

부동산담보신탁  
제 호

# 부동산담보신탁계약서

위탁자:

수탁자: 대한토지신탁(주)

# 부동산담보신탁계약서

위탁자(붙임 1의 6 기재)는 붙임 2 기재의 부동산 (이하 “신탁부동산”이라 함)을 대한토지신탁(주) (이하 “수탁자”라 함)에 신탁하고 수탁자는 이를 인수함에 있어 다음과 같이 부동산 담보신탁계약(이하 “신탁계약”이라 함)을 체결한다.

**제 1 조 (신탁목적)** 이 신탁은 신탁부동산의 소유권관리와 위탁자가 부담하는 채무 내지는 책임의 이행을 보장하기 위하여 수탁자가 신탁부동산을 보전·관리하고 채무불이행시 환가 정산하는데 그 목적이 있다.

**제 2 조 (신탁기간)** ① 신탁계약기간은 붙임1의 1과 같이 하며, 신탁종료전에 수탁자와 위탁자가 협의하여 그 기간을 연장할 수 있다.  
② 제1항의 신탁기간 만료 전에 우선수익자의 요청 등에 의하여, 신탁부동산을 처분한 경우에는 양수인에게 소유권이전 등기를 마친 때에 이 신탁이 종료한 것으로 본다.

**제 3 조 (수익자)** ① 이 신탁계약에서 수익자는 붙임 1의 2와 같이 한다.  
② 위탁자는 수탁자의 승낙을 얻어 수익자를 새로 지정하거나 변경할 수 있다.

**제 4 조 (신탁의 원본)** 신탁의 원본은 신탁부동산, 신탁부동산의 대위재산, 신탁부동산의 매각대금 및 처분 절차와 관련하여 발생된 위약금 등, 신탁재산에 속하는 금전의 운용에 의하여 발생한 이익, 기타 이에 준하는 것으로 한다.

**제 5 조 (신탁의 수익)** 신탁의 수익은 신탁부동산으로부터 발생하는 임대료등 기타 이에 준하는 것으로 한다.

**제 6 조 (수익권증서)** ① 수탁자는 위탁자의 청구가 있는 경우에 이 신탁계약을 증명하기 위한 수익권증서를 발행하여 위탁자에게 교부할 수 있다.  
② 수탁자는 신탁부동산에 대한 신탁등기 및 보험가입을 종료한 후에 신탁부동산 담보목적의 수익권증서를 발행하여 우선수익자에게 교부하여야 한다.  
③ 위탁자가 신탁기간 중 새로운 우선수익자를 정하여 수탁자에게 수익권증서의 발급을 요청하는 경우에 수탁자는 신탁부동산의 우선수익자가 요구하는 금액으로 수익권증서를 발급할 수 있다. 이때 신탁원부등 기재내용 변경에 따른 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.

- ④ 우선수익자가 다수있는 경우에는 상호 신탁이익의 교부순서는 수익권증서에 기재되어 있는 순위에 의한다.
- ⑤ 위탁자는 수익권증서를 신탁목적에 적합하게 사용하여야 하며, 수탁자의 동의 없이 이를 타인에게 양도하거나 담보의 목적으로 질권설정 등 처분행위를 할 수 없다.

**제 7 조 (우선수익자의 수익권)** ① 우선수익자가 갖는 수익권의 수익 범위는 우선수익자와 채무자(붙임 1의 3)간의 여신거래 및 보증채무로 인하여 증감 변동된 우선수익자의 원금, 이자 및 지연 손해금 등에 한한다.

② 우선수익자는 수익권증서에 기재된 붙임 1의 4 금액을 최고 한도로 하여 이 한도내에서 수익을 향수할 권리가 있다.

③ 신탁부동산의 신탁원본에 대한 우선수익자의 수익권은 위탁자의 수익권보다 우선한다.

④ 우선수익자가 갖는 수익권의 유효기간은 이 신탁계약에 의하여 우선수익자로 지정 등기된 날로부터 이 신탁계약 종료일 까지로 한다.

