

분양형토지신탁

제 - 호

## 분양형 토지신탁계약서

제정 : 1996.5.10

개정 : 개총(총)710 -170(1998. 3.21)

개정 : 사업(총)210 -214(1999. 3. 4)

개정 : 기획(경)250 -1573('02. 7. 10)

개정 : 지원(법)-250-2009-027181('09. 9. 1)

개정 : 지원(법)-250-2011-021178('11. 5. 3)

분양형 토지신탁 상품은 신탁재산의 운용실적에 따라 원본의 손실이 발생할 수 있습니다.

20 . . .

위탁자 겸 수익자	
수탁자	주식회사 한국토지신탁

# 분양형 토지신탁계약서

위탁자 겸 수익자 ○ ○ ○(이하 "갑"이라 한다)와(과) 수탁자 주식회사 한국 토지신탁(이하 "을"이라 한다)은 아래와 같이 신탁계약을 체결한다.

## 제1조 【신탁목적】

- ① “갑”은 별지 1. 기재의 토지(이하 "토지"라 함)를 “을”에게 신탁하고, “을”은 이를 인수한다.
- ② 이 신탁의 목적은 토지 위에 별지 2. 기재의 건물(이하 "건물"이라 함)을 건축하고 토지와 건물(토지와 건물을 총칭하여 이하 "신탁부동산"이라 함)을 신탁재산으로 하여 관리하면서 이를 분양(처분)하는 데에 있다.

## 제2조 【신탁의 공시 및 효력】

“갑”은 신탁계약 체결 후 지체없이 토지에 대해서 “을” 명의로 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기 및 신탁등기를 이행하여야 하며, 신탁계약의 효력은 신탁등기를 한 날로부터 발생한다. 이 경우 등기비용은 “갑”이 부담한다.

## 제3조 【건물건축】

- ① “을”은 “을”이 선정하는 시공사(이하 "시공사"라 함)로 하여금 건물을 건축하게 한다. 다만, “갑”의 요구가 있거나 신탁계약 전 “갑”이 기체결한 계약이 있을 경우 “을”은 기술인력, 시공능력, 계약금액 등을 종합적으로 고려하여 동 업체와의 계약체결 여부를 결정할 수 있다.
- ② “을”은 제1항의 건축공사 도급계약에 관하여 도급금액, 공사비 지급방법, 공사기간 및 기타 중요사항에 대하여 사전에 “갑”과 협의한다.

#### 제4조 【자금차입】

- ① “을”은 건물건축 및 신탁사무 수행에 필요한 자금을 신탁재산으로 충당하거나, “갑”의 부담으로 하여 차입할 수 있다. 이 경우 자금차입은 “갑” 또는 “을” 명의의 차입과 “을”의 고유계정으로부터의 차입을 포함한다.
- ② “을”은 제1항의 차입금 또는 사업종료시의 비용을 회수하기 위하여 “갑”의 부담으로 신탁재산(토지와 준공후의 건물 등)을 담보로 제공하여 금융기관 등으로부터 자금을 차입할 수 있으며 “갑”은 이에 협조하기로 한다.
- ③ 제2항의 규정은 “을”이 신탁부동산을 임대하여 임대보증금을 받는 경우에 준용한다.
- ④ 제1항의 자금차입에 따른 차입금액, 상환기간 및 조건 등은 “갑”에게 불리하지 않은 범위 내에서 “을”이 결정하며, 필요시 “을”은 “갑”과 협의한다.

#### 제5조 【설계·감리】

“을”은 “을”이 선정하는 설계·감리자로 하여금 설계·감리를 하게 하고, “을”은 “갑”에게 선정사실을 통보한다. 다만, “갑”의 요구가 있거나 신탁계약 전 “갑”이 기체결한 계약이 있을 경우 “을”은 기술인력, 설계·감리능력, 계약금액 등을 종합적으로 고려하여 동 업체와의 계약체결 여부를 결정할 수 있다.

#### 제6조 【하자담보 및 책임 등】

- ① “갑”은 신탁기간 중 또는 신탁종료 후 그 신탁한 토지의 하자 및 하자가 있음을 원인으로 하여 발생된 손해 등에 대하여 책임을 진다.
- ② “을”은 선량한 관리자의 주의로써 신탁부동산을 관리한 경우에는 신탁기간 중 또는 신탁종료 후 신탁부동산에 대하여 발생된 하자 및 하

자가 있음을 원인으로 “갑” 또는 수익자와 제3자에게 발생한 손해 등에 대하여 책임을 지지 아니한다.

#### 제7조 【건물의 인도 및 신탁공시】

“을”은 건물의 준공검사 후 지체없이 시공사로부터 건물을 인도받아 신탁재산으로 소유권보존등기 및 신탁등기를 행한다.

#### 제8조 【신탁부동산의 처분 및 관리·운용방법】

“을”은 다음 각 호의 방법에 의하여 신탁부동산을 분양(처분) 및 관리·운용한다.

