

부동산처분신탁
제 - 호

부 동 산 처 분 신탁 계 약 서

제정 : 영업(기)510-69('96.7.4)

개정 : 신탁(기)810-204('97. 7. 4)

개정 : 신탁(2팀)810-345('99. 6.29)

위탁자 :

수탁자 : 주식회사 한국토지신탁

부동산처분신탁계약서

위탁자 _____(이하 "갑"이라 함)는(은) 별첨1 소유부동산(이하 「신탁부동산」이라 함)을 처분하기 위하여 주식회사 한국토지신탁(이하 "을"이라 함)과 다음과 같이 부동산 처분신탁계약(이하 「본 계약」이라 함)을 체결하기로 한다.

제1조 【신탁의 목적】 이 신탁의 목적은 "을"이 신탁부동산의 등기명의를 보존, 관리하고 이를 처분하여 그 처분대금을 수익자에게 교부하는 업무를 행하는 것을 목적으로 한다.

제2조 【수익자】 ① 본 계약에 있어서의 수익자는 별첨2 와 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 "갑"은 본 계약 체결후 지체없이 신탁부동산에 대한 소유권이전 및 신탁등기를 하여야 한다.

② "갑"은 소유권이전 및 신탁등기에 필요한 등기권리증, 인감증명, 위임장 등 제반서류를 "을"에게 제공하여야 한다

③ 제①항의 등기에 소요되는 제비용은 "갑"이 부담한다.

제4조 【신탁부동산의 인도】 "갑"은 본 계약체결즉시 신탁부동산을 "을"에게 인도하고, "갑"과 "을"은 연명으로 인계인수서를 작성하여야 한다. 신탁이 종료되어 "을"이 수익자에게 인도하는 경우에도 또한 같다.

제5조 【신탁기간】 ① 신탁계약기간은 이 신탁계약체결일로부터 199 년 월 일 까지로 하되, 이 기간중 신탁부동산을 처분하여 소유권이전등기가 종료된 때에는 동 이전등기 종료일을 신탁계약 만료일로 한다.

② 신탁기간을 연장하고자 할 때에는 "갑"과 "을"이 협의하여 연장할 수 있다.

제6조 【일부종료】 신탁부동산의 일부를 처분한 경우에는 그 부분에 대하여 소유권 이전등기를 종료한 때에 그 부분에 한하여 본 계약이 일부 종료된 것으로 본다.

제7조 【처분가격】 부동산의 처분가격은 금 원정 이상으로 한다. 다만, "갑"과 "을"은 처분시 필요하다고 인정할 경우 협의하여 처분가격을 조정할 수 있다.

제8조 【처분조건】 ① 신탁부동산의 처분에 있어 부동산에 관한 권리의무의 승계, 대금지불방법 및 그 시기 기타 처분에 관한 조건 등은 별첨2와 같이 정한다.
② 신탁부동산의 매수자에 대한 제한은 따로 두지 아니하기로 한다.

제9조 【유지관리】 ① "을"은 신탁기간동안 신탁부동산의 등기부상 소유권명의만을 보존(이하 "을중관리신탁"이라 함)하고, 임대차 및 유지관리행위 일체는 "갑"의 책임하에 관리하기로 한다.
② 제①항에 의한 신탁부동산의 관리책임 주체와 그 범위는 별첨4와 같이 정하기로 한다.
③ "을"은 신탁부동산에 대하여 제①항에 의한 소유권명의 보존시 선량한 관리자의 주의의무를 다하여야 하며, "갑"과 수익자는 신탁부동산의 하자에 대한 책임을 부담한다
④ 신탁부동산의 멸실, 훼손 및 하자 등으로 "갑" 또는 수익자에게 손해가 발생하더라도 "을"은 그 책임을 부담하지 아니한다.
⑤ "을"은 "갑"과 별도의 약정으로 신탁부동산의 유지관리사무를 직접 수행하거나 제3자에게 위탁할 수 있다.

