

제 20 - 호

## 분양형토지신탁 계약서

위탁자 :

수탁자 : 대한토지신탁(주)

# 분양형토지신탁계약서

위탁자(이하 "甲"이라 함)와 수탁자(이하 "乙"이라 함)대한토지신탁주식회사는 아래와 같이 분양형토지신탁계약을 체결한다.

**제1조(신탁목적)** ① "甲"은 별지(1) 기재의 토지(이하 "토지"라 함)를 "乙"에게 신탁하고 "乙"은 이를 인수한다.

② 이 신탁의 목적은 토지 위에 별지(2) 기재의 건물(이하 "건물"이라 함)을 건설하고 토지와 건물(토지와 건물을 총칭하여 이하 "신탁부동산"이라 함)을 신탁재산으로하여 이를 분양(처분)하는 데에 있다.

**제2조(신탁공시)** "甲"과 "乙"은 신탁계약 체결후 지체없이 토지에 대해서 신탁을 원인으로 한 소유권 이전등기 및 신탁등기를 행한다. 이 경우 등기비용은 "甲"이 부담한다.

**제3조(건물건축)** ① "乙"은 "乙"이 선정하는 건설회사(이하 "건설회사"라 함)로 하여금 건물을 건축하게 한다. 다만 "甲"의 추천이 있을 경우 "乙"은 이를 고려할 수 있다.

② "乙"은 건설회사와 체결한 공사 도급계약에 관하여 도급금액, 공사비지급방법, 공사기간 및 기타 중요사항에 대하여 사전에 "甲"과 협의한다.

**제4조(자금차입)** ① "乙"은 건물건축 및 신탁사무 수행에 필요한 자금을 신탁재산으로 충당하거나 "甲" 및 수익자의 부담으로 하여 차입할 수 있다.

② "乙"은 제1항의 차입금을 담보하기 위하여 신탁재산인 토지와 준공 후의 건물에 저당권 또는 근저당권을 설정할 수 있으며, 그비용은 신탁재산에서 부담한다.

③ 제2항의 규정은 "乙"이 신탁부동산을 임대하여 임대보증금을 받는 경우에 준용한다.

④ 자금의 차입에 따른 차입금액, 상환기간 및 조건 등은 "乙"이 결정한다.

**제5조(건설공사의 설계·감리)** "乙"은 건설공사의 설계·감리를 "乙"이 선정하는 설계·감리자에게 위임한다. 다만 "甲"의 추천이 있을 경우 "乙"은 이를 고려할 수 있다.

**제6조(하자담보 책임 등)** ① "甲"은 신탁기간 중 또는 신탁종료후 그 신탁한 토지의 하자 및 그 하자가 있음을 원인으로 하여 발생한 손해 등에 대하여 책임을 진다.

② "乙"은 선량한 관리자의 주의로서 신탁부동산을 관리한 경우에는 신탁기간중

또는 신탁종료후 신탁부동산에 대하여 발생한 하자 및 그 하자가 있음을 원인으로 “甲” 또는 수익자와 제3자에게 발생한 손해 등에 대하여 책임을 지지 아니한다.

**제7조(건물의 인도 및 신탁공시)** “乙”은 건물의 사용검사 후 지체없이 건설회사로부터 건물을 인도받아 신탁재산으로 소유권보존등기 및 신탁등기를 행한다.

**제8조(신탁부동산의 분양(처분) 및 관리·운용방법)** “乙”은 다음 각호의 방법에 의하여 신탁 부동산을 분양(처분) 및 관리·운용한다.

1. “乙”은 신탁부동산에 대하여 사업계획에서 정한 금액 및 조건으로 분양(처분)할 수 있다.
2. “乙”은 상당한 이유가 있는 경우에는 “甲”과 협의하여 제1호의 금액 및 조건을 변경할 수 있으며 신탁부동산의 일부 또는 전부를 분양에서 임대로 전환할 수 있다.
3. “乙”은 신탁부동산에 대하여 적절한 방법 및 시기, 범위 등을 정하여 수선·보존·개량을 위한 필요 행위를 할 수 있다.
4. “乙”은 건물에 대하여 적정가액의 손해보험에 가입한다. 이 경우 “乙”은 차입금 기타 채무의 담보로서 보험금 청구권에 질권 또는 근질권을 설정할 수 있다.
5. “乙”은 신탁부동산의 수선·보존·개량 등의 관리사무를 “乙”이 선정하는 제3자에게 위임할 수 있으며, “甲”에게 위임사실을 통보한다.
6. “乙” 또는 제5호의 관리사무 수임자는 관리사무를 수행하기 위하여 필요한 경우에 신탁 부동산의 일부를 무상으로 사용할 수 있다. 이 경우 관리사무 수임자는 사전에 “乙”의 승낙을 받아야 한다.

