

을 중 부동산 관리 신탁 계약서

영업(기)510-69('96.7.4)

개정 : 신탁(기)810-204('97.7.4)

개정 : 신탁(1팀)810-345('99.6.29)

19 . . .

위탁자	
수탁자	주식회사 한국토지신탁

乙種不動産管理信託契約書

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 을중부동산관리신탁계약을 체결하기로 한다.

제1조 【신탁의 목적】

본 계약은 신탁부동산의 소유권만을 관리·보존하는 것을 목적으로 한다.

제2조 【수익자】

- ① 본 계약에 있어서의 수익자는 별첨과 같이 정한다.
- ② "갑"은 "을"의 승락을 얻어 수익자를 새로 지정하거나 변경할 수 있다. 그러나 그 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 본 계약 체결후 지체없이 소유권이전 및 신탁등기를 하여야 한다
- ② "갑"은 소유권이전 및 신탁등기에 필요한 등기필증, 인감증명서, 위임장등 등기에 필요한 제반서류를 "을"에게 제공하여야 한다.
- ③ 제①항의 등기에 소요되는 비용은 "갑"이 부담한다.

제4조 【신탁기간】

본 계약에서 신탁기간은 이 신탁계약 체결일로부터 19 년 월 일까지로 한다. 다만, 신탁종료전에 "갑" , "을" 및 수익자가 협의하여 그 기간을 연장할 수 있다.

제5조 【유지관리 및 책임한계】

- ① 소유권이외의 신탁부동산에 대한 임대차 및 유지관리행위 일체는 "갑" 또는 수익자의 책임하에 관리한다.
- ② "갑"과 "을"은 신탁부동산의 관리한계를 명확히 하기 위하여 별첨과 같이 "부동산 관리책임주체 및 범위"를 정하여 운용하기로 한다.
- ③ "갑"은 신탁기간 또는 신탁종료후 신탁부동산의 하자 및 그 하자를 원인으로 하여 발생한 손실에 대하여 그 책임을 진다.

제6조 【협의사항】

- ① 이 신탁재산의 전부 또는 일부에 대하여 멸실, 훼손 또는 공용징수 등의 사

유에 의하여 보상금 혹은 이에 준하는 금전 및 기타를 수수한 때에는 “을”은 수익자와 협의하여 처리하기로 한다.

- ② 이 신탁계약 후 사회정세 또는 경제변동으로 현상유지가 현저하게 불리한 때에는 “을”은 수익자와 이 신탁재산의 처리를 협의하기로 한다.

제7조 【신탁원본 및 신탁의 수익】

- ① 신탁원본은 신탁부동산과 회사가 보관하고 있는 임대보증금, 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산 및 기타 이에 준하는 것으로 한다.
- ② 신탁의 수익은 신탁부동산으로부터 발생하는 임료 및 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제8조 【수익권증서】

- ① “을”은 수익자의 청구가 있는 경우에 신탁수익권을 증명하기 위하여 수익권증서를 수익자에게 교부할 수 있으며, 수익자가 여러 사람인 경우에는 지분비율을 표시하여 분할하여 작성할 수 있다.
- ② 본 계약에 의한 수익권은 “을”의 사전 동의없이 이를 양도하거나 질권을 설정할 수 없다.

제9조 【비용부담】

- ① 이 신탁재산에 관한 제세공과금 및 신탁사무 처리에 필요한 제비용은 “갑” 또는 수익자가 부담하기로 한다.
- ② “을”이 제①항의 비용을 지급의 시급 또는 불가피하여 대지급한 경우 수익자는 “을”이 대지급한 비용에 대하여 대지급일 익일부터 상환일까지 “수탁자가 내부규정에 따라 자금조달금리를 기준으로 적정하게 산정한 대여금리”를 적용하여 산출한 이자를 원금에 포함하여 “을”에게 반환하여야 한다.
- ③ “갑” 또는 수익자가 본 계약에 기인하여 부담할 제 비용 및 “을”이 대지급한 비용 등을 “을”의 청구에도 불구하고 계속 지체 또는 거부하는 경우에는 “을”은 당해신탁재산을 처분하여 충당할 수 있다.

제10조 【신탁보수】

- ① 본 계약에 대한 신탁보수는 금융감독위원회가 정한 “신탁업감독규정”상의 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 신탁보수는 매 계산기일을 납부기한으로 정하여 “갑” 또는 수익자에게 청구하여 받기로 하며, 지체 또는 거부시 제9조 제③항의 내용을 준용하여 처리한다.