1. “을”은 신탁부동산에 대하여 최초 입주자모집공고에서 정해진 분양금액 및 조건으로 분양(처분)할 수 있다.
2. “을”은 신탁부동산에 대하여 적정한 방법 및 시기, 범위 등을 정하여 수선·보존·개량을 위한 필요행위를 할 수 있다.
3. “을”은 건물에 대하여 적정가액의 손해보험에 가입한다. 이 경우 “을”은 신탁사무에 관한 차입금, 기타 채무의 담보로서 보험금청구권에 질권 또는 근질권을 설정할 수 있다.
4. “을”은 신탁부동산의 수선·보존·개량 등의 관리사무를 관련법령에 반하지 아니하는 범위 내에서 “을”이 선정하는 제3자에게 대행하게 할 수 있으며, 이 경우 “을”은 대행보수, 보수 지급방법, 대행기간 및 기타 중요사항에 대하여 사전에 “갑”과 협의한다.
5. “을” 또는 제4호의 관리사무 수입자는 관리사무를 수행하기 위하여 필요한 범위 내에서 신탁부동산의 일부를 무상으로 사용할 수 있다. 이 경우 관리사무 수입자는 사전에 “을”의 승낙을 받아야 한다.
6. “을”은 일정 수량 이상의 일괄분양을 하는 경우, 최초 입주자모집공고일로부터 6개월까지 분양률(○○%)에 미달, 준공 후 3개월까지 분양률(○○%)에 미달, 기타 “갑”과 “을”이 정한 특약사유 등의 분양

부진이 발생하는 경우 또는 차입금리 상승 및 급격한 금융여건 변화로 차입금의 조달이 어려울 것으로 예상되는 경우 “갑”에게 그 사유를 통보하고 미분양 건물의 할인분양 등 제1호의 금액 및 조건을 변경할 수 있으며, 신탁부동산의 일부 또는 전부를 분양에서 임대로 전환할 수 있다. 이 경우 “갑”에게 사유 통보시 제27조 제5항을 준용한다.

#### 제9조 【선관주의 의무 및 충실의무】

- ① “을”은 건물 건축공사, 신탁부동산의 관리·운용, 기타 신탁사무에 대하여 선량한 관리자의 주의로써 충실하게 처리한 경우에는 “갑” 또는 수익자에게 손해가 발생하더라도 그 책임을 지지 아니한다.
- ② 이 분양형 토지신탁사업(이하 “본 사업”이라 함)에 대하여 “을”이 “갑”과 협의하여 작성한 사업약정서의 예상 사업수지 분석표는 본 사업 수행에 참작하기 위한 자료로써 그 사업성 검토내용이 본 사업의 실제 결과를 보장하지는 아니한다.
- ③ “을”은 본 사업을 “갑” 또는 수익자의 의사에 따라 진행하는 것이 신탁의 취지에 적합하지 않거나 경제성이 없는 것으로 판단되어 “갑” 또는 수익자에게 불이익한 때에는 “갑” 또는 수익자에게 그 내용을 알려주고 그 의사를 변경하도록 조언한다.

#### 제10조 【소송수행과 면책】

- ① “을”은 본 사업의 신탁사무와 관련하여 소송(비송, 보전, 집행 등을 포함한다)이 발생하거나 종료된 경우 즉시 “갑”에게 그 개요를 통지한다. 그러나 “갑”이 이미 알고 있는 경우에는 통지하지 아니할 수 있다.
- ② “을”은 본 사업의 신탁사무 처리에 필요한 경우 “갑”과 협의하여 제소 또는 응소를 할 수 있다. 이때 “을”은 제소 또는 응소를 위하여 변호사를 선임할 수 있다.

- ③ 제소 또는 응소와 관련된 비용은 제18조 제1항 제6호에 해당하는 것으로 한다. 다만, 신탁계약 자체의 무효·취소소송 등 소송 결과에 따라서는 신탁재산으로 소송비용을 충당할 수 없는 소송이거나 제소 또는 응소 시 신탁채무 초과로 신탁재산으로 소송비용을 충당할 수 없는 경우 “갑”은 “을”에게 변호사 보수 등 소송비용을 소송수행 전 예납하기로 한다.
- ④ 제3항 단서에 해당함에도 “갑”이 소송비용을 예납하지 아니한 경우와 본 사업의 신탁사무처리에 필요하지 않은 경우 “을”은 소송수행을 거절할 수 있다.

#### 제11조 【신탁재산】

신탁재산은 다음 각 호와 같다.

1. 신탁부동산 및 신탁금
2. 신탁부동산 분양대금(계약금 및 중도금 포함)
3. 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산
4. 신탁부동산의 임대에 따른 임대보증금 및 임료
5. 신탁부동산의 분양(처분) 및 임대와 관련하여 취득한 보증금 등의 상환채무
6. 제4조에 의한 차입금
7. 제1호 내지 6호에 속하는 금전의 운용수익
8. 기타 신탁사무처리에서 발생한 자산 및 채무

#### 제12조 【신탁수익】

신탁부동산에서 발생한 분양금(계약금 및 중도금 포함), 각종 보증금, 임료 등 신탁재산에 속하는 금전 및 그 금전의 운용수익과 이에 준하는 것을 신탁수익으로 한다.