제10조 【신탁원본】 신탁의 원본은 신탁부동산과 신탁부동산 임대료에 따른 임대보증금, 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산, 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제11조 【신탁의 수익】 신탁의 수익은 신탁부동산의 매각대금, 신탁부동산으로부터 발생하는 임대료 및 신탁재산에 속하는 금전의 운용에 의해 발생한 이익, 기타 이에 준하는 것으로 한다

제12조 【수익권증서】 ① "을"은 수익자의 청구가 있는 경우에 신탁수익권을 증명하기 위하여 수익권증서를 수익자에게 교부할 수 있으며, 수익자가 여러사람인 경우에는 지분비율을 표시하여 분할작성할 수 있다.
② 본 계약에 의한 수익권은 "을"의 사전동의 없이 이를 양도 또는 질권을 설정할 수 없다.

제13조 【처분활동】 ① "을"은 본 계약 체결이후 바로 신탁부동산의 처분에 관한 일체의 처분활동을 할 수 있으며, 신탁부동산이 조속히 처분될 수 있도록 노력하여야 한다.
② "을"이 제①항의 부동산처분활동을 행함에 있어 항상 수익자의 정당한 이익을 도모하여야 한다.

제14조 【협의사항】 ① "을"은 신탁부동산의 전부 또는 일부에 대하여 사용, 수용 등의 사유에 의하여 보상금 혹은 이에 준하는 금전 등을 수수한 때에는 수익자와 협의하여 처리하기로 한다.

② 본 계약체결후 사회정세 또는 경제의 변동으로 현상유지가 현저하게 불리한 때에는 "을"은 갑과 신탁부동산의 처리를 협의하기로 한다.

제15조 【비용부담】 ① 신탁재산에 관한 제세공과금, 등기비용 등 신탁사무 처리에 필요한 제비용은 "갑" 또는 수익자가 부담하기로 한다. 다만, "을"이 제비용을 대지급한 경우 대지급한 비용에 대하여는 "갑" 또는 수익자는 대지급일 익일부터 상환일까지 "수탁자가 내부규정에 따라 자금조달금리를 기준으로 적정하게 산정한 대여금리"를 적용하여 산출한 이자를 원금에 포함하여 "을"에게 지급하여야 한다.

② "갑" 또는 수익자가 본 계약에 기인하여 부담할 제비용과 제①항의 대지급금 및 이자 등을 "을"의 청구에도 불구하고 계속 지체 또는 거부하는 경우에는 "을"이 적정하다고 인정하는 방법으로 신탁재산을 처분하여 충당할 수 있다.

제16조 【신탁보수】 ① 신탁보수는 금융감독위원회의 "신탁업감독규정"에서 정한 신탁보수 범위내에서 별첨3 과 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 처분신탁보수의 수입시기는 신탁부동산을 처분하고 그 대금 또는 보상금 등을 수령한 때 수입하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 수익자는 "을"의 소유권보존에 따른 제9조 제①항의 을종관리신탁보수를 매1년 단위로 산정(년미만 단위는 일할계산한다)하여 매계산기일에 "을"에게 지급하기로 하며, 이때에는 처분신탁보수에서 "을"이 기 수령한 을종관리신탁보수를 전액 차감하기로 한다.

④ 신탁부동산에 대한 매매계약체결후 매수자 귀책사유로 인하여 매매계약이 무효, 취소 또는 해제되어 "을"이 위약금으로 계약보증금을 귀속시킨 경우에는 "을"은 매매계약사무보수로서 당해 처분신탁보수액의 10% 해당금액을 동위약금에서 수취하기로 한다. 이 경우 매매계약사무보수는 제①항의 규정에 의한 처분신탁보수와는 별개의 보수로 본다.

⑤ 제6조의 일부종료의 경우에도 제③항에 준하여 처리하기로 한다.