제11조 【신탁계산 및 수익의 교부】

- ① 신탁재산에 관한 계산기일은 매년 12월 31일 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.

제12조 【중도해지 및 책임부담】

- ① 본 계약은 신탁기간 중에는 중도해지할 수 없다. 다만, “을”은 다음 각호에 해당하는 경우 본 계약을 해지할 수 있다.
 1. “갑” 또는 “을”의 귀책사유 없이 신탁재산의 관리가 불가능하거나 곤란하다고 판단되는 경우
 2. “갑” 또는 수익자가 본 계약에서 정한 책임과 의무사항을 이행하지 아니하여 더 이상 본 계약을 존속시킬 수 없다고 판단하는 경우
 3. 신탁부동산에 대한 소유권분쟁, 제3자의 저당권 실행, 임대차에 기인한 경매 실행 등 부득이한 사정으로 “갑” 또는 수익자가 본 계약 해지청구를 한 경우 “을”은 해지로 인하여 발생하는 손해액과 계약해지보수 및 관리기간 동안의 신탁보수를 “갑” 또는 수익자로부터 선 수취하거나 신탁재산에서 정산 받은 후 계약 해지할 수 있다.
- ② 제①항 제2 및 제3호의 사유로 “을”이 본 계약을 중도해지 하여야 하는 경우 신탁보수를 “갑” 또는 수익자로부터 선 수취하거나 신탁재산에서 정산 받은 후 계약 해지 할 수 있다.
- ③ 제②항에서 손해액이란 실제로 발생한 손해금액을 말하며 계약해지보수란 연간 신탁보수의 10%에 해당하는 금액으로 한다,

제13조 【계약변경】

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

제14조 【계약의 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 및 기타 신탁관계인의 행위능력 또는 권리능력 부재로 계약의 무효 또는 취소가 불가피한 경우
 2. “갑”의 신탁목적이 사해행위이거나 제3자와의 채무관계의 면탈 또는 소송목

적으로 판명된 경우

3. 기타 상기 각호와 유사한 사유로 본 계약의 무효 또는 취소가 불가피한 경우
- ② 제①항에 의한 손해액이란 계약해제에 따라 실제 발생한 손해금액과 제12조 제③항에 의한 계약해지보수 및 실제 관리기간 동안의 신탁보수를 말하며 “갑” 또는 수익자가 동 손해배상을 지체하는 경우에는 제9조 제③항의 내용을 준용하여 처리한다.

제15조 【신탁종료 및 신탁재산의 교부】

- ① 본 계약은 신탁기간 만료 또는 중도해지 및 계약해제에 의하여 종료하며 신탁종료에 따른 소유권이전 및 신탁등기 말소 신청은 “을”이 수행한다.
- ② 신탁이 종료된 경우 수익자는 다음 각호의 비용 등을 지체없이 지급 또는 정산하고 소유권이전 및 신탁등기 말소 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 수익자로 부터 수익권증서를 반환받고 신탁재산을 수익자에게 교부하며 최종계산서를 작성하여 수익자의 동의를 얻어야 한다. 다만, 제11조에 의하여 수익자에게 이미 통보한 수지계산내용은 수익자가 기 승인한 것으로 간주하여 최종계산서에 이를 생략할 수 있다.

제16조 【인감의 대조 및 책임】

“을”은 수익자가 제출한 제청구서류에 찍힌 인영(또는 서명)을 기히 신고된 인영(또는 서명)과 상당한 주의로서 대조하고 틀림이 없다고 인정되어 신탁원본 또는 신탁수익의 교부 기타 신탁사무를 처리한 때에는 청구서 및 인감에 관한 위조, 변조, 도용 기타 어떠한 사고로 말미암아 손해가 발생하여도 “을”은 그 책임을 지지 아니한다.

제17조 【고지의무】

- ① “갑” 또는 수익자 및 그 상속인은 수익권증서의 분실, “갑” 또는 수익자의 사망이나 주소변경 등 본 계약에 영향을 미치는 사항이 발생된 경우 지체없이 그 사실을 서면으로 “을”에게 통보하여야 하며, 통보지체에 따라 발생한 손해에 대하여는 “을”은 그 책임을 지지 아니한다.
- ② 제①항의 통보를 지체하여 “을”에게 손해를 끼친 경우에는 “갑”과 수익자 또는 이들의 상속인이 연대하여 그 손해를 배상하여야 한다.

제18조 【소송】

- ① “을”은 소송사건이 발생한 때에는 즉시 그 개요를 “갑” 또는 수익자에게 통

보하여야 한다. 소송이 취하, 화해 또는 완결된 때에도 또한 같다.