⑤ 우선수익자는 수탁자의 사전동의 없이는 신탁기간중 우선수익자의 지위를 타인에게 양도 또는 명의 변경하거나 수익권에 대하여 질권의 설정 등 기타 처분 행위를 할 수 없다.

⑥ 위탁자 및 그 승계인은 우선수익자의 지위를 가질 수 없다.

⑦ 신탁재산의 처분정산시, 선순위 우선수익권이 소멸한 경우에는 차순위 우선수익자의 순위가 승진한다.

**제 8 조 (신탁부동산의 소유권 이전 및 신탁등기)** ① 위탁자는 신탁계약 체결 즉시 신탁부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하고 이 신탁처분을 공시하기 위하여 등기필증, 인감증명, 위임장 등 신탁등기에 필요한 제반서류를 수탁자에게 제공하여야 한다.

② 제1항의 등기에 소요되는 제 비용은 위탁자가 부담한다.

**제 9 조 (신탁부동산의 보전관리 등)** ① 위탁자는 신탁부동산을 사실상 계속 점유 사용하고, 신탁부동산에 대한 실질적인 보존과 일체의 관리행위 및 이에 따른 비용 일체를 부담한다.

② 위탁자는 수탁자의 사전승락이 없는 경우에는 신탁부동산에 대하여 임대차 등 권리의 설정 또는 그 현상을 변경하는 등의 방법으로 가치를 저감하는 행위를 하여서는 아니된다.

③ 위탁자는 신탁부동산의 멸실, 훼손 등 기타의 사고 발생 또는 이와 같은

사태의 발생이 예상되는 경우에는 즉시 이를 수탁자에게 통지하여야 한다.

④ 위탁자는 신탁부동산의 가치보전 및 처분에 필요한 수탁자의 재산관리 행위를 용인하여야 한다.

⑤ 수탁자의 재산관리기간은 이 신탁계약이 존속하는 기간으로 하며, 신탁기간이 연장 또는 단축되는 경우에도 또한 같다.

**제 10 조 (임대차 등)** ① 위탁자는 신탁계약이전의 임차인과 수탁자간 임대차 계약의 임대인 명의를 수탁자로 갱신하는 등 임대차계약을 변경하는 데 협조하여야 한다.

② 제1항의 임대차 변경 계약이 있는 후에도 임대보증금 외에 임차인이 위탁자에게 지급하는 월차임이 있는 때에는 그 차임은 위탁자가 계속 수납한다.

③ 신탁기간 중 임대차계약 기간 만료 도래 또는 임대차계약을 해지하는 경우 이에 따른 임대보증금 등은 위탁자가 부담하며, 새로운 임대차계약은 수탁자 명의로 행한다.

④ 제3항의 규정에 불구하고 위탁자가 임의로 체결한 임대차계약은 이로써 수탁자에게 그 효력을 주장하지 못한다.

**제 11 조 (보험계약)** ① 신탁부동산에 대한 보험계약은 수탁자가 정하는 방법으로 체결하며 이 계약이 존속하는 동안 이를 계속하여야 한다.

② 이 신탁계약 이전에 체결된 보험계약이 있는 경우에는 보험수익자를 수탁자로 변경한다.

③ 제1항에 의한 보험계약에 근거하여 수탁자가 보험금을 수령하였을 때에는 다른 신탁목적물을 추가 제공하는 등의 상당한 사유가 없는 한 그 수령금으로 신탁부동산에 이해관계를 가진 권리자의 채권을 보전하기 위하여 신탁기간 만료전 임에도 불구하고 제22조에서 정한 방법에 따라 정산할 수 있다.

**제 12 조 (신탁계약물건 추가 제공)** 신탁부동산의 가치가 저감되어 우선수익자의 채권보전에 부족 또는 그 발생이 예견되는 때에는 청구에 의하여 위탁자는 수탁자가 인정하는 부동산을 이 신탁계약의 추가 목적물로 제공하여야 한다.

**제 13 조 (선관주의의무 및 하자담보책임)** ① 수탁자는 신탁부동산의 보전관리 및 기타 신탁사무에 대하여 선량한 관리자의 주의 의무를 가지며, 위탁자는 신탁 부동산의 하자에 대한 책임을 부담한다.

② 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생되더라도 수탁자의 고의 또는 과실에 의하지 아니한 경우에는 수탁자는 그 책임을 부담하지 아니한다.