⑥ "을"이 입주자의 알선을 행한 때에는 별도로 부동산 임대차 중개수수료 상당액을 받을 수 있다.

제17조 【신탁계산 및 수익의 교부】 ① 신탁재산에 관한 계산기일은 매년 12월 31일 및 신탁종료일로 한다.

② "을"은 매계산기일에 당해기의 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 발생한 수익과 비용 및 신탁보수를 매월 또는 매분기별로 가정산할 수 있다.

제18조 【중도해지 및 책임부담】 ① 이 신탁계약은 신탁기간 중에는 원칙적으로 중도해지할 수 없다. 다만, "을"은 다음 각호의 1에 해당되는 경우에는 본 계약을 해지할 수 있다.

1. "갑" 또는 "을"의 귀책사유 없이 신탁부동산 처분불가능하거나 곤란하다고 판단되는 경우
 2. "갑" 또는 수익자가 본 계약에서 정한 책임과 의무사항을 이행치 않아 "을"이 본 계약을 계속하여 존속시키기 어렵다고 판단한 경우
 3. "갑" 또는 수익자가 당해신탁재산에 대하여 소유권분쟁, 제3자의 저당권실행, 임대차에 기인한 경매실행 등 부득이한 사정으로 본 계약을 해지청구한 경우
- ② 제①항 제2, 3호의 사유로 "을"이 본계약을 중도해지 하는 경우 "갑" 또는 수익자는 해지로 인하여 발생하는 "을"의 손해액에 신탁사무 처리에 소요된 제비용과 【별첨 3 의 3】에 의한 계약해지보수 및 해지시까지의 을종관리 신탁보수를 합산한 금액을 "을"에게 지급하여야 한다.
- ③ 제②항의 손해액이란 실제로 발생한 손해금액을 말하며, "갑" 또는 수익자가 제②항에 의한 손해액 및 보수 등의 지급을 지체하거나 거부하는 경우 "을"은 제15조 제②항에 준하여 처리키로 한다.

제19조 【계약변경】 ① 본 계약은 "갑", "을" 및 수익자와 합의에 의하여 변경할 수 있다

- ② 계약 변경에 따른 제반절차 및 비용부담 등은 본 계약체결시와 같다.

제20조 【계약의 해제 등】 ① "을"의 귀책사유 없이 다음 각호의 사유가 있음이 확인된 경우 "을"은 본 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 모든 책임은 "갑" 또는 수익자에게 있으며 이로 인해 발생한 "을"의 손해는 "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 제 3자와의 채무관계 면탈 또는 소송목적으로 판명된 경우
 3. 기타 상기 각호에 준하는 사유로 본 계약의 해제가 불가피한 경우
- ② 제①항에 의한 손해배상금은 실제로 발생한 손해금액에 제18조 제②항의 계약해지보수와 신탁사무 처리에 소요된 제비용 및 해제시 까지의 을종관리 신탁보수를 합산한 금액으로 하며 "갑" 또는 수익자가 손해배상을 지체하거나 거부하는 경우 제15조 제②항에 준하여 처리키로 한다.

제21조 【신탁종료 및 신탁재산의 교부 등】 ① 이 신탁은 신탁기간 만료시, 신탁 목적의 달성 또는 중도해지, 계약해제 등에 의하여 종료하며, 신탁종료시에는 "을"은 지체없이 최종계산서를 작성하여 수익자의 동의를 받아야 한다. 다만, "을"이 수익자에게 이미 통보한 사항은 수익자가 동의한 것으로 간주하여 최종계산서에 이를 생략할 수 있다.

- ② 신탁재산은 제①항의 최종계산서 작성후 "을"이 신탁종료후 2주일 이내에 수익자에게 신탁계약서 및 수익권증서와 상환으로 교부하기로 한다.
- ③ 제6조의 일부종료의 경우에는 일부종료된 부분에 대해서 제①항 내지 제②항에 준하여 처리하기로 한다.