제13조 【수익자와 수익권】

- ① 이 신탁의 수익자는 “갑”으로 한다. 다만, “갑”, “을”의 합의와 제3자의 동의를 거쳐 그를 수익자로 할 수 있고 이 경우 변경 수익자와 “갑”의 권리·의무 및 책임에 대하여는 제15조 제2항을 준용한다.
- ② “갑”은 신탁계약에서 정한 방법으로 계산한 신탁수익을 취득한다.
- ③ “갑”은 신탁이 종료된 경우 제27조에서 정한 시기, 방법에 따라 잔여 신탁재산을 교부받는다.

제14조 【수익권증서】

“을”은 신탁등기나 그에 준하는 방법으로 신탁공시를 한 후 신탁계약의 수익을 표시하기 위하여 별지 3. 기재의 수익권증서를 작성하여 “갑”에게 교부한다. 그러나 수익권증서를 발행하지 아니하기로 합의한 경우에는 그러하지 아니하다.

제15조 【수익권의 양도, 승계, 질권설정】

- ① “갑”은 “을”의 승낙없이 수익권을 양도, 승계, 질권설정할 수 없다.
- ② 수익권을 양수하거나 승계한 자는 본 사업과 관련하여 그 지분비율에 해당하는 “갑”의 권리·의무를 승계하며 “을”에 대한 책임에 관하여는 “갑”의 책임에 관한 규정(해지·해제사유와 그로 인한 손해배상 등을 포함)을 준용하기로 한다. 이 경우 “갑”은 본 사업과 관련한 모든 권리를 포기하나 수익자 변경 이전에 “갑” 자신이 부담하고 있거나 부담할 의무에 대한 이행책임을 여전히 부담하기로 한다.
- ③ 수익자의 변경절차에 필요한 비용은 수익자가 부담한다.

제16조 【채무보증】

- ① 제4조(자금차입)에 의한 자금조달과 관련하여 금융기관으로부터 제3자의 채무보증(이하 “보증인”이라 한다)을 요구받을 경우 “을”은 “갑”과

협의하여 보증인을 선정할 수 있다.

- ② “갑”은 보증인 및 “을”에게 본 채무보증으로 인하여 손해가 발생할 경우 그 손해를 즉시 배상하여야 하며 배상하지 아니하거나 지체하는 경우 “을”은 신탁재산을 매각하여 그 대금으로부터 손해를 부담시킬 수 있다.

#### 제17조 【신탁재산에 속하는 금전 운용방법】

- ① 신탁재산에 속하는 금전은 운용방법을 같이 하는 다른 신탁재산에 속하는 금전과 합동 또는 단독으로 금융기관에의 예치, 증권에의 매수, 금전채권의 매수 등 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제105조 제1항에 정한 방법에 의하여 운용할 수 있다.
- ② 제1항의 운용에 의하여 취득한 신탁재산에 대하여는 신탁등기·등록을 하여야 하며, 신탁등기·등록을 할 수 없는 경우에는 다른 재산과 분별하여 관리하는 등의 방법으로 신탁재산임을 표시한다.
- ③ 신탁부동산의 분양(처분)과 관련하여 취득한 분양금(계약금 및 중도금 포함), 보증금 등은 제1항에 규정된 운용방법 외에 공사대금이나 차입금 또는 임대보증금 채무 등의 상환에 충당할 수 있다.
- ④ 제3항의 경우 “을”은 그 처리결과를 “갑”에게 통보한다.

#### 제18조 【신탁사무처리비용의 지급】

- ① 다음 각 호의 비용은 “갑”의 부담으로 한다.
  1. 신탁재산에 대한 조세, 공과금 및 등기비용
  2. 설계, 감리비용 및 공사대금
  3. 차입금, 임대보증금 등의 상환금, 분양계약해제로 인한 계약금 등 반환채무 및 그 이자
  4. 신탁부동산의 수선, 보존, 개량비용 및 화재보험료
  5. 분양(처분) 및 임대 사무처리에 필요한 비용(제8조 제6호에 따른 기



분양분의 민원사항 처리비용 포함)

6. 기타 전 각호에 준하는 비용

- ② “을”은 제1항의 비용을 신탁재산에서 지급하고, 지급할 수 없는 경우에는 “갑”에게 청구·수령하여 지급할 수 있으며, 필요한 경우에는 미리 “갑”에게 상당한 금액을 예탁하게 할 수 있다.
- ③ “을”이 신탁사무 처리과정에서 과실없이 받은 손해(“을”이 본 사업과 관련하여 부담하는 변호사 보수 등 소송비용과 판결 금원을 포함)에 대하여도 비용으로 간주하여 제2항과 같이 처리한다.
- ④ “을”은 전 각항의 제비용을 대지급한 경우에는 당해 대지급금 및 이에 대한 0% 이자를 신탁재산에서 받는 것으로 한다.
- ⑤ 본 사업의 추진에 따라 부과되는 제세공과금(건물의 보존등기에 따른 취득세·등록세 등)은 “을”의 명의로 부과되는 것이라도 “갑”의 부담으로 하고 제2항에 따라 처리한다.

