

부 동 산 처 분 신 탁  
제 호

# 부동산처분신탁계약서

위탁자 :

수탁자 : 대 한 토 지 신 탁 (주)

수익자 :

# 부동산 처분신탁 계약서

(이하“위탁자”라 함)은 별지 기재의 부동산(이하 “신탁부동산”이라 함)을 대한토지신탁(주)(이하“수탁자”라 함)에 신탁하고 수탁자는 이를 인수하며, 신탁의 수익은 (이하 “수익자”라 함)에게 제공함에 있어 다음과 같이 부동산처분신탁계약(이하 “신탁계약”이라 함)을 체결한다.

**제 1 조 (신탁목적)** 이 신탁의 목적은 수탁자가 신탁부동산에 대하여 소유권보존 및 처분업무 등을 수행하는데 있다.

**제 2 조 (신탁부동산의 인수)** ① 위탁자는 신탁계약 체결 즉시 신탁부동산을 수탁자에게 인도하고 수탁자는 이를 인수하여 신탁을 원인으로 한 소유권 이전 등기 및 신탁등기를 한다.  
② 위탁자는 권리증, 인감증명, 위임장등 신탁등기에 필요한 제반서류를 수탁자에게 제공하여야 한다.  
③ 제1항의 등기에 필요한 제비용은 우선수익자가 부담한다.

**제 3 조 (신탁기간)** ① 신탁계약기간은       년   월   일부터       년   월   일까지로 하되, 이 기간중 신탁부동산을 처분하여 소유권이전등기가 종료된 때에는 그 시기를 종료시기로 한다.  
② 신탁기간을 연장하고자 할 때에는 위탁자와 우선수익자가 협의하여 연장할 수 있다.  
③ 신탁부동산의 일부를 처분하는 경우에는 그 부분에 대하여 소유권이전등기를 종료한 때에 그 부분에 한하여 신탁이 일부 종료된 것으로 본다.

**제 4 조 (수익자)** ① 이 신탁 계약에 있어서의 우선수익자는 다음과 같이 정한다.

신탁원본의 수익자  
법 인 명 :  
법인등록번호 :  
주 소 :  
대 표 이 사 :

신탁수익의 수익자  
법 인 명 :

법인등록번호 :

주 소 :

대표이사 :

② 위탁자는 수탁자 및 수익자의 승낙을 얻어 수익자를 새로 지정하거나 변경할 수 있다. 이 권리는 위탁자에게 전속되며 상속되지 아니한다.

**제 5 조 (필요자금차입 및 담보제공)** 수탁자는 신탁사무처리에 필요한 자금을 신탁재산 및 수익자의 부담으로 재정경제부장관이 정하는 방법으로 차입하고, 차입금의 담보로서 신탁부동산에 근저당권을 설정할 수 있는 것으로 한다.

**제 6 조 (신탁부동산의 처분 및 운용)** 수탁자는 신탁부동산을 적정하다고 인정하는 처분가격·처분방법 및 처분조건으로 처분하고, 처분시까지의 관리사무를 약정한 경우에는 임대사무 및 임대를 위한 유지관리사무를 수탁자가 직접 하거나 수탁자가 선임하는 제3자에게 위탁할 수 있다.

**제 7 조(선관의무 및 하자담보책임)** ① 수탁자는 신탁부동산의 임대사무, 유지관리 및 기타신탁사무에 대하여 선량한 관리자로서 주의의무를 다한 경우에는 위탁자 또는 우선수익자에게 손해가 발생하더라도 그 책임을 지지 아니한다.  
② 위탁자는 신탁기간중 또는 신탁종료후 그 신탁한 토지의 하자 및 그 하자가 있음을 원인으로 하여 발생한 손해 등에 대하여 책임을 진다.