**제 14 조 (신탁재산에 속하는 금전의 운용방법)** 제 21조, 제 22조 제3항의 신탁 부동산 처분과 관련된 계약보증금 및 중도금은 금융기관에 예치하되 동 운용 방법은 수탁자가 정한다.

**제 15 조 (비용의 부담)** ① 신탁부동산 및 신탁이익에 대한 제세공과금, 유지관리비 및 금융비용등 기타 신탁사무의 처리에 필요한 제비용 및 신탁사무처리에 있어서의 수탁자의 책임없는 사유로 발생한 손해는 위탁자의 부담으로 한다.

② 신탁재산에 속하는 금전이 제1항의 제비용 등의 지급에 부족하고 위탁자로부터 그 부족 금액을 받을 수 없을 경우에는 수탁자가 상당하다고 인정한 방법으로 신탁부동산의 일부 또는 전부를 매각해서 대위 지급할 수 있다.

③ 위탁자가 제1항의 비용 등을 지급시기에 납부치 않는 경우에는 수탁자가 대신 납부할 수 있으며, 이 경우에는 그 지급일로부터 우선수익자로 처음 지정된 금융기관 연체이율에 의한 지체상금을 수탁자에게 지급하여야 한다.

④ 수탁자는 제3항의 대납금과 지체상금을 위탁자 또는 우선수익자에게 지급할 금전 또는 재산중에서 이를 공제, 수취할 수 있다.

**제 16 조 (신탁의 계산 및 수익의 교부)** ① 신탁부동산에 관한 계산기일은 매년 12월 31일 및 신탁종료일로 하고, 수탁자는 당해기의 수지계산서를 작성해서 수익자에게 통보하고 신탁수익은 현물로 교부한다.

② 계산기 이전에 위탁자와 수탁자가 합의하는 경우에는 신탁부동산에 의하여 발생된 수익과 비용 및 신탁보수를 매월 또는 매분기별로 가정산할 수 있다.

**제 17 조 (신탁보수)** ① 신탁보수는 붙임 3의 1에 의하여 산출된 금액으로 한다.

② 제1항의 신탁보수는 수익권증서를 발급함으로써 지급의무가 발생한다.

③ 신탁부동산 처분에 따른 신탁보수는 제1항에서 정한 보수 외에 별도로 신탁재산의 처분금액을 기준으로 붙임 3의 2 요율을 적용하여 산출한다.

④ 제3항에서 정한 신탁보수는 계약보증금 수령시 보수의 50%를, 처분 잔대금 수령시 나머지 보수 50%를 지급하기로 한다. 단, 수탁자는 해약이 된 경우에도 계약보증금 수령시 받은 보수를 위탁자에게 환급하지 않는다.

⑤ 수탁자가 입주자의 알선을 행한 때에는 제1항 및 제3항에서 정한 신탁보수와 별도로 부동산 임대차 중개수수료 상당액을 받을 수 있다.

**제 18 조 (신탁부동산 처분 시기)** ① 다음 각 호 1에 해당하는 경우에는 신탁

기간 종료전이라도 우선수익자의 요구 등에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있다.

1. 우선수익자와 채무자간에 체결한 여신거래 및 보증채무약정 위반시
2. 신탁계약 위반시
3. 기타 담보가치 저감등 환가요인 발생시

② 수탁자에게 신고된 주소로 통지하면 이는 위탁자에게 도달한 것으로 보며, 위탁자는 신탁부동산 처분사실을 사전에 인지하지 못한 이유 등으로 수탁자에게 처분행위에 대하여 이의를 제기하지 못한다.

**제 19 조 (처분방법)** ① 공개경쟁 입찰로 매각하는 것을 원칙으로 한다. 단, 유찰시 다음 공매공고 전까지 전차 공매조건으로 수의계약할 수 있다.

② 제20조에서 정한 금액이상을 제시한 응찰자중 매수희망금액이 가장 많은 자를 낙찰자로 결정한다.