제19조 【품질개선비 등】

- ① 본 사업의 품질확보 및 수분양자의 민원해소 등을 위하여 품질개선비 등의 예비비를 도급 공사비(부가가치세 포함)의 3% 범위 내에서 두도록 하고, “을”의 주관 하에 신탁재산으로 관련 비용을 집행한다.
- ② 본 사업과 관련하여 “을”의 브랜드 사용시에 “을”의 전속모델 및 통합 이미지 광고 등에 대한 분담금 0원(최초 입주자모집공고상 분양예정 총액의 0.12%)을 부과하고 “갑”은 최초 입주자모집공고일 이후로 “을”이 당해 분담금을 부과한 때에 본 사업의 신탁재산에서 이를 납부하기로 한다.

제20조 【신탁재산 환가에 의한 제비용 충당】

신탁재산에 속하는 금전으로 제4조의 차입금 및 그 이자의 상환, 신탁사무 처리상 “을”의 과실없이 받은 손해(“을”이 본 사업과 관련하여 부담하

는 변호사 보수 등 소송비용과 판결 금원을 포함), 기타 신탁사무 처리를 위한 비용과 “을”의 대지급금을 충당하기에 부족한 경우에는 “을”은 그 부족금액을 “갑”에게 청구하고 그래도 부족한 경우에는 미리 약정한 방법 또는 관련법규가 정하는 방법에 따라 신탁재산의 일부 또는 전부를 매각하여 그 지급에 충당할 수 있다. 이 경우 “을”은 할인분양, 감정평가 전문기관의 감정평가액을 기준으로 미처분시 10%씩 순차 차감한 금액으로의 공매 등의 방법으로 신탁재산을 처분할 수 있다.

#### 제21조 【신탁계산 및 수익교부】

- ① 신탁재산에 대한 계산기일은 매년 ( )월 말일과 신탁종료시로 하고, “을”은 당해 계산기간의 수지계산서를 작성하여 “갑”에게 제출한다.
- ② 제1항의 수지계산에 있어서는 제12조의 신탁수익을 『수입』으로 하고, 제18조의 제비용과 신탁보수를 『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 이월결손이 있는 경우 이를 보전한 후의 순수익)이 발생한 경우 순수익 중 신탁재산에서 지출된 다음 각 호의 금액은 각 계산기의 영업익일에 신탁재산으로 편입한다.
  1. 신탁부동산과 필요 운전자금 합계액에 상당하는 차입금, 임대보증금의 합계액에서 당기 지출을 차감한 잔액(다만, 상환준비금에서 지출한 금액은 제외한다)
  2. 당기에 있어서 신탁부동산에 대한 수선·보존·개량비용 등 자본적 지출액(다만, 수선충당금에서 지출한 금액은 제외한다) 및 우발채무와 필요한전자금 유보액
  3. 수선충당금 및 상환준비금으로서 당기 적립액
- ⑤ 순수익에서 제4항에 의한 신탁재산 편입액을 공제한 잔액은 각 계산

기의 익일로부터 1개월 내에 금전으로 “갑”에게 교부한다.

제22조 【신탁보수】

- ① 신탁업무에 따른 “을”의 신탁보수는 기본보수, 성과보수로 하고, 별지 4. 의 기준에 따라 정한다.
- ② 제1항의 기준에 따라 정한 “을”의 보수 및 수납방법은 다음과 같다.  
단, 본 사업의 진행이 원활하여 조기에 사업이 종료될 경우 미징수한 신탁보수는 사업종료시 일괄 징수한다.
  1. “을”의 기본보수는 ○원으로 한다. 다만, 약정한 최초 신탁기간이 도과한 경우 위 기본보수를 일할 계산하여 매분기 말과 최종계산 승인일에 수납하기로 한다.
  2. 제1호의 기본보수는 공사착공일로부터 공사준공(예정)일까지의 기간 동안 월단위로 안분하여 매분기 말마다 수납하기로 한다.
  3. 성과보수는 분양착수 후 ○○개월까지의 분양률이 ○○%에 달하는 경우 분양률 ○○%달성일이 속하는 달의 말일에 전액 수납하기로 한다.
- ③ 경제사정의 급격한 변동이 발생하거나 신탁사무 처리에 현저한 노력이 필요한 경우, 기타 상당한 사유가 발생한 경우에는 “을”은 “갑”과 협의하여 신탁보수를 조정할 수 있다.
- ④ 임대형 토지신탁으로 전환된 이후 신탁재산을 처분하는 경우에는 처분신탁보수를 별도로 산정한다.
- ⑤ 신탁보수와 제24조 제6항에서 정한 중도해지보수는 신탁재산에서 지급받는 것으로 하되 신탁재산에서 받을 수 없는 경우에는 “갑”에게 청구하여 받는다.

제23조 【신탁기간】

신탁기간은    년    월    일부터    년    월    일까지로 한다. 다만, 부득이

한 사유가 있는 경우 “을”은 “갑”과 협의하여 이 기간을 연장할 수 있다.

