

갑종부동산관리신탁계약서

영업(기)510-69('96.7.4)

개정 : 신탁(기)810-204('97.7.4)

개정 : 신탁(2팀)810-345('99.6.29)

19 . . .

위탁자	
수탁자	주식회사 한국토지신탁

甲種不動產管理信託契約書

위탁자 _____ (이하 "갑"이라 함)는(은) 별첨 소유부동산(이하 "신탁부동산"이라 함)의 관리 및 보전을 위하여 수탁자인 주식회사 한국토지신탁(이하 "을"이라 함)과 다음과 같이 갑종 부동산관리신탁계약(이하 "본계약"이라 함)을 체결하기로 한다.

제1조 【신탁목적 및 업무범위】

- ① 본계약은 "을"이 신탁부동산의 소유권 보존은 물론, 개량 및 임대 등 신탁부동산을 종합적으로 관리·운영하고, 그 수익을 수익자에게 교부하는 것을 목적으로 한다.
- ② 제①항의 목적수행을 위한 업무범위는 별첨 "특약사항"에서 정하기로 한다.

제2조 【수익자】

- ① 본계약에 있어서의 수익자는 별첨과 같이 정한다.
- ② "갑"은 "을"의 승락을 얻어 수익자를 새로 지정하거나 변경할 수 있다. 이 권리는 "갑"에게 전속되며 상속되지 아니한다.
- ③ "갑"이 본인 이외의 자를 수익자로 지정할 경우 필요한 때에는 수익자의 동의를 얻어야 한다.

제3조 【소유권이전 및 신탁등기】

- ① "을"은 본계약 체결후 지체없이 신탁부동산에 대한 소유권이전 및 신탁등기를 하여야 한다.
- ② "갑"은 소유권이전 및 신탁등기에 필요한 등기권리증, 인감증명, 위임장등 제반서류를 "을"에게 제공하여야 한다.
- ③ 제①항의 등기에 소요되는 비용은 "갑"이 부담한다.

제4조 【신탁기간】

본 계약에서 신탁기간은 이 신탁계약체결일로부터 19 년 월 일까지로 하되, 신탁종료전에 "갑" 및 수익자와 "을"이 협의하여 그 기간을 연장할 수 있다.

제5조 【현물인도】

"갑"은 본계약 체결 즉시 신탁부동산을 "을"에게 현물인도하고, "갑"과 "을"은 연명으로 인계인수서를 작성하여야 한다. 신탁이 종료되어 "을"이 "갑" 또는 수익자에게 신탁부동산을 수익자에게 현물인도하는 경우에도 또한 같다.

제6조 【유지관리】

- ① "을"은 본계약 체결시 신탁부동산에 대한 관리계획서를 작성하여 "갑"에게

제출하기로 한다.

- ② "을"은 제 1조 제②항의 업무범위 내에서 신탁부동산을 적정한 방법과 조건으로 임대, 수선, 보존 및 개량 등의 유지관리사무를 수행자가 직접수행하거나 "을"이 선임한 제 3자에게 위탁할 수 있다.
- ③ 신탁부동산중 건물에 대하여는 "을"은 수익자와 협의하여 화재보험협회에서 정한 건물가액 기준표에 의거 산정한 금액으로 "을" 명의로 화재보험에 가입하거나 기존 보험계약을 승계 갱신하여야 한다. 다만 "갑" 또는 수익자로부터 보험가입불원 신청이 있는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

제7조 【선관의무 및 하자담보 책임】

- ① "을"은 신탁재산을 관리함에 있어 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하여야 한다.
- ② "을"이 선량한 관리자의 주의의무를 다하였음에도 불구하고 임대료연체 등 임차인의 고의, 과실 또는 이를 원인으로 수익자에게 손실이 발생되었을 경우에는 "을"은 그 책임을 부담하지 아니한다.
- ③ "갑"은 신탁기간 또는 신탁종료후 신탁부동산의 하자 및 그 하자를 원인으로 하여 발생한 손실에 대하여 책임을 진다.

