

임대형토지신탁

제 - 호

# 임대형 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)

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

20 . . .

위탁자 겸 수익자	
수탁자	주식회사 한국토지신탁

# 임대형 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 건설하고 토지와 건물(토지와 건물을 총칭하여 이하 "신탁부동산"이라 함)을 신탁재산으로 하여 관리하면서 이를 임대, 운용하는 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 하자가 있음을 원인으로 “갑” 또는 수익자와 제3자에게 발생된 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 관리·운용한다.

1. 토지는 건물의 건축 및 그 소유를 위한 부지로서 관리하는 외에 그 전부 또는 일부를 주차장, 기타 목적으로 임대하거나 무상으로 사용하게 할 수 있다. 이 경우 임대료, 기타 조건에 대하여는 “을”이 정한다.
2. “을”은 건물의 전부 또는 일부를 “을”이 선정하는 자에게 임대한다. 이 경우 임대료, 기타 조건에 대하여는 “을”이 정한다.
3. “을”은 신탁부동산에 대하여 적정한 방법 및 시기, 범위 등을 정하여 수선·보존·개량을 위한 필요행위를 할 수 있다.
4. “을”은 건물에 대하여 적정가액의 손해보험에 가입한다. 이 경우 “을”은 신탁사무에 관한 차입금, 기타 채무의 담보로서 보험금청구권에 질권 또는 근질권을 설정할 수 있다.
5. “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.
6. “을” 또는 제5호의 관리사무 수입자는 관리사무를 수행하기 위하여 필요한 범위 내에서 신탁부동산의 일부를 무상으로 사용할 수 있다. 이 경우 관리사무 수입자는 사전에 “을”의 승낙을 받아야 한다.
7. “을”은 최초 입주자모집공고일로부터 6개월까지 임대율(○○%)에 미달, 준공 후 3개월까지 임대율(○○%)에 미달, 기타 “갑”과 “을”이 정한 특약사유 등의 임대부진이 발생하는 경우 또는 차입금리 상승 및 급격한 금융여건 변화로 차입금의 조달이 어려울 것으로 예상되는 경우 “갑”에게 그 사유를 통보하고 제1, 2호의 임대료 및 조건을 변경할 수

있으며, 신탁부동산의 일부 또는 전부를 임대에서 분양으로 전환할 수 있다. 이 경우 “갑”에게 사유 통보시 제28조 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 임대형 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 응소시 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. 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산, 분양전환시 신탁부동산 분양대금
3. 신탁부동산의 임대와 관련하여 취득한 임대보증금 등의 상환 채무
4. 신탁부동산 임대료에 따른 임대보증금 및 임료
5. 제4조에 의한 차입금
6. 제1호 내지 5호에 속하는 금전의 운용수익
7. 기타 신탁사무 처리에서 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 제28조에서 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 승낙 없이 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, 증권의 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 임대 및 분양(처분)과 관련하여 취득한 임대보증금 및 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, 분양전환시 분양계약해제로 인한 계약금 등 반환채무 및 그 이자
  - 4. 신탁부동산의 수선, 보존, 개량비용 및 화재보험료
  - 5. 임대, 관리·운용사무 및 분양(처분)사무 처리에 필요한 비용(제8조 제7호에 따른 기 임대분의 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 【신탁재산 환가에 의한 제비용 부담】

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

제20조 【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 계산기의 익일로부터 1개월 내에 금전으로 “갑”에게 교부한다.

#### 제21조 【수선충당금】

- ① “을”은 신탁부동산의 수선·보존·개량비용의 일부 또는 전부에 충당하기 위하여 매 계산기에 신탁재산에서 수선충당금을 지출, 적립할 수 있다.
- ② 제1항의 수선충당금은 신탁재산의 수선·보존·개량행위가 필요한 경우에 “을”이 지출하여 그 비용에 충당할 수 있다. 이 경우 “을”은 “갑”에게 그 내용을 통보한다.

#### 제22조 【상환준비금 등】

- ① “을”은 임대보증금 등의 상환에 충당하기 위하여 매 계산기에 신탁재산에서 상환준비금을 적립할 수 있다.
- ② 제1항의 상환준비금은 건물 임대차계약에 의한 임대보증금등의 상환이 필요한 경우에 “을”이 지출하여 그 상환에 충당할 수 있다. 이 경우 “을”은 “갑”에게 그 내용을 통보한다.
- ③ 본 사업의 품질확보 및 임차인의 민원해소 등을 위하여 품질개선비 등의 예비비를 도급 공사비(부가가치세 포함)의 3% 범위 내에서 두도록 하고,

“을”의 주관 하에 신탁재산으로 관련 비용을 집행한다.