**제 20 조 (공매 예정 가격)** ① 신탁부동산의 처분시 예정가격은 감정평가 전문기관의 감정평가액 이상으로 수탁자가 결정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 신탁 기간 개시 후 6개월 이내로서 가격변동 요인이 발생하지 않을 경우에는 수익권 증서상의 신탁부동산가격 이상으로 수탁자가 결정할 수 있다.

② 제1항의 예정가격으로 처분되지 않을 경우 다음 처분예정가격은 직전의 처분시 예정가격을 기준으로 10% 해당액을 순차적으로 차감한 금액으로 한다.

**제 21 조 (처분대금 납부기한)** ① 신탁부동산 처분대금은 처분계약을 체결한 날로부터 60일 이내에 완납하는 것을 원칙으로 한다.

② 3회 이상 처분을 시도하여도 처분되지 않을 경우 매수예정자를 용이하게 확보하기 위하여 신탁부동산의 이해관계인이 가지는 채권을 만족시킬 수 있는 범위내 에서 처분대금 납부기한을 연장하여 분할납부하게 할 수 있다. 이 경우 예정가격은 직전의 처분예정가격 미만으로 할 수 없다.

**제 22 조 (처분대금 정산 방법)** ① 수탁자는 처분대금 등에서 환가절차에 따른 비용과 보수를 공제하고 신탁계약이전에 발생된 저당채권 및 임대차 보증금을 차감한 잔액으로 우선수익자의 채권을 충당하기로 하며, 그 충당순서는 다음과 같이 순차적으로 한다.

1. 신탁계약과 관련된 비용 및 보수

가. 비용 : 전기, 수도, 관리비, 보험료, 신문광고료등(처분잔대금 수납 약정일까지 수탁자 명의로 고지된 재산세 등 조세공과금)

나. 보수 : 수탁자에게 지급하여야 하는 재산처분수수료 및 미지급 재산관리 수수료

2. 제3호의 근저당권자에 우선하는 임차보증금
3. 신탁 설정전 근저당권자의 채권(채권최고액 범위내)
4. 수탁자 명의로 임대차 계약체결된 임차인의 임차보증금
5. 우선수익자의 채권
6. 순차 변제하고 잔여액이 있을 경우 그 잔여분을 위탁자에게 지급

② 환가대금 정산시기는 처분잔대금 수납 이후로 한다.

③ 신탁부동산 처분과 관련하여 수탁자가 받는 계약금(계약해제분 포함) 등은 이해관계인에게 지급할 때까지 수탁자가 관리하며 그 운용수익금은 제1항의 정산대금에 포함한다.

④ 제1항 제6호 및 제3항의 금액은 위탁자가 양수인에게 신탁부동산을 인도한 후에 양수인의 인수확인서를 수탁자에게 제시하였을 때 지급한다.

**제 23 조 (명도 의무)** 신탁부동산에 대한 환가절차가 개시되는 경우에 위탁자는 자진 명도하여야 하며, 임대차 보호대상자 이외의 점유자에 대한 명도에 적극 협조하여야 한다.

**제 24 조 (신탁해지 및 책임부담)** ① 위탁자는 천재지변 기타 부득이한 사정이 있는 경우를 제외하고는 원칙적으로 신탁해지를 할 수 없으며, 수탁자가 신탁해지를 승낙한 경우에도 신탁해지에 의한 수탁자의 손해를 위탁자가 부담하여야 한다.

② 제1항의 규정에 불구하고 경제정세의 변화 기타 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적달성 또는 신탁사무 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 때에는 수탁자는 위탁자와 협의하여 신탁을 해지할 수 있으며, 이 경우 수탁자는 그 책임을 부담 하지 아니한다.

③ 제2항의 해지에 있어 수탁자는 제비용 및 신탁보수와 손해가 발생한 경우에는 배상금을 신탁부동산으로부터 공제한다.

④ 신탁법 제21조에 정한 신탁 전의 원인으로 발생한 권리의 실행으로 인한 신탁부동산의 환가대금 중 잔여액을 수탁자가 수령한 경우에는 제22조의 규정에 준하여 정산한다.