**제9조(선관주의 의무)** “乙”은 건물 건축공사, 신탁부동산의 분양, 관리·운용 기타 신탁사무에 대하여 선량한 관리자의 주의로서 처리한 경우에는 “甲” 또는 수익자에게 손해가 발생되더라도 그 책임을 지지 아니한다.

**제10조(소송의무의 면책)** “乙”은 “甲”의 요청에 의하여 이를 승락한 경우를 제외하고는 신탁재산에 관한 소송행위를 할 의무를 지지 아니한다. 다만, “乙”이 신탁계약 수행과 관련하여 소송을 할 필요가 있다고 판단될 경우에는 그러하지 아니한다.

**제11조(신탁원본)** 신탁원본은 다음 각호와 같다.

1. 신탁부동산 및 신탁금
2. 신탁부동산 분양대금(계약금 및 중도금 포함)

3. 신탁부동산의 임대에 따른 임대보증금 및 임료
4. 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산
5. 제4조에 의한 차입금
6. 차입금 채무 및 신탁부동산의 분양(처분)과 관련하여 취득한 보증금 등의 상환 채무
7. 기타 전 각호에 준하는 자산 및 채무

**제12조(신탁수익)** 신탁부동산에서 발생한 분양금일체, 임대보증금, 신탁재산에 속하는 금전의 운용수익 및 이에 준하는 것을 신탁수익으로 한다.

**제13조(최초 수익자)** 이 신탁의 최초 수익자는 “甲”으로 한다. 그러나 “乙”의 동의를 얻어 제3자를 수익자로 할 수 있다.

**제14조(수익권)** ① 수익자는 신탁계약에서 정한 방법으로 계산한 신탁수익을 취득한다.

② 수익자는 신탁계약 종료시또는 해지시 그 정한 방법에 따라 신탁재산을 교부 받는다.

**제15조(수익권 증서)** ① “乙”은 신탁계약의 수익권을 표시하기 위하여 수익권증서를 작성하여 수익자에게 교부한다. 그러나 수익권 증서를 작성하지 아니하기로 합의한 경우에는 그러하지 아니한다.

② 제1항의 수익권 증서는 그 지분 비율을 표시하여 분할 작성할 수 있다.

**제16조(수익권의 양도, 승계, 질권설정)** ① 수익자는 “乙”의 승락없이 수익권을 양도, 승계, 질권 설정할 수 없다.

② 수익권을 양수하거나 승계한 자는 그 지분비율에 해당하는 수익자의 권리, 의무를 승계한다.

③ 수익자의 변경절차에 필요한 비용은 수익자가 부담한다.

④ 수익자는 수익권을 양도, 승계, 질권설정할 경우 “乙”이 기명·날인한 승낙서와 함께 제15조에 의한 수익권증서를 양수인, 승계인, 질권자에게 교부하여야 한다.

**제17조(채무보증)** ① 제4조(자금차입)에 의한 자금조달과 관련하여 금융기관으로부터 제3자의 채무보증(이하 “보증인”이라 한다)을 요구받을 경우 “乙”은 수익자와 협의하여 보증인을 선정할 수 있다.

② 수익자는 보증인 및 “乙”에게 채무보증으로 인하여 손해가 발생할 경우 그

손해를 즉시 배상하여야 하며 배상하지 아니하거나 지체하는 경우 “乙”은 신탁 재산을 매각하여 그 대금으로부터 손해를 부담시킬 수 있다. 이 경우 수익자는 “乙” 및 보증인에게 대하여 이의를 제기할 수 없다.

