된 상대방에 관한 정보를 제3자(비밀유지의무를 부담하는 각 당사자의 자문기관을 제외한다)에게 공개하여서는 아니된다.

② 제1항의 규정은 다음 각호의 정보에 관하여는 적용하지 아니한다.

1. 일반에게 널리 알려진 정보
2. 관련 법령 또는 법원이 정한 바에 의하여 그 공개가 요구되는 정보

제31조 (진술과 보장) ① 위탁자는 신탁계약이 조세회피 내지 채권자를 해하는 것이 아님을 진술하고 보장한다.

② 위탁자는 이 신탁계약 체결시 수탁자에게 서면으로 고지한 사항 외에 신탁부동산에 관한 권리제한사항이 없음을 진술하고 보장한다.

제32조 (신탁계약의 특약 및 변경) ① 신탁계약에 규정하지 아니한 사항과 신탁계약의 내용과 달리 정하고자 하는 사항이 있는 경우에 특약을 할 수 있다.

② 수탁자는 신탁계약 체결 후 우선수익자, 위탁자와 합의하여 서면으로 신탁계약의 내용을 변경할 수 있다. 수익권 또는 우선수익권에 질권자가 있는 경우 수익자 또는 우선수익자는 신탁계약의 내용변경에 관하여 질권자의 동의서를 수탁자에게 제출하여야 한다.

제33조 (세무와 회계 등) ① 신탁사업과 관련하여 발생하는 세무·회계에 관한 사항은 수익자가 책임지고 처리하기로 한다.

② 신탁재산의 처분과 관련된 부가가치세에 대하여는 수익자가 신고·납부하도록 하

며, 그 지급은 제15조 비용의 부담을 준용한다.

- ③ 수익자는 부가가치세를 환급받는 경우 그 부가가치세 환급금을 신탁재산으로 편입시켜야 한다.
- ④ 수익자는 매 부가가치세 신고시 부가가치세 환급청구권을 수탁자에게 양도하여야 하며, 국세환급금 양도요구서를 관할세무서에 제출하여야 한다.
- ⑤ 부가가치세 외에도 신탁계약에 의하여 사업과 관련하여 국세, 지방세, 그 밖의 조세·공과금의 환급청구권이 수익자에게 귀속되는 경우에도 제2항 내지 제4항을 준용한다.

제34조 (관할법원) 이 신탁계약과 관련하여 당사자 사이에 분쟁이 발생하는 경우에는 수탁자의 본점 소재지를 관할하는 법원을 제1심 관할법원으로 한다. 단, 당사자의 합의로 달리 정할 수 있다.

이 신탁계약의 체결사실 및 그 내용을 증명하기 위하여 이 신탁계약서 00통을 작성하여 위탁자, 수탁자, 우선수익자가 각 1통씩 보관하며, 나머지 1통은 등기 시 사용한다.

년 월 일

위탁자

상 호 :

주 소 :

대표이사 : (인)

생년월일(법인등록번호) :

수탁자

상 호 :

주 소 :

대표이사 : (인)

법인등록번호 :

1순위 우선수익자

상 호 :

주 소 :

대표이사 : (인)

법인등록번호 :

[별지 1]

신탁부동산의 표시

[별지 2]

신탁계약의 주요 내용

1. 신탁기간 : 신탁등기시부터 00개월간

(단, 우선수익자의 채권이 잔존하는 경우 우선수익자의 채권이 전액 변제되거나 신탁부동산이 처분될 때까지 신탁기간이 연장되는 것으로 본다)

2. 수익자

신탁원본의 1순위 우선수익자	
성명(법인명)	
주민등록번호(법인등록번호)	
주소	
수익한도금액	

신탁 원본 및 신탁수익의 수익자	
성명(법인명)	
주민등록번호(법인등록번호)	
주소	

3. 채무자

성명(법인명)	
주민등록번호(법인등록번호)	
주소	

[별지 3]

신 탁 보 수

1. 보수산정

- 가. 재산관리보수 : 금 원(₩ -)
- 산정근거 : 수익권증서 발급금액(금원)의 약 %

나. 재산처분보수 : 신탁부동산의 처분가액 × 다음 표에 기재된 보수 요율. 다만, 보수요율은 금액단계별 체감식 적용

기 준	보 수 요 율	
	일시불 처분시	할부상환 처분시
1억원까지	8/1,000	10/1,000
1억원초과 2억원까지	7/1,000	9/1,000
2억원초과 5억원까지	6/1,000	7/1,000
5억원초과 10억원까지	5/1,000	6/1,000
10억원초과	4/1,000	5/1,000

- 주) 1. 환가처분보수는 처분금액에 해당하는 보수요율을 곱하여 계산하며, 처분금액 단계별 보수를 누적 산정한다.
2. 처분 건별(부동산별 계약 단위) 적용
3. 위탁자의 요청으로 처분 시까지 수탁재산을 관리한 경우에는 별도로 관리신탁의 보수를 산정함
4. 최저보수 한도액은 50만원임
5. 십만원 미만 절사

2. 방법 및 시기

- 가. 신탁보수 전부는 위탁자의 부담으로 수탁자에게 지급되어야 한다.
나. 재산관리보수는 수익권증서 발급과 동시에 발생한다.
다. 재산처분보수는 신탁부동산의 처분시에 발생한다.
라. 신탁계약이 중도해지되는 경우 기 납부한 보수는 반환하지 아니하며 기 지급보수를 해지보수로 갈음하여 대체한다.