**제 25 조 (신탁종료)** ① 이 신탁은 신탁기간 만료시 수익권증서 반환에 의한 신탁해지, 제24조 제4항의 사항 발생 또는 신탁부동산 처분에 의하여 종료한다.

② 이 신탁이 신탁기간 만료시 또는 신탁해지로 종료하는 경우에는 신탁부동

산을 현상 그대로 인도한다.

③ 신탁종료시 수탁자는 최종계산에 관하여 위탁자의 동의를 받도록 한다. 단, 위탁자에게 이미 통지한 사항은 위탁자가 동의한 것으로 간주하여 최종 계산서에 이를 생략할 수 있다.

④ 신탁부동산 처분으로 신탁계약이 종료하는 때에는 제3항의 본문을 적용하지 않는다.

**제 26 조 (신고사항)** ① 위탁자 또는 그 상속인은 다음 각호의 경우에는 지체 없이 그 사실을 서면에 의하여 신고하여야 한다.

1. 신탁계약서, 수익권증서 및 신고인감의 분실시
2. 위탁자 및 그 대리인 기타 신탁관계인의 사망 또는 주소, 성명, 행위능력 등의 변경 및 신고인감의 변경시
3. 기타 신탁계약에 관하여 변경을 인정하는 사항의 발생

② 제1항의 신고가 지체됨으로써 발생한 손해에 대하여 수탁자는 그 책임을 지지 아니한다.

③ 제1항의 신고를 게을리하여 수탁자에게 손해가 발생한 경우에 위탁자는 그 손해를 배상하여야 한다.

**제 27 조 (소송)** ① 수탁자는 위탁자의 소송수속신청이 있는 경우 승락하여 이에 응하거나 수탁자 스스로의 판단으로 소송수속을 할 수 있다.

② 제1항의 소송인지대 및 변호사보수등 소송에 관한 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.

**제 28 조 (기타사항)** 이 계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 위탁자와 수탁자가 따로 체결하는 계약에 의하기로 한다.

이 신탁계약서는 2통을 작성하여 위탁자, 수탁자 각 1통씩 보관한다.



붙임 1.

1. 신 탁 기 간 :      년   월   일 부터                  년   월   일 까지

2. 수 익 자

신 탁 원 본 우 선 수 익 자	
성                  명 ( 법 인 명 )	
주민등록번호( 법인등록번호 )	
주                                  소	

신 탁 원 본 및 신 탁 수 익 의 수 익 자	
성                  명 ( 법 인 명 )	
주민등록번호( 법인등록번호 )	
주                                  소	

3. 채 무 자

성 명 ( 법 인 명 ) :  
주민(법인)등록번호 :  
주                                  소 :

4. 수 익 한 도 금 액 :

5. 계 약 일 자      :                  년   월   일

6. 계 약 당 사 자

위 탁 자

성 명 ( 법 인 명 ) :  
주민(법인)등록번호 :  
주                                  소 :

수 탁 자      서울특별시 강남구 대치 3동 944-31  
                  대 한 토 지 신 탁 (주)  
                  대표이사 사장                          (인)

붙임 2

## 부 동 산 목 록

---

붙임 3

# 신 탁 보 수

## 1. 재산관리 보수

▣ 기준금액 × 55 / 10,000(보수요율)

주1. 기준금액 = 신탁재산가액 ×  $\frac{\text{수익한도금액}}{\text{신탁재산가액}}$

- 2. 보수는 수익권증서 신규발급시마다 별개로 산정한다.
- 3. 보수는 신탁기간의 증감(기간연장, 중도해지)에 관계없이 일시납 정액으로 한다.

## 2. 재산처분보수

처 분 가 격	보 수 요 율	
	일시불 처분시	할부상환 처분시
1억원까지	8 / 1,000	10 / 1,000
1억원초과 2억원까지	7 / 1,000	9 / 1,000
2억원까지 5억원까지	6 / 1,000	7 / 1,000
5억원초과 10억원까지	5 / 1,000	6 / 1,000
10억원초과	4 / 1,000	5 / 1,000

※ 보수요율은 금액단계별 체차 적용