제24조 【신탁계약의 해지】

- ① 신탁계약은 원칙적으로 해지할 수 없다.
- ② 제1항의 규정에 불구하고 “갑”은 부득이한 사유가 있는 경우 “을”과 협의하여 신탁계약을 해지할 수 있다.
- ③ 제1항의 규정에 불구하고 “을”은 신탁목적 달성을 수 없거나 신탁사무 수행이 불가능 또는 현저히 곤란한 다음 각 호의 경우에는 차입금 조달이나 공사진행 등 본 신탁사무의 수행을 상당기간 중단하거나, 본 계약을 해지할 수 있다.
  1. “갑”이 본 계약상의 중대한 의무를 이행하지 아니하거나 위반하여 사실상 사업수행이 어려운 경우(신탁등기 미이행, 인·허가 불가, 인·허가 조건사항 이행의 현저한 곤란, 소유권 이외의 제권리 미발소, 점유자 이주 등 명도 불이행, 기타 이에 준하는 의무위반 또는 불이행 등)
  2. 인·허가 등으로 인한 사업계획의 변경이나 인·허가 조건상의 이행에 과도한 비용의 소요 또는 분양부진 등에 의한 추가적 비용 부담 요인의 발생으로 예상 사업수지 분석표상 수익(토지비 제외)보다 0% 이상 감소가 예상되는 경우
  3. 본 계약 체결시점의 신탁계정대여금의 금리보다 2배 이상의 금리 상승 등 경제여건 변동이나 천재지변, 기타 부득이한 사유가 발생한 경우
  4. 토지매입, 인·허가 등 사업진행에 필요한 제반여건이 ○년 ○월 ○일까지 완료되지 않는 경우
  5. 분양가 상한제 적용 사업장의 경우(분양승인시 분양가 인하 권고조치 등 포함) 관계 행정기관의 분양가 조정으로 예상 사업수지 분석표상 수익(토지비 제외)보다 0% 이상 감소가 예상되는 경우

6. “을”의 귀책사유 없이 입주자모집공고가 예정일인 ○년 ○월 ○일로부터 ○개월 이상 지연되는 경우

- ④ 제2항 및 제3항에 의한 신탁사무의 중단 또는 계약의 해지로 인하여 발생하는 수분양자(또는 임차인) 및 시공사 등 사업관련자에 대한 손해배상과 투입된 사업비는 신탁재산에서 우선 부담하고 신탁재산이 부족한 경우에는 “갑”이 부담한다.
- ⑤ 제4항의 비용부담과 관련하여 “갑”은 “을”에 대하여 손해배상을 청구하지 아니하기로 한다. 다만, 신탁계약 해지가 “을”의 귀책사유에 의한 것일 때에는 그러하지 아니한다.
- ⑥ “을”이 “갑”의 귀책사유로 신탁계약을 해지하거나 “갑”이 “을”의 귀책사유 없이 제2항에 따라 신탁계약을 해지하는 경우, “을”은 향후 지급이 예정된 신탁보수(기본보수)의 100분의 ( )에 해당하는 금액을 중도해지보수로 지급받는다. 다만, 신탁계약 해지가 “갑”의 귀책사유에 의한 것일 경우 “을”은 중도해지보수와 별도로 “갑”에게 해지로 인하여 발생한 손해의 배상을 청구할 수 있다.
- ⑦ 신탁계약 해지시 기 수취된 보수는 반환하지 않으며, 직전 계산기일 이후 계약해지시까지 발생한 신탁보수에 대하여는 제6항과 별도로 정산하여 수납기로 한다.

#### 제25조 【신탁종료】

신탁은 다음 각 호의 경우에 종료한다.

- 1. 신탁의 목적을 달성한 경우
- 2. 신탁의 목적을 달성할 수 없는 경우
- 3. 신탁기간이 만료한 경우
- 4. 제24조에 의하여 신탁계약이 해지된 경우

#### 제26조 【신탁종료 후 이자 등의 부담】

신탁기간 중에 발생한 비용에 대한 신탁종료 후의 이자 등 금융비용이 신탁재산에 속하는 금전의 부족과 부족금액에 대한 “을”의 청구에 대한 “갑”의 불응이나 신탁재산의 환가로 인한 것인 때에는 그 금융비용은 “갑”의 부담으로 한다.

제27조 【신탁종료시 신탁재산의 교부】

① 신탁이 종료된 경우에는 “을”은 제20조, 제22조 제5항을 준용하여 신탁사무처리 관련 비용과 신탁보수(단, 지급기일 미도래 비용과 신탁보수는 제3호 나목에 준하여 처리) 등을 정산받고 최종계산에 관하여 “갑”의 승인을 얻은 후 그 영업의일에 수익권증서와 상환으로 잔여 신탁재산을 다음 각 호의 방법에 따라 교부한다.