제8조 【임대차 관리】

- ① "갑"은 본계약 체결후 "을" 명의로 기존의 임대차계약 승계갱신에 협조하여야 한다.
- ② 임대차관리에 관한 세부사항은 "갑"과 "을"이 협의하여 별도로 정한다.

제9조 【협의사항】

- ① 신탁부동산의 전부 또는 일부에 대하여 멸실, 훼손 또는 공용징수 등의 사유에 의하여 보상금 혹은 이에 준하는 금전 등을 수수한 때에는 "을"은 수익자와 협의하여 처리하기로 한다.
- ② 본 계약 체결후 사회정세 또는 경제변동으로 현상유지가 현저하게 불리한 때에는 "을"은 수익자와 신탁부동산의 처리를 협의하기로 한다.

제10조 【신탁의 원본】

이 신탁의 원본은 신탁부동산과 신탁부동산에 관하여 취득한 임대보증금, 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산 및 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제11조 【신탁의 수익】

이 신탁의 수익은 신탁부동산으로부터 발생하는 임대료 및 신탁재산에 속하는 금전의 운용에 의한 수익, 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제12조 【수익권증서의 작성교부】

- ① "을"은 수익자의 청구가 있는 경우에 신탁수익권을 증명하기 위하여 수익권 증서를 수익자에게 교부할 수 있으며, 수익자가 여러 사람인 경우에는 지분 비율을 표시하여 분할하여 작성할 수 있다.
- ② 본계약에 의한 수익권은 "을"의 사전 동의없이 이를 양도하거나 질권설정을 할 수 없다.

제13조 【신탁재산에 속하는 금전의 운용방법】

신탁재산에 속하는 금전은 운용방법을 같이하는 다른 신탁재산과 합동 또는 단독으로 금융감독위원회가 정하는 방법으로 "을"이 운용하기로 한다.

제14조 【비용부담】

- ① 신탁재산에 관한 제세공과금, 유지관리비, 개량비용 기타 등기비용 등 신탁사무처리에 필요한 제비용은 수익자가 부담하기로 한다.
- ② "을"은 "을"의 귀책사유 없이 발생한 손실에 대하여는 그 책임을 지지 아니한다.
- ③ 제①항의 제비용은 신탁재산에 금전수입이 있는 경우에는 동 금전수입에서 우선 충당하고, 동 금전수입이 부담할 비용에 부족하거나 금전수입이 전혀 없는 경우로서 제세공과금 등 정기적으로 발생하는 비용은 관리계획서에서 구체적인 부담시기, 방법등을 정하기로 하며, 그 외의 비용은 사유발생시 "을"의 청구에 의거 수익자가 미리 부담예정액을 선납하고 이를 "을"이 정산하기로 한다.
- ④ "을"이 신탁부동산의 관리와 관련하여 제세공과금, 보험료 등 지급기한이 정해진 비용 등을 대지급한 경우 수익자는 그 대지급일 익일부터 상환일까지 "수탁자가 내부규정에 따라 자금조달금리를 기준으로 적정하게 산정한 대여금리"를 적용하여 산출한 이자를 원금에 포함하여 "을"에게 반환하여야 한다.
- ⑤ 수익자가 본 계약에 기인하여 부담할 제 비용 및 "을"이 대지급한 비용 등을 "을"의 청구에도 불구하고 계속 지체 또는 거부하는 경우에는 "을"이 적정하다고 인정하는 방법으로 신탁재산을 처분하여 충당할 수 있다.

제15조 【신탁보수】

- ① 본계약에 대한 신탁보수는 금융감독위원회의 "신탁업감독규정"에서 정한 신탁보수 범위 내에서 별첨과 같이 정한다.
- ② "을"은 일반 경제정세의 심한 변동 또는 신탁사무의 현저한 증감 기타 상당한 사유가 발생한 때에는 수익자와 협의하여 신탁보수를 조정할 수 있다.
- ③ 신탁보수의 수입시기는 제 16조 제①항의 매계산기일에 수익금 중에서 수취하기로 하고, 수익금이 없는 경우에는 매계산기일을 납부기한으로 정하여 수익자에게 청구하여 받기로 한다.
- ④ "을"은 수익자로부터 제①항에 의한 신탁보수를 받지 못한 경우에는 제14조

제⑤항의 내용을 준용하여 처리한다.