- 제18조(신탁재산에 속하는 금전의 운용방법)** ① 신탁재산에 속하는 금전은 운용방법을 같이하는 다른 신탁재산에 속하는 금전과 합동 또는 단독으로 금융기관에 의 예치, 국·공채, 회사채의 인수 또는 매입 기타 재경원장관의 인가를 받은 유가증권의 인수 또는 매입에 운용할 수 있다.
- ② 제1항의 운용에 의하여 취득한 신탁재산에 대하여는 신탁등기·등록 또는 신탁재산의 표시나 기재를 생략할 수 있다.
- ③ 신탁부동산의 분양(처분)과 관련하여 취득한 분양금일체, 임대보증금 등은 “乙”이 판단하여 제1항에 규정된 운용방법 외에 공사대금 및 신탁보수의 지급, 차입금 또는 임대보증금 채무 등의 상환에 총당할 수 있다.
- ④ 제3항의 경우 “乙”은 그 처리 결과를 “甲”에게 통보한다.

**제19조(제비용의 지급)** ① 다음 각호의 비용은 “甲”의 부담으로 한다.

1. 신탁재산에 대한 제세공과금(신탁사업 시행과 관련된 부가가치세, 건물의 보존등기에 따른 취득세, 등록세 및 공과금 등) 및 등기비용 일체
  2. 설계, 감리비용 및 공사대금
  3. 차입금, 임대보증금 등의 상환금 및 그 이자
  4. 신탁부동산의 수선, 보존, 개량비용 및 화재보험료
  5. 분양(처분) 및 임대사무처리에 필요한 비용
  6. 기타 전 각호에 준하는 비용
- ② “乙”은 제1항의 비용을 신탁재산에서 지급하고, 지급할 수 없는 경우에는 “甲”에게 청구, 수령하여 지급할 수 있으며, 필요한 경우에는 미리 “甲”에게 상당한 금액을 예탁하게 할 수 있다.
- ③ “乙”이 신탁사무 처리 과정에서 과실없이 받은 손해에 대하여도 비용으로 간주하여 제2항과 같이 처리한다.
- ④ “乙”은 전 각항의 제비용을 대지급한 경우에는 당해 대지급금 및 동 대지급금의 조달금리를 적용할 이자는 신탁재산에서 받고, 받을 수 없는 경우에는 “甲”에게 청구 할 수 있다.

**제20조(신탁재산 환가에 의한 제비용의 총당)** 신탁재산에 속하는 금전으로 차입금 및 그 이자의 상환, 신탁사무 처리상 “乙”의 과실 없이 받은 손해 기타 신탁사무 처리를 위한 제비용 및 “乙”의 대지급금을 총당하기에 부족한 경우에는 “甲”에게 청구하고, 그래도 부족한 경우에는 “乙”이 상당하다고 인정하는 방법 및 가액으로서 신탁재산의 일부 또는 전부를 매각하여 그 지급에 총당할 수 있다.

**제21조(신탁계산 및 수익교부)** ① 신탁재산에 대한 계산기일은 매년 ( )월 말일과 신탁종료시로 하고, “乙”은 당해 계산기간의 수지계산서를 작성하여 수익자에게 제출한다.

② 제1항의 수지계산에 있어서는 제12조의 신탁수익을 「수입」으로 하고, 제19조 제비용을 「지출」로 하며, 「수입」에서 「지출」을 차감한 잔액을 순수익(또는 순손실)으로 한다.

③ 순손실이 발생하여 다음 계산기에 이월된 경우에는 다음 계산기 이후의 순수익에서 보전한다.

④ 순수익(전 계산기로부터 이월 결손이 있는 경우에는 이를 보전한 후의 순수익)은 다음 각호의 방법에 의하여 처리한다.

1. 순수익중 신탁재산에서 지출된 다음 금액은 각 계산기의 익일에 신탁원본으로 편입한다.

가. 신탁부동산과 “乙”이 정한 필요 운전자금 합계액에 상당하는 차입금, 임대보증금의 합계액에서 당기 지출을 차감한 잔액(다만, 상환준비금에서 지출한 금액은 제외한다)

나. 당기에 있어서 신탁부동산의 자본적지출에 의한 수선·보존·개량 비용 기타 신탁 부동산에 의한 자본적 지출액(다만, 수선총당금에서 지출한 금액은 제외한다) 및 “乙”이 정한 필요 운전자금유보액

다. 수선총당금 및 상환준비금으로서 당기 적립액

2. 순수익에서 제1호에 의한 신탁원본 산입액을 공제한 잔액은 각 계산기의 영업익일로 부터 1월 내에 영수증과 상환 또는 “乙”이 따로 정한 방법에 의하여 금전으로서 수익자에게 교부한다.