**제 8 조 (신탁의 원본)** 신탁의 원본은 신탁부동산과 신탁부동산의 매각대금, 신탁부동산에 관하여 취득한 입주보증금, 신탁부동산의 대위재산 및 제5조의 차입금과 기타 이에 준하는 것으로 한다.

**제 9 조 (신탁의 수익)** 신탁의 수익은 신탁부동산으로부터 발생하는 임대료 및 신탁재산에 속하는 금전의 운용에 의해 발생한 이익 기타 이에 준하는 것으로 한다.

**제 10 조 (수익권증서)** 수탁자는 수익자의 청구가 있는 경우에 신탁수익권을 증명하기 위하여 수익권증서를 수익자에게 교부할 수 있으며, 이 경우 수익권증서는 지분비율을 표시하여 분할·작성할 수 있다.

**제 11 조 (신탁재산에 속하는 금전운용방법)** ① 신탁재산에 속하는 금전은 수탁자가 운용방법을 같이하는 다른 신탁재산과 합동 또는 단독으로 재정경제부장관이 정하는 방법으로 운용하기로 한다.

② 신탁부동산 임대애 따른 입주보증금등은 제1항의 운용방법 외에 차입금 및 보증금 등의 변제에 충당할 수 있다.

**제 12 조 (비용부담)** ① 신탁재산에 관한 제세공과금, 유지관리비, 금융비용등 기타 신탁사무처리에 필요한 제비용 및 신탁사무처리에 있어서의 수탁자의 무과실 손해는 수익자의 부담으로 한다.

② 신탁재산에 속하는 금전이 제1항의 제비용등의 지불에 부족하고 수익자로부터 그 부족금액을 받을 수 없을 경우에는 수탁자가 상당하다고 인정한 방법으로 신탁재산의 일부 또는 전부를 매각해서 그 지불에 충당할 수 있다.

③ 수익자가 제1항의 비용등을 지급시기에 납부하지 않은 경우에는 수탁자가 대신 납부할 수 있으며, 이 경우 수익자는 금융기관의 연체이율에 의한 지체상금을 수탁자에게 지급하여야 한다.

④ 수탁자는 제3항의 대납금과 지체상금을 신탁재산중에서 이를 공제, 수취할 수 있다.

**제 13 조 (신탁의 계산 및 수익교부)** ① 신탁재산에 관한 계산기일은 매년 12월 31일 및 신탁종료일로 하고 수탁자는 당해기의 수지계산서를 작성하여 수익자에게 통보하고 신탁수익은 금전으로 교부한다.

② 계산기일 이전에 위탁자, 수익자 및 수탁자가 합의하는 경우에는 신탁재산에 의하여 발생된 수익과 비용 및 신탁보수를 매월 또는 매분기별로 가정산할 수 있다.

**제 14 조 (신탁보수)** ① 신탁보수는 금융감독위원회가 정하는 보수요율의 범위내에서 수탁자가 정하는 방법 및 시기에 신탁재산으로 충당하거나 수익자에게 이를 청구할 수 있다.

② 수탁자가 입주자의 알선을 행한 때에는 별도로 부동산 임대차 중개수수료 상당액을 받을 수 있다.

③ 일반 경제정세의 심한 변동 또는 신탁사무의 현저한 증감 기타 상당한 사유가 발생한 때에는 수탁자는 수익자와 협의하여 신탁보수를 조정할 수 있다.

**제 15 조 (신탁해지 및 책임부담)** ① 수익자는 천재지변 기타 부득이한 사정이 있는 경우를 제외하고는 원칙적으로는 신탁해지를 할 수 없으며 수탁자가 신탁해지를 승낙하는 경우에도 신탁해지에 의한 수탁자의 손해를 수익자가 부담하여야 한다.

② 제1항의 규정에 불구하고 경제정세의 변화 기타 상당한 사유에 의하여 신탁목적 달성 또는 신탁 사무수행이 불가능하거나 현저히 곤란할 때는 수탁자는 위탁자 및 수익자와 협의하여 신탁을 해지할 수 있으며 이 경우 수탁자는 그 책임을 부담하지 아니한다.

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

**제 16 조 (신탁의 종료 및 원본의 교부 등)** ① 이 신탁은 신탁기간 만료시 또는 신탁해지에 의하여 종료하며, 신탁종료시 수탁자는 최종 계산에 관하여 수익자의 동의를 받도록 한다. 다만, 수익자에게 이미 통지한 사항은 수익자가 동의한 것으로 간주하여 최종 계산서에 이를 생략할 수 있다.

② 신탁의 원본은 제1항의 동의를 받은 후 신탁종료일의 영업일이후 수익자에게 수탁자가 정하는 방법으로 신탁계약서 또는 수익권증서와 상환으로 교부한다.