제16조 【신탁계산 및 수익의 교부】

- ① 신탁재산에 관한 계산기일은 매년 12월31일 및 신탁종료일로 한다.
- ② "을"은 매 계산기일에 그 기(期)의 수지계산서를 작성하여 수익자에게 통보하고, 수지계산결과 신탁수익이 발생된 경우 그 수익은 각 계산기 종료후 2주일 이내에 금전으로 교부한다. 다만, 계산할 내역이 없는 경우에는 이를 생략하기로 한다.
- ③ 계산기일이 도래하기 전에 수익자와 "을"이 합의하는 경우에는 신탁재산에서 발생된 수익과 비용 및 신탁보수를 매월 또는 매분기별로 가정산할 수 있다.

제17조 【중도해지 및 책임부담】

- ① 본계약은 신탁기간 중에는 중도해지할 수 없다. 다만, "을"은 다음 각호에 해당하는 경우 본계약을 해지할 수 있다.
 1. "갑" 또는 "을"의 귀책사유 없이 신탁재산의 관리가 불가능 하거나 곤란하다고 판단되는 경우
 2. "갑" 또는 수익자가 본계약에서 정한 책임과 의무사항을 이행하지 아니하여 더 이상 본계약을 존속시킬 수 없다고 판단하는 경우
 3. 신탁부동산에 대한 소유권 분쟁, 제 3자의 저당권 실행, 임대차에 기인한 경매 실행 등 부득이한 사정으로 "갑" 또는 수익자가 본계약 해지청구를 한 경우
- ② 제①항 제2호 및 제3호의 사유로 "을"이 본계약을 중도해지하여야 하는 경우 "을"은 해지로 인하여 발생하는 손해액과 계약해지보수 및 관리기간 동안의 신탁보수를 "갑" 또는 수익자로부터 선 수취하거나 신탁재산으로부터 정산받은 후 계약해지할 수 있다.
- ③ 제②항에서 손해액이란 실제로 발생한 손해금액을 말하며, 계약해지 보수란 연간 신탁보수의 10%에 해당하는 금액으로 한다.
- ④ 제③항의 금액을 받지 못하는 경우에는 제 14조 제⑤항의 규정을 준용하여 처리한다.

제18조 【계약변경】

- ① 본 계약은 "갑", "을" 및 수익자의 합의에 의하여 변경할 수 있다.
- ② 계약 변경에 따른 제반 절차 및 비용부담 등은 본 계약체결시와 같다.

제19조 【계약 해제 등】

- ① 다음 각호의 사유가 있음이 확인 된 경우 "을"은 본 계약을 해제할 수 있으며 이 경우의 모든 책임은 "갑" 또는 수익자의 책임으로 하고 이에 따른 "을"의 손해액 등에 대해서는 "갑" 또는 수익자가 배상하여야 한다.
 1. "갑" 또는 수익자 기타 신탁관계인의 행위능력 또는 권리능력 부재로 계약의

무효 또는 취소가 불가피한 경우

2. "갑"의 신탁목적이 사해행위이거나 제3자와의 채무관계의 면탈 또는 소송목적으로 관명된 경우
 3. 기타 상기 각호와 유사한 사유로 본계약의 무효 또는 취소가 불가피한 경우
- ② 제①항에 의한 손해액 등이란 계약해제에 따라 실제 발생한 손해금액과 제 17조 제③항에 의한 계약해지보수 및 실제 관리기간 동안의 신탁보수를 말하며, "갑" 또는 수익자가 동 손해배상을 지체하는 경우에는 제 14조 제⑤항의 내용을 준용하여 처리한다.