제23조 【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 임대착수 후 ○○개월까지의 임대율이 ○○%에 달하는 경우 임대율 ○○%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 토지신탁을 함에 있어 신탁재산을 처분하는 경우에는 처분신탁보수를 별도로 산정한다.
- ⑤ 신탁보수와 제25조 제6항에서 정한 중도해지보수는 신탁재산에서 지급받는 것으로 하되 신탁재산에서 받을 수 없는 경우에는 “갑”에게 청구하여 받는다.

제24조 【신탁기간】

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

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

제25조 【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 신탁목적은 달성할 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, 소유권이외의 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 비용부담 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. “을”의 귀책사유 없이 임대입주자 모집공고가 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.

제26조 【신탁종료】

신탁은 다음 각 호의 경우에 종료한다.

1. 신탁기간이 만료한 경우
2. 신탁의 목적을 달성할 수 없는 경우
3. 제25조에 의하여 신탁계약이 해지된 경우

제27조 【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.

제28조 【신탁종료시 신탁재산의 교부】

① 신탁이 종료된 경우에는 “을”은 제19조, 제23조 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 있으며, 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 요구받은 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 내용증명우편을 발송한 것으로 “갑”에게 송달된 것으로 본다.

#### 제29조 【단수처리】

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

#### 제30조 【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.

#### 제31조 【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 자로부터 통지를 필요로 하는 사항이 발생한 경우

#### 제32조 【계약의 변경】

“을”은 “갑”의 동의를 얻어 신탁계약의 일부를 변경할 수 있다.

#### 제33조 【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 있



을 때에는 당해 특약사항이 신탁계약서 본문에 우선한다.

#### 제34조 【계약외 사항의 처리】

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

#### 제35조 【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 제25조 제4 내지 7항을 준용한다.

#### 제36조 【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.

#### 제37조 【사업시행자 변경 등】

“갑”은 본 사업에 대한 인·허가를 득한 사항 또는 추진 중에 있는 사항에 대한 제반 관련 서류를 “을”에게 제출하고 신탁계약 체결 후 “갑”의 명의 등 대외적 지위를 “을”에게 이전 또는 승계하여야 한다.

#### 제38조 【임대보증금 수납관리 등】

- ① 임대보증금 및 임료(이하 “임대보증금 등”이라 함)는 “을” 명의의 신탁계좌로 수납한다.
- ② “갑”은 신탁계약 체결 전 제1조 제2항 건물을 임대하고 취득한 임대보



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

20 . . . . .

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

수탁자 (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 임대형 토지신탁계약 등에 의하여 수익권을 표시하는 증명으로서 발행합니다.

다 음

## 1. 토지신탁사업의 개요

위탁자	성 명			
	주민(법인)등록번호			
	주 소			
신탁재산의 표시	토 지	소재지	면 적	m <sup>2</sup>
	건 물	구 조		
신탁등기	등 기 일 자			
신탁목적	○○○○ 시설 신축·분양			
신탁기간	년 월 일 - 년 월 일			

## 2.수익권내용

순위	지분	수 익 자	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	예정 건설비×O/100+임대예정총액×O/100
성과보수	기본보수×20/100

- 1) “예정 건설비”는 예상 사업수지 분석표상 (도급)공사비, 설계비, 감리비, 인입비(인입부담금 포함), 모델하우스건축비, 철거비의 합계액 (부가가치세 제외)으로 한다.
- 2) “임대예정총액”은 실제 임대가에 불구하고 예상 사업수지 분석표상 임대예정금 총액을 말하며, 임대료를 임대보증금으로 환산하기 위한 기준율은 임대료 결정시 적용한 이자율로 한다.
- 3) 기본보수는 예정건설비 증감, 임대예정총액의 증감에 영향을 받지 아니 한다.



# 신 탁 원 부

제 호
-----

위 탁 자 :

수 탁 자 : (주)한국토지신탁

신청대리인 : 법무사

신청서 접 수	년	월
	일	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	