**제22조(신탁보수)** ① 본 신탁업무에 따른 “乙”의 신탁보수중 개발업무보수는 공사비의 5%이내로 하며, 분양업무보수는 분양수입금액의 5%이내로 한다.

② 신탁보수중 개발업무보수는 “乙”의 공사선금금 또는 공사기성금 지급시 그지급율에 따라 수납하고 기성율에 의거 정산하며, 분양업무보수는 매월 실분양액을

기준으로 익월10일에 신탁재산에서 받는 것으로 하며 미분양에 따른 임대시에는 임대금액을 분양가로 환산하여 지급기로 한다.

③ 신탁기간중이라도 사용승인(가사용승인 포함) 후 “乙”이 신탁재산을 관리하여야 하는 경우에는 관리신탁보수를 별도로 산정한다. 이 경우의 보수는 신탁재산에서 받거나 신탁재산에서 받을 수 없는 경우에는 “甲”에게 청구하여 받는다.

④ 경제사정의 급격한 변동이 발생하거나 신탁사무처리에 현저한 노력이 필요한 경우 기타 상당한 사유가 발생한 경우에는 “乙”은 “甲”과 협의하여 전 각항의 신탁보수를 변경하거나 별도로 받을 수 있다.

**제23조(신탁기간)** 신탁 기간은 신탁계약일로부터 년 월까지(개월)로 한다. 다만, 수익자로 부터 신탁기간 만료(30)일전까지 신탁기간의 연장신청이 있는 경우 “甲”과 “乙”은 협의하여 이 기간을 연장할 수 있다.

**제24조(신탁계약의 해지)** ① 신탁계약은 해지할 수 없다.

② 제1항의 규정에 불구하고 “乙”은 천재지변, 경제사정의 변화 기타 부득이한 사유가 발생하여 신탁목적 달성을 수 없거나 신탁사무 수행이 불가능 또는 현저히 곤란할 경우에는 “甲” 및 수익자와 협의하여 신탁계약을 해지할 수 있다. 다만, “乙”에게 과실이 없는 경우 “乙”은 해지로 인하여 발생한 손해에 대하여 그 책임을 지지 아니한다.

③ 제1항의 규정에 불구하고 “乙”은 다음 각호의 경우에 신탁계약을 해지할 수 있다.

1. 본계약체결후 토지와 관련된 제한물권을 말소하지 못한 경우
2. 사업계획승인 및 관련 인·허가를 득하지 못하거나 취소되어 사업의 추진이 어려울 경우
3. 기타 “甲”이 부득이한 사유가 있어 “乙”과 협의한 경우

④ 제20조의 손실이 잔존하는 경우에는 신탁계약을 해지할 수 없으며, “乙”과 협의하여 이 손실을 상환한 후 신탁계약을 해지할 수 있다.

⑤ 제3항 및 제4항 후단의 경우 “乙”은 “甲”에 대하여 해지로 인하여 발생한 손해의 배상 및 해지수수료를 청구할 수 있다. 이 경우 손해배상액은 실손해액으로 산정하고 해지수수료는 (이미 지급된 공사비합계액과 제6항에 의한 해지시 신탁보수금)×5/100으로 산정한다.

⑥ 제3항 및 제4항 후단의 경우 개발행위에 따른 신탁보수는 예정신탁보수금×(계약체결일로부터 해지시까지의 기간÷계약체결일로부터 건물준공예정일까지

의 기간)으로 산정한다. 다만, 이미 받은 신탁보수가 본항의 기준에 의해 산정한 액수보다 많을 경우 그 초과 부분은 수익자에게 반환한다.