1. 신탁부동산에 대하여 “을”은 신탁등기의 말소 및 “갑”에게 소유권 이전등기를 행한 후 현존하는 상태대로 “갑”에게 인도한다. 단, “갑”의 요청이 있는 경우 이를 처분, 관리 또는 담보신탁으로 전환할 수 있다.
2. 신탁부동산 이외의 신탁재산에 대하여는 미리 약정한 방법 또는 관련법규가 정하는 방법에 따라 금전으로 환가하여 교부한다. 다만, 신탁재산을 금전으로 환가할 수 없는 경우에는 그 재산의 일부 또는 전부를 현존하는 상태대로 교부할 수 있다.
3. “을”이 “갑”에게 최종계산에 대한 승인을 요청한 이후 부담하게 될 임대보증금 등의 상환채무 기타 제18조의 채무에 대하여는 아래 각 목과 같이 처리한다.
  - 가. 임대보증금 등의 상환채무는 임대계약서에 명시하거나 임차인의 동의를 얻어 “갑”이 별도의 절차 없이 승계하고 “을”은 그 책임을 면한다.
  - 나. “을”은 기타 제18조의 채무의 상환에 충당하기 위한 자금을 확보하기 위하여 신탁재산에 속하는 금전의 교부를 유보할 수 있다.

며, 이 유보금으로도 부족할 경우에는 “을”은 그 부족금액을 “갑”에게 예탁하도록 하여야 한다. 그러나 “을”은 채권자의 동의를 얻어 “갑”에게 차입금 및 기타의 채무를 승계시키고 자기 책임을 면할 수 있다.

- ② 제1항의 최종계산에 대하여 “갑”이 승인을 하지 아니한 경우 “을”은 “갑”에게 최종계산의 승인을 요구하고, “갑”은 계산승인의 요구를 받은 때로부터 1개월 이내에 승인여부를 “을”에게 통지하여야 한다.
- ③ “을”은 제2항의 계산승인을 요구하는 경우, “갑”에게 「“갑”은 최종계산에 대하여 이의가 있는 경우 계산승인을 요구받은 때로부터 1개월 이내에 이의를 제기할 수 있으며, 그 기간 내에 이의를 제기하지 않으면 “갑”이 최종계산을 승인한 것으로 본다.」라는 취지의 내용을 고지하여야 한다.
- ④ “갑”이 “을”로부터 제2항의 계산승인을 요구 받은 때로부터 1개월 내에 이의를 제기하지 아니하는 경우 제1항의 최종계산을 승인한 것으로 본다.
- ⑤ “을”이 달리 “갑”에게 송달할 장소를 알 수 없는 때에는 종래 “을”에게 신고된 “갑”의 주소지로 내용증명 우편을 발송한 것으로 “갑”에게 송달된 것으로 본다.

#### 제28조 【단수처리】

신탁계약에 의한 수지계산, 신탁종료시 교부할 신탁재산의 계산, 기타 각종 계산에 있어서 10원 미만의 단수가 발생한 경우에는 그 단수금액은 절사한다.

#### 제29조 【인감의 신고】

- ① “갑”은 그 대리인 기타 신탁계약 관계자의 인감을 미리 “을”에게 신고하여야 한다.

- ② “을”이 영수증 기타 서류에 날인한 인영을 상당한 주의를 기울여 제1항의 신고인감과 대조 후 틀림없다고 인정하여 신탁재산을 교부하거나 기타 업무를 처리한 경우에는 “을”은 인장 도용, 위조, 기타 일체의 사정을 불문하고 이로 인하여 발생한 손해에 대하여 그 책임을 지지 아니한다. 다만 “을”이 “갑”의 인감이나 서명의 위조·변조 또는 도용 사실을 알았거나 알 수 있었을 때는 그러하지 아니하다.

#### 제30조 【통지사항】

“갑” 또는 그 상속인은 다음 각 호의 경우 지체없이 그 사유를 서면으로 “을”에게 제출하고 소정의 절차를 취한다. 이 절차가 지체되어 발생한 손해에 대하여 “을”은 그 책임을 지지 아니한다. 다만, 이 경우에도 “을”은 “갑”에게 손해가 발생하지 않도록 선량한 관리자로서의 주의를 다하여야 한다.

1. 신탁계약서 및 이에 관련된 문서, 수익권증서 또는 신고된 인장의 상실
2. “갑” 또는 그 대표자나 대리인, 기타 신탁계약 관계자의 주소, 성명, 명칭, 전화번호, 조직, 행위능력의 변경 또는 사망
3. “갑” 또는 그 대표자나 대리인, 기타 신탁계약 관계자의 부도, 파산 신청, 채무자 회생 및 파산에 관한 법률상 회생절차, 이를 위한 보전처분 기타 이와 유사한 절차의 신청 또는 사유발생, 주요 재산의 압류 등
4. 대표자, 대리인 또는 수익자의 변경
5. 기타 신탁계약에 관하여 변경된 자료부터 통지를 필요로 하는 사항이 발생한 경우

#### 제31조 【계약의 변경】

“을”은 “갑”의 동의를 얻어 신탁계약의 일부를 변경할 수 있다.