**제 17 조 (인감의 대조 및 책임)** ① 수탁자는 수익자가 제출한 인영(또는 서명)을 기히 제출된 인영(또는 서명)과 상당한 주의로서 대조하고 틀림없다고 인정되어 신탁원본 또는 신탁수익의 교부 기타 신탁사무를 처리한 때는 청구서 및 인감에 관한 위조, 변조, 도용 기타 어떠한 사고로 말미암아 손해가 발생하여도 그 책임을 지지 아니한다.

**제 18 조 (신고사항)** ① 위탁자, 수익자 또는 이들의 상속인은 다음 각호의 경우에 수탁자에게 지체없이 그 사실을 서면에 의하여 신고하여야 한다

1. 신탁계약서, 수익권증서 및 신고인감의 분실
2. 위탁자, 수익자 및 이들의 대리인 기타 신탁관계인의 사망 또는 주소·성명·행위능력등의 변경 및 신고인감의 변경
3. 기타 신탁계약에 관하여 변경을 인정하는 사항의 발생

② 제1항의 신고가 지체됨으로써 발생하는 손해에 대하여는 수탁자는 그 책임을 지지 아니한다.

③ 제1항의 신고를 게을리하여 수탁자에게 손해가 발생하는 경우에는 위탁자와 수익자는 연대하여 그 손해를 배상하기로 한다.

**제 19 조 (소송)** ① 수탁자는 수익자로부터의 소송 수속 신청을 승낙하여 이에 응하거나 수탁자 스스로의 판단으로 소송수속을 할 수 있다

② 제1항의 소송 인지대 및 변호사 보수등 소송에 관한 일체는 수익자가 부담한다.

**제 20 조(관할법원)** 이 신탁계약에 관하여 다툼이 발생한 경우에는 수탁자의 본점 소재지 지방법원을 그 관할법원으로 하기로 한다.

**제 21 조 (기타사항)** 이 계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여서는 위탁자와 수탁자 및 수익자가 따로 체결하는 계약에 의하기로 한다.

제 22 조 (신탁계약서의 작성) 신탁계약서는 통을 작성하여 위탁자, 수탁자 및 수익자가 각 1통씩 보관하며, 나머지 2통은 신탁등기시에 사용하기로 한다.

년 월 일

위탁자

주 소 :  
법 인 명 :  
법인등록번호 :  
대 표 이 사 :

수탁자

주 소 : 서울시 강남구 대치3동 944-31  
법 인 명 : 대한토지신탁(주)  
법인등록번호 : 110111-1492513  
대 표 이 사 : (인)

수익자

주 소 :  
법 인 명 :  
법인등록번호 :  
대 표 이 사 :

[별지]

## 부 동 산 목 록 표 시

“ 별첨 부동산목록 참조 ”

## 처분신탁보수표

구 분	내 용		
보수산정기준	수탁재산의 처분가격		
	처 분 가 격	보 수 요 율	보 전 액
	1억원까지	16/1000	-
	1억원초과 5억원까지	14/1000	20만원
	5억원초과 10억원까지	12/1000	120만원
보수산정방법	10억원초과 50억원까지	10/1000	320만원
	50억원초과 100억원까지	8/1000	1,320만원
	100억원초과 500억원까지	6/1000	3,320만원
	500억원초과	4/1000	13,320만원
	주1) 처분가격에 대하여 해당보수율을 승하여 산출한 금액에 보존액을 더한다. 주2) 신탁토지가 여러필지일 경우 각 필지별로 보수액을 산출하되 수필지가 일단의 용도로 이용중인 경우는 필지별 처분가격을 합산하여 산출한다(수동의 건물이 상호 유기적으로 연관되어 있는 경우에도 준용한다). 주3) 위탁자의 요청으로 처분시까지 수탁재산을 관리하는 경우에는 별도로 갑종관리신탁의보수 를받는다 주4) 매매계약 체결후 매수자의 책임있는 사유로 계약이 해지된 경우의 해약금과 매수대금 납부지연으로 인한 지체상금 등은 처분가격에 합산한다.		
보수한도액	최저보수는 30만원으로 한다.		
해지보수	위탁자·수익자의 사정으로 해지하는 경우	수탁재산가격의 1/1,000 · 상한액 : 200만원 · 하한액 : 10만원	
	당사의 사정으로 인해 해지하는 경우	보 수 면 제	