제20조 【신탁종료 및 신탁재산의 교부】

- ① 본 계약은 신탁기간 만료, 중도해지 또는 계약해제에 의하여 종료하며, 신탁종료에 따른 소유권 이전 및 신탁등기말소 신청은 "을"이 수행한다.
- ② 신탁이 종료된 경우 "갑" 또는 수익자는 다음 각호의 비용 등을 지체없이 지급 또는 정산하고, 소유권이전 및 신탁등기말소 신청서류를 "을"에게 제출하여야 한다.
 1. 신탁등기 말소에 따른 비용
 2. 신탁보수
 3. "을"이 대지급한 비용
 4. 계약해지 또는 계약해제에 따른 계약해지등의 보수 및 이와 관련된 손해액
- ③ "을"은 신탁계약이 종료되었을 때에는 최종계산서를 작성하여 수익자의 동의를 받아야 한다. 단, 제14조에 의하여 수익자에게 이미 통보한 수지계산내용은 수익자가 기 동의한 것으로 간주하여 최종계산서에서 이를 생략할 수 있다.
- ④ "을"은 수익자로부터 수익권증서를 반환받고 신탁재산을 수익자에게 교부하며, 신탁재산중 부동산은 소유권이전등기 및 신탁종료 시점 현재상태의 현물로 인도하고 기타의 재산은 금전으로 교부한다. "을"이 신탁부동산을 수익자에게 교부할 때에는 임대차계약이나 화재보험계약 등에 대하여 명의변경 등의 조치를 통하여 제반 권리의무가 수익자에게 귀속되도록 하여야 한다.

제21조 【고지의무】

"갑", 수익자 또는 이들의 상속인은 수익권증서의 분실, "갑" 또는 수익자의 사망이나 주소변경 등 본계약에 영향을 미치는 사항이 발생된 경우에는 지체없이 그 사실을 서면으로 "을"에게 통보하여야 하며, 통보지체에 따라 발생한 손해에 대하여는 "을"은 그 책임을 지지 아니한다.

제22조 【소송】

- ① "을"은 소송사건이 발생한 때에는 즉시 그 개요를 "갑" 또는 수익자에게 통보하여야 한다. 소송이 취하, 화해 또는 완결된 때에도 또한 같다.
- ② "을"은 신탁사무처리상 불가피하다고 인정되는 경우에는 "갑" 또는 "수익자"

와 협의하여 소제기 등을 할 수 있다.

- ③ "을"이 제②항에 의거 소제기 등을 하고자 하는 경우 "을"은 적당하다고 인정되는 변호사를 선임하여 소송수행일체를 위임할 수 있으며, 변호사 보수 등 소송과 관련된 일체의 비용은 "을"의 소요예산액 통보내용에 따라 "갑" 또는 수익자가 소송개시 전에 부담하여야 한다.

제23조 【관할법원】

본 계약에 관해서 다툼이 발생한 경우에는 () 지방법원을 그 관할법원으로 하기로 한다.

제24조 【계약사항 이외 사항의 처리】

본계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 "갑", "을" 및 수익자가 협의하여 처리하기로 한다.

제25조 【계약서의 보관】

본계약을 증명하기 위하여 본 계약서를 2부 작성해서 "갑", "을" 각 1부씩 보관하기로 한다.

199

위탁자 주소:

성명(법인명) : (인)

주민(법인)등록번호:

수탁자 주소:

성명(법인명) : (인)

주민(법인)등록번호:

※ 이란은 위탁자와 수익자가 동일인이 아닌 경우만 기재

<수익자 동의>

본 계약에 있어서 수익자 본인은 본 계약서 내용을 충분히 인지·동의하고, 수익자의 권리의무를 성실히 이행할 것을 약속합니다.

199 . . .

원본수익자 : (인)

수익수익자 : (인)

첨부 : 별첨 1 : 신탁부동산 목록

별첨 2 : 수익자 표시

별첨 3 : 업무범위관련 특약사항(예시)

별첨 4 : 임대차관련 특약사항(예시)

별첨 4 : 신탁보수에 관한 약정(예시)

<별첨 2>

수익자의 표시

1. 신탁원본 수익자

주 소:

성 명 (법 인 명):

주민(법인)등록번호:

2. 신탁수익 수익자

주 소:

성 명 (법 인 명):

주민(법인)등록번호:

<별첨 3>

업무범위관련 특약사항

"갑"과 "을"은 본 계약서 제1조 제②항에 의거 "을"의 업무범위를 다음과 같이 정한다.