- ② "을"은 신탁사무처리상 불가피하다고 인정되는 경우에는 "갑" 또는 "수익자"와 협의하여 소제기 등을 할 수있다.
- ③ "을"이 제 ②항에 의거 소제기 등을 하고자 하는 경우 "을"은 소송 수임에 적합한 변호사를 선임하여 소송수행일체를 위임할 수 있으며, 변호사 보수 등 소송에 관련된 일체의 비용은 "을"의 소요예상액 통보내용에 따라 "갑" 또는 수익자가 소송개시 전에 부담하여야 한다.

제19조 【관할법원】

본 계약에 관해서 다툼이 발생한 경우에는 _____지방법원을 그 관할법원으로 하기로 한다.

제20조 【계약사항 이외 사항의 처리】

본 계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 "갑", "을" 및 수익자가 협의하여 처리 하기로 한다.

제21조 【현장조사】

"을"은 년1회 현장조사를 실시하여 그 내용을 "갑"에게 통보하고 현장조사에 소요된 비용을 별도 청구한다.

제22조 【계약서의 보관】

본 계약을 증명하기 위하여 신탁계약서를 2부 작성해서 "갑", "을" 각1부씩 보관 하기로 한다.

위탁자 주 소 :

성 명 :

주민등록번호 :
(법인등록번호)

수탁자 주 소 :

성 명 :

주민등록번호 :
(법인등록번호)

<수익자 동의>

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

199 . . .

수익자 성명 : 인

※ 이란은 수익자의 동의가 필요한 때에만 기재함.

- 첨부 1. 신탁부동산 목록
2. 수익자의 표시
3. 부동산 관리책임 주체 및 범위
4. 신탁보수에 관한 약정

信託不動產 目錄

번 호	소 재 지	지 번	지 목	이용 현황	면 적 (m ²)	비 고

수 익 자 의 표 시

1. 신탁원본 수익자

변 호	수 익 자	비 고
1	주소 : 성명(법인명) : 주민등록번호 : (법인등록번호)	
2	주소 : 성명(법인명) : 주민등록번호 : (법인등록번호)	

2. 신탁수익 수익자

변 호	수 익 자	비 고
1	주소 : 성명(법인명) : 주민등록번호 : (법인등록번호)	
2	주소 : 성명(법인명) : 주민등록번호 : (법인등록번호)	

부동산 관리책임 주체 및 범위

신탁부동산 관리에 관한 주체 및 그 책임한계의 범위는 다음과 같이 정하기로 한다.

1. "갑"

- ① 제 2호 및 3호의 관리를 제외한 일체의 관리행위
- ② 신탁부동산의 멸실, 훼손 등 사고발생시 또는 발생예상시 "을"에 대한 지체없는 통지의무

2. 수익자

- ① 시설관리, 청소, 방역, 경비, 수선, 화재보험 가입 등 보존행위
- ② 임대차계약 및 임대보증금, 임료수납 등 임대차 관리행위
- ③ 수익금의 운용, 관리행위
- ④ 신탁재산에 부과되는 제세공과금 등의 납부
- ⑤ 신탁부동산의 멸실, 훼손 등 사고발생시 또는 발생예상시 "을"에 대한 지체없는 통지의무
- ⑥ 기타

3. "을"

- ① 등기부상 소유권보존관리

신탁보수에 관한 약정

"갑"과 "을"은 본 계약서 제 10조 제①항에 의거 본 계약에 따른 신탁보수를 다음과 같이 정한다.

1. 을중관리신탁 보수

수탁재산가액	보수요율	보전액
5 천만원 까지	년 30 / 10,000	-
2 억원 까지	년 20 / 10,000	5 만원
5 억원 까지	년 15 / 10,000	15 만원
10 억원 까지	년 13 / 10,000	45 만원
10 억원 초과	년 10 / 10,000	75 만원

- 주1) 금액 단계별 체감식으로 보수요율을 적용하며, 보수액 역진현상을 해소하기 위해 보전액을 설정한다.
- 주2) 신탁토지가 여러필지일 경우, 각 필지별로 보수액을 산정하되 수필지가 일단의 용도로 이용중인 경우는 필지별 재산가액을 합산하여 산출한다.(수동의 건물이 상호 유기적으로 연관되어 있는 경우에도 준용한다)
- 주3) 보수 최저한도는 년 10만원으로 한다.

2. 계약해지(해제)보수

- 가. 위탁자·수익자의 사정으로 인한 경우: 년 보수의 10% 해당액
- 나. 당사의 사정으로 해지하는 경우: 보수면제