제22조 【대리인의 선임】 ① "갑" 또는 수익자는 본 계약과 관련 귀속되는 일체의 권리, 의무에 관한 사항의 전부 또는 일부에 대하여 대리인을 선임하여 위임할 수 있다.

- ② "을"이 제①항의 대리인에게 신탁원본 및 신탁수익 기타 신탁사무를 처리한 때에는 이를 "갑" 또는 수익자에게 한 것으로 본다.

제23조 【인감의 대조 및 책임】 "을"은 수익자가 제출한 청구서류에 찍힌 인영(또는 서명)을 기히 신고된 인영(또는 서명)과 상당한 주의로서 대조하여 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.

제24조 【고지의무】 ① "갑", 수익자 또는 이들의 상속인은 수익권증서의 분실, "갑" 또는 수익자의 사망이나 주소가 변경된 경우 등 본 계약에 영향을 미치는 사항이 발생한 경우에는 지체없이 그 사실을 서면으로 "을"에게 통보하여야 하며, 통보지체에 따라 발생한 손해에 대하여는 "을"은 그 책임을 지지 아니한다.

- ② "갑", 수익자 또는 이들의 상속인이 제①항의 통보를 지체하여 "을"에게 손해를 끼친 경우에는 "갑"과 수익자 또는 이들의 상속인이 연대하여 그 손해를 배상하여야 한다.

제25조 【소송수행】 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 경우에 "갑" 또는 수익자와 협의하여 소제기 등을 할 수 있다.
- ③ "을"이 제②항에 의거 소제기 등을 하고자 하는 경우 "을"이 적당하다고 인정되는 변호사를 선임하여 소송수행 일체를 위임할 수 있으며, 변호사 보수 등 소송에 관련된 일체의 비용은 "을"의 소요예상액 통보내용에 따라 "갑" 또는

수익자가 소송개시전에 부담하여야 한다.

제26조 【관할법원】 본 계약에 관해서 분쟁이 발생한 경우에는 _____ 지방 법원을 그 관할법원으로 하기로 한다.

제27조 【계약사항 이외 사항의 처리】 본 계약에서 정하지 아니한 사항에 대해서는 "갑", "을" 및 수익자가 합의하여 처리하기로 한다.

제28조 【계약서보관】 본 계약을 증명하기 위해서 신탁계약서 2부를 작성해서 "갑"과 "을"이 각 1부씩 보관하기로 한다.

19 년 월 일

위탁자 주소 :

성명(법인명) : (인)

주민(법인)등록번호 :

수탁자 주소 :

성명 : 주식회사 한국토지신탁

대표이사 (인)

※ 본란은 위탁자와 수익자가 동일인이 아닌 경우에만 기재
본인은 다음과 같이 수익자로 지정됨에 동의하며, 본 계약서 내용을 충분히 인지하고 수익자로서 권리의무를 성실히 이행할 것을 약속합니다.

원본수익자 성명 : (인)

수익수익자 성명 : (인)

별첨 1

신 택 부 동 산 목 록

번 호	소 재 지	지 번	지 목	현 황	면 적 (m ²)	비 고

처분계획 및 조건 등에 관한 특약(예시)

본 계약 제18조 제①항에 의한 처분계획 및 조건 등은 다음과 같이 약정하기로 한다.

1. 처분계획

- ① "을"의 중개채인망 활용 및 전시업무 수행
- ② 하이텔 등에 등록을 통한 매각홍보
- ③ 일간지(___개지) 및 _____에 _____회이상 광고("갑" 또는 수익자의 비용부담)
- ④ "을"이 매각촉진을 위해 "갑" 또는 수익자의 동의를 얻어 수행하는 특별한 매각활동
- ⑤ 기타

2. 처분조건

- ① 대금지불방법
 - 계약금 : 계약체결일 %수납
 - 중도금 : 계약체결일로 부터 월이내 %수납
 - 잔대금 : 계약체결일로 부터 월이내 완납
- ② 제①항을 원칙으로 하되 "을"은 처분시 "갑" 및 수익자와 협의하여 조정할 수 있으며, 일부 처분한 경우에도 또한 같다.