1. 신탁부동산에 대한 소유권 관리, 시설물에 대한 수선, 청소, 방역, 경비, 보험가입 및 제세공과금의 납부 등의 보존행위
2. "갑" 또는 수익자와 합의된 토지에 대한 분필 또는 합필, 부지조성, 건물에 대한 증·개축 등의 개량행위
3. 임대차계약, 임차인 모집 및 임대료의 수납 등의 이용행위
4. 신탁원본 및 신탁수익의 관리 및 운용행위
5. 신탁재산과 관련된 소송행위

<별첨 4>

임대차관련 특약사항

"갑"과 "을"은 본 계약서 제8조 제②항에 의한 임대차관리를 다음과 같이 하기로 한다.

1. "갑"은 기존임대차계약서상의 임대인 명의를 "을"명의(또는 "갑", "을" 공동 명의)로 하는데 협조하기로 한다.
2. "갑"이 기존의 임대차계약에 따른 임대보증금 및 임료는 "갑"이 계속 보관·관리하고 그 반환책임도 진다.
3. 본 계약체결 후의 임대차계약(변경계약 포함)은 "을" 명의(또는 "갑", "을" 공동명의)로 계약체결 한다.
4. 임대료 등 제반 수입은 차기 계산기일까지 "을"이 관리·운용하기로 한다. 다만, 본 계약 체결 이후의 임대보증금의 경우는 임대차종료시까지 "을"이 계속 관리·운용한다.
5. 기타사항은 "갑"과 "을"이 협의하여 처리하기로 한다.

신탁보수에 관한 약정

"갑"과 "을"은 본 계약서 제 15조 제①항에 의거 본 계약에 따른 신탁보수를 다음과 같이 정한다.

1. 기본보수

기본보수는 다음 3가지 방식중 () 으로 한다.

① 총수익 기준

년 총수익	보수요율	보전액
5백만원 까지	10 / 100	-
2천만원 까지	9 / 100	5 만원
5천만원 까지	8 / 100	25 만원
1 억원 까지	7 / 100	75 만원
1 억원 초과	6 / 100	175 만원

② 수탁재산 가격기준

수탁재산가	보수요율	보전액
5천만원 까지	년 10/1,000	-
2 억원 까지	년 9/1,000	5 만원
5 억원 까지	년 8/1,000	25 만원
10 억원 까지	년 7/1,000	75 만원
10 억원 초과	년 6/1,000	175 만원

③ 총 수익과 수탁재산가격의 기준

(총수익 기준보수 + 수탁재산가격 기준보수) × 1/2

주1) 년보수산정은 다음산식에 의한다.

년 보수액 = (년총수익 또는 수탁재산가격 × 해당보수액) + 보전액

주2) 신탁부동산이 수필 또는 수동인 경우는 각 건별로 보수액을 산출하되, 일단의 용도로 이용중인 경우는 합산하여 산출한다.

주3) 수탁부동산중 위탁자 또는 수익자의 무상 점유부분은 인근 유사부동산의 임료가격을 산정하여 총 수익에 산정한다.

주4) 총수익을 기준으로 보수를 산정하는 경우 수탁부동산에서 발생된 계약금, 입주보증금 등을 수익자가 수령한 경우에는 이에 대해 년 10%에 해당하는 금액을 수익으로 간주 총수익에 산입한다.

주5) 수탁재산가격을 기준으로 보수를 산정한 경우 당해지역의 평균지가변동을 또는 임대율이 통상 10%를 상회하였을 때에는 재사정한 가액을 다음년도의 보수산정 기준으로 한다.

2. 계약해지보수

(가) 위탁자·수탁자의 사정으로 인한 경우 :

수탁재산가격 기준 년 보수의 10% 해당액

(나) 수탁자의 사정으로 인한 경우 : 보수면제