제32조 【특약사항의 운용】

- ① “갑”과 “을”은 사업수행상 필요에 의하여 별도로 특약사항을 정하여 운용할 수 있다.
- ② “갑”과 “을”이 신탁계약서 본문의 내용과 다르게 합의한 특약사항이 있을 때에는 당해 특약사항이 신탁계약서 본문에 우선한다.

제33조 【계약외 사항의 처리】

신탁계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 “갑”, “을”이 협의하여 처리한다.

제34조 【사해신탁의 금지】

- ① 본건 신탁은 신탁법 제6조 및 제8조에 위반하는 신탁이어서는 아니 되며 이로 인하여 신탁계약이 취소, 해지 기타 신탁에 영향을 미칠 경우에는 “갑”이 책임을 진다.
- ② 제1항에 의하여 신탁이 취소, 해지된 경우에도 제24조 제4 내지 7항을 준용한다.

제35조 【기타】

- ① 이 계약체결 전후에 “을”이 “갑”등과 체결한(하는) 사업약정서 등이 있을 경우 이 계약의 보충적 효력을 가지며, 이 계약과 사업약정서의 내용이 다른 경우에는 이 계약의 내용이 우선한다.
- ② 신탁계약 체결에 소요되는 비용은 “갑”이 부담한다.

제36조 【사업시행자 변경 등】

“갑”은 본 사업에 대한 인·허가를 득한 사항 또는 추진 중에 있는 사항에 대한 제반 관련 서류를 “을”에게 제출하고 신탁계약체결 후 “갑”의 명

의 등 대외적 지위를 “을”에게 이전 또는 승계하여야 한다.

제37조 【분양금 수납관리 등】

- ① 분양수납금(계약금, 중도금, 잔금 등 수분양자가 납부하는 대금)은 “을” 명의의 신탁계좌로 수납한다.
- ② “갑”은 신탁계약 체결 전 제1조 제2항 건물을 분양하고 취득한 분양대금이 있는 경우 이를 지체없이 “을”의 신탁계좌에 입금하여야 하고, 분양대금이 입금된 분양계약에 대하여는 신탁계약 체결과 동시에 “을”과 승계계약이 체결될 수 있도록 조치한다.

제38조 【손실보전 등의 금지】

“을”은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관계법령에 따라 이 신탁계약에 따른 손실의 전부 또는 일부의 보전이나 일정한 이익의 보장 또는 그 약속을 하지 아니한다.

제39조 【사업자등록 등】

- ① 이 계약의 체결 전에 “갑”은 신탁부동산 소재지 관할세무서에 관련 세법에 따라 이 신탁을 위한 사업자등록을 하여야 한다. 수익권을 양수하거나 승계하는 경우 변경 수익자도 같다.
- ② “갑”은 “을”에게 제1항의 규정에 의한 사업자에게 환급되는 부가가치세 환급금을 포괄적으로 양도함과 아울러 그 양도에 대한 세무서 통지에 관한 대리권도 포괄적으로 수여한다.
- ③ “을”이 부가가치세법 제33조 제2항 및 동법시행령 제84조 제1항의 규정에 의거 “을”을 납세관리인으로 정하여 관할세무서장에게 신고할 것을 “갑”에게 요청하는 경우 “갑”은 이에 따라야 하며, “을”은 세무 업무를 대행할 세무사를 정하여 부가가치세의 신고·납부·환급 기타 필요한 업무처리를 하게 할 수 있으며 그에 따른 비용은 본 사업의

신탁재산에서 집행하기로 한다.

제40조 【관할법원】

이 신탁계약과 관련하여 당사자간에 소송이 제기되는 경우에는 “ ”을  
그 관할법원으로 한다.

이 계약을 증명하기 위하여 본 계약서 3부를 작성 후 “갑”과 “을”이 각 1부씩 보관하고 등기소의 등록원부용 1부를 해당기관에 제출한다.

20    년    월    일

위탁자 겸 수익자 (갑)    주            소 :  
                                  전화(팩스번호) :  
                                  주민등록번호(법인등록번호) :  
                                  성    명(법인명) :

(인)

수    탁    자 (을)    주            소 : 서울 강남구 테헤란로 309  
                                  전화(팩스번호) :  
                                  법인등록번호    : 110111-1258220  
                                  성    명(법인명) : 주식회사 한국토지신탁

                                  대표이사                               (인)

본인은 다음과 같이 수익자로 지정됨에 동의하며, 본 계약서 내용을 충분히 인지하고 수익자로서 권리의무를 성실히 이행할 것을 약속합니다.

수익자    주            소 :  
                                  전화(팩스번호) :  
                                  주민등록번호(법인등록번호) :  
                                  성            명 :                               (인)

※본란은 위탁자와 수익자가 동일인이 아닌 경우에만 기재

<별지 1>

## 신탁재산 목록

구분	소재지	지목	용도지역	면적	가격	비고
토지						

※가격은 개별공시지가 또는 감정평가액을 기준으로 산정

<별지 2>

## 신탁건물의 건축개요

1. 위치 :

2. 건축개요

가. 구조 :

나. 용도 :

다. 층고 :

라. 규모 :

1) 건축면적:

2) 연면적:

<별지 3>

【전 면】

증서번호 : 한국토지신탁 제 - 호

# 수 익 권 증 서

수 익 자

귀 하(중)

이 증서는 . . . 자에 다음과 같이 위탁자와 당사 사이에 체결한 분양형 토지신탁계약 등에 의하여 수익권을 표시하는 증명으로서 발행합니다.