**제25조(신탁종료)** 신탁계약은 다음 각호의 경우에 종료한다.

1. 신탁의 목적을 달성한 경우
2. 신탁의 목적을 달성할 수 없는 경우
3. 신탁기간이 만료한 경우
4. 제24조에 의해 계약이 해지된 경우

**제26조(신탁종료시 신탁재산의 교부)** 신탁계약이 종료된 경우에는 “乙”은 최종계산에 관하여 다음 각호의 방법에 따라 수익자에게 교부한다.

1. 신탁부동산에 대하여 “乙”은 신탁등기의 말소 및 수분양자에게 소유권이전 등기를 행한 후 현존하는 상태대로 수익자에게 인도한다.
2. 신탁부동산 이외의 신탁재산에 대하여는 “乙”이 정하는 방법에 의하여 금전으로 환가하여 교부한다. 다만, “乙”이 상당하다고 인정할 경우에는 그 재산의 일부 또는 전부를 현존하는 상태대로 교부할 수 있다.
3. 차입금 및 임대보증금 등의 상환채무 기타 채무에 대하여는 아래 각호와 같이 취급한다.
  - 가. 임대보증금 등의 상환채무는 임차인의 동의를 얻어 수익자가 승계하고 “乙”은 그 책임을 면한다.
  - 나. “乙”은 차입금 기타 채무의 상환에 충당하기 위한 자금을 확보하기 위하여 신탁재산에 속하는 금전의 교부를 유보할 수 있으며, 이 유보금으로도 부족할 경우에는 “乙”은 그 부족금액을 수익자에게 예탁하도록 하여야 한다. 그러나, “乙”은 채권자의 동의를 얻어 수익자에게 차입금 및 기타의 채무를 승계시키고 자기 책임을 면할 수 있다.

**제27조(단수처리)** 신탁계약에 의한 수지계산, 신탁 종료시 교부할 원본계산, 기타 각종 계산에 있어서 10원 미만의 단수가 발생한 경우에는 그 단수금액은 절사한다.

**제28조(인감의 신고)** ① “甲”은 위탁자·수익자 및 그 대리인 기타 신탁계약 관계자의 인감을 미리 “乙”에게 신고하여야 한다.

- ② “乙”이 영수증 기타 서류에 날인한 인영을 상당한 주의를 기울여 제1항의 신고 인감과 대조후 틀림없다고 인정하여 원본 또는 수익을 교부하거나 기타 업무를 처리한 경우에는 “乙”은 인장도용, 위조 기타 일체의 사정을 불문하고 이로



인하여 발생한 손해에 대하여 그 책임을 지지 아니한다.

**제29조(통지사항)** “甲”·수익자 또는 그 상속인은 다음 각호의 경우 지체없이 그 사유를 서면으로 “乙”에게 제출하고 소정의 절차를 취한다. 이 절차가 지체되어 발생한 손해에 대하여 “乙”은 그 책임을 지지 아니한다.

1. 신탁계약서 및 이에 관련된 문서, 수익권 증서 또는 신고된 인장의 상실
2. “甲”·수익자 또는 그 대표자나 대리인, 기타 신탁계약 관계자의 주소, 성명, 명칭, 조직, 행위능력의 변경 또는 사망.
3. 대표자, 대리인 또는 수익자의 변경.
4. 기타 신탁계약에 관하여 변경된 자로 부터 통지를 필요로 하는 사항이 발생한 경우.

**제30조(계약의 변경)** “乙”은 “甲” 및 수익자의 동의를 얻어 신탁계약의 일부를 변경할 수 있다.

**제31조(계약비용의 부담)** 신탁계약 체결에 필요한 일체의 비용은 “甲”·수익자가 부담한다.

**제32조(계약외 사항의 처리)** 신탁계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 “甲”·“乙” 및 수익자가 협의하여 처리한다.

**제33조(관할법원)** 신탁계약으로 인한 다툼이 발생하여 소송이 필요한 경우에는 “乙”의 본점 소재지를 관할하는 법원을 관할법원으로 한다.

이 계약을 증명하기 위하여 본 계약서 2통을 작성후 “甲”·“乙”이 기명날인후 각각 1부씩 보관한다.

20   년    월    일

위 탁 자 (甲) :

수 탁 자 (乙) : 서울특별시 강남구 대치동 944-31  
대 한 토 지 신 탁 주 식 회 사  
대표이사 사장 (인)

【 별 지 1 】

- 토 지 목 록 -

【 별 지 2 】

- 건 물 목 록 -