3. 처분시 권리의무의 승계

- ① 신탁부동산의 처분시 명도책임과 하자 등에 대한 책임은 "갑"에게 있으며, "갑" 또는 수익자 명의로 된 기존의 임대차계약 및 화재보험계약 등은 "갑"의 책임하에 매수인 앞으로 승계하여야 한다.
- ② "갑"의 신탁부동산 명도책임 해태 및 신탁부동산 하자로 인하여 "을"이 입는 손해는 "갑"이 부담한다.

4. 수익자

- 원본수익자 주소 :
성명(법인명) :
주민(법인)등록번호 :
- 수익수익자 주소 :
성명(법인명) :
주민(법인)등록번호 :

신탁보수에 관한 약정(예시)

본 계약 제16조제①항에 의한 신탁보수는 아래와 같이 약정한다.

1. 처분신탁보수(처분가격을 기준으로 한 경우)

처 분 가 격	보 수 요 율	보 전 액
1 억원 까지	16/1,000	-
5 억원 까지	14/1,000	20 만원
10 억원 까지	12/1,000	120 만원
50 억원 까지	10/1,000	320 만원
100 억원 까지	8/1,000	1,320 만원
500 억원 까지	6/1,000	3,320 만원
500 억원 초과	4/1,000	13,320 만원

주1) 보수액 = (처분가격 × 해당 보수요율) + 보전액

주2) 보수최저한도액은 30만원으로 한다.

주3) 제6조 제②항의 일부종료로 수령한 보수액이 있는 경우 잔여 신탁부동산 처분보수는 일부 종료시 처분가격과 잔여부동산 처분가격을 합산하여 산정한 보수액에서 일부 종료시 수령한 보수액을 차감한 금액으로 한다.

2. 을종관리신탁보수

수 탁 재 산 가 격	보 수 요 율	보 전 액
5천만원 까지	년 30/10,000	-
2억원 까지	년 20/10,000	5만원
5억원 까지	년 15/10,000	15만원
10억원 까지	년 13/10,000	45만원
10억원 초과	년 10/10,000	75만원

주1) 연간보수액 = (수탁재산가격 × 보수요율) + 보전액

주2) 보수최저한도액은 년10만원으로 한다.

3. 계약해지보수

- ① “갑” 또는 수익자의 사정으로 해지하는 경우 :
제7조의 처분가격을 기준으로 산정한 처분신탁보수의 10% 해당액
- ② “을”의 사정으로 해지하는 경우 :
해지보수 면제

4. 을중관리신탁보수산정의 기준이 되는 신탁부동산의 가액은 토지의 경우 당해년도 구·시·군의 장이 증명하는 개별공시지가로 하고 건물의 경우는 내무부 과세시가표준액으로 한다.

관리책임 주체 및 범위(예시)

본 계약 제9조제2항에 의거 신탁부동산 관리에 관한 주체 및 그 책임한계의 범위는 다음과 같이 정하기로 한다.

1. "갑" 또는 수익자

- ① 시설관리, 청소, 방역, 경비, 수선, 화재보험가입 등 보존행위
- ② 임대차계약 및 임대보증금, 임료수납 등 임대차관리행위
- ③ 수익금의 운용, 관리행위
- ④ 신탁부동산에 부과되는 제세공과금 등의 납부
- ⑤ 신탁부동산의 멸실, 훼손 등 사고발생시 또는 발생예상시 "을"에 대한 지체 없는 통지의무
- ⑥ 기타

2. "을"

- ① 등기부상 소유권보존관리
- ② "을"이 처분을 목적으로 "갑"과 수익자의 동의를 얻어 수행하는 관리행위