다 음

## 1. 토지신탁사업의 개요

위탁자	성명			
	주민(법인)등록번호			
	주소			
신탁재산의 표시	토지	소재지	면적	m <sup>2</sup>
	건물	구조		
신탁등기	등기일자			
신탁목적	○○○○ 시설 신축·분양			
신탁기간	년 월 일 - 년 월 일			

## 2.수익권내용

순위	지분	수익자	수익권의 표시	수익권의 내용
				신탁계약서 제13, 15조에 의거한 수익
				신탁계약서 제13, 15조에 의거한 수익
수익의 교부일			신탁종료 후 수익자의 계산승인일의 영업일	

※기타 상세사항은 후면 약관참조 바랍니다.

년 월 일

주식회사 한국토지신탁 대표이사 ○ ○ ○

【후 면】

## 약 관

1. **[발행 및 효력]** ① 이 수익권증서(이하 “증서”라 합니다.)는 위탁자와 (주)한국토지신탁(이하“수탁자”라 합니다)이 체결한 토지(개발)신탁계약에 의거 수익권의 내용 및 교부순위를 증명하기 위하여 발행합니다.  
② 수익권증서 원본은 수탁자, 정본은 수익자가 보관하되 원본과 정본의 내용은 동일하여야 하며, 내용이 상이한 증서는 수탁자 발행증서로서의 효력을 갖지 아니합니다.
2. **[수익권의 정의 및 범위]** 이 증서의 수익권은 토지(개발)신탁계약서상의 수익권으로서 신탁의 종료 또는 해지시 신탁부동산, 신탁금, 분양대금, 임대보증금과 임료 등의 신탁재산에서 신탁관련 채무, 수탁자가 과실없이 받은 손해(신탁회사가 본 사업과 관련하여 부담하는 변호사 보수 등 소송비용과 판결 금원 포함) 및 제비용과 신탁보수를 차감한 신탁수익을 교부받을 수 있는 권리를 말하며 후순위 수익권은 선순위 수익권 행사 후 잔여 신탁수익의 범위 내에서 계약조건이 정하는 바에 따라 지급받을 수 있는 권리입니다.
3. **[수익자의 변경]** 이 증서상의 수익자를 변경할 경우 수탁자의 승낙을 얻어 추가 지정하거나 변경할 수 있습니다.
4. **[신탁수익의 교부]** ① 신탁수익은 신탁종료(해지) 후 최종계산에 관한 수익자 승인일의 영업익일에 교부하는 것을 원칙으로 합니다.  
② 신탁수익을 교부 받을 경우 이 증서를 제출하여야 합니다.
5. **[양도 등]** ① 이 증서는 수탁자의 사전동의 없이 타인에게 양도하거나 질권설정 등 처분행위를 할 수 없습니다.  
② 이 증서만을 별도의 거래의 목적으로 삼거나 담보로 제공할 수 없습니다.
6. **[재발행]** 이 증서의 기재내용 변경, 훼손 및 분실 등의 경우에는 지체없이 수탁자에게 통지한 후 소정의 절차를 받아야 합니다.
7. **[기 타]** 이 약관에 기재되지 아니한 사항은 신탁계약에 의합니다.

- 이 상 -



## 신 탁 보 수

구 분	신탁보수 산출기준
기본보수	$\text{예정 건설비} \times 0/100 + \text{분양(임대)예정총액} \times 0/100$
성과보수	$\text{기본보수} \times 20/100$

- 1) “예정 건설비”는 예상 사업수지 분석표상 (도급)공사비, 설계비, 감리비, 인입비(인입부담금 포함), 모델하우스건축비, 철거비의 합계액(부가가치세 제외)으로 한다.
- 2) “분양예정총액”은 실제 분양액에 불구하고 예상 사업수지 분석표상 분양예정총액(부가가치세 제외)을 말하며, 임대형에 대하여는 예정 임대보증금총액을 기준으로 하고 임대료를 임대보증금으로 환산하기 위한 기준율은 임대료 결정시 적용한 이자율로 한다.
- 3) 기본보수는 예정건설비 증감, 분양(임대)예정총액의 증감에 영향을 받지 아니한다.

# 신 탁 원 부

제 호
-----

위 탁 자 :

수 탁 자 : (주)한국토지신탁

신청대리인 : 법무사

신청서	년 월 일
접 수	제 호

	예 비 란	예 비 란
신 탁 원 부 장		

신 탁 원 부 장	1	위탁자	
	2	수탁자	서울시 강남구 테헤란로 309 주식회사 한국토지신탁 대표이사 ○○○
	3	수익자	
	4	신탁 조항	