

부동산담보신탁
제 - 호

개정 : 2010.12.23.
2014. 5.16.

부동산담보신탁계약서

위탁자 :

수탁자 : 주식회사 코람코자산신탁

부동산담보신탁계약서

위탁자는 아래 정의된 신탁부동산을 수탁자인 코람코자산신탁에 신탁하고 수탁자는 이를 인수함에 있어서, 위탁자, 수탁자 및 수익자의 권리의무를 정하기 위하여 다음과 같이 부동산담보신탁계약(이하 “이 신탁계약”이라 한다)을 체결한다.

제1조(신탁목적) 이 신탁계약에 따른 신탁은 채무자의 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여, 위탁자는 신탁부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하고 수탁자는 신탁부동산의 소유권을 보전 및 관리하며 이 신탁계약에서 정해진 사유 발생 시 신탁부동산을 처분하여 그 처분대가 등 신탁채산을 이 신탁계약에 정해진 바에 따라 지급하는 것을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 신탁계약에서 사용하는 용어는 아래에서 정의하는 의미를 갖는다.

- ① “**위탁자**”란 신탁부동산을 수탁자에게 위탁하는 자를 말한다.
- ② “**수탁자**”란 이 신탁계약에 따라 신탁부동산을 신탁채산으로 인수하는 자를 말한다.
- ③ “**수익자**”란 이 신탁계약에 따라 신탁채산으로부터 금전의 지급을 받거나 기타 이 신탁계약상의 권리를 갖고 의무를 부담하는 자로서 별지 2.에 기재된 자를 말하며, 이 신탁계약상 별도로 규정하지 않는 한 우선수익자를 포함한다.
- ④ “**우선수익자**”란 수익자들 중에서 이 신탁계약에 따라 신탁채산으로부터 우선적으로 지급을 받을 권리를 갖고 의무를 부담하는 자로서 별지 2.에 기재된 자를 말한다.
- ⑤ “**수익권**”이란 이 신탁계약에 따라 수익자가 신탁채산으로부터 금전을 지급받을 권리 기타 이 신탁계약상 수익자가 갖는 일체의 권리를 말한다.
- ⑥ “**우선수익권**”이란 이 신탁계약에 따라 우선수익자가 신탁채산으로부터 금전의 지급을 받거나 기타 이 신탁계약상 우선수익자가 갖게 되는 권리를 말한다.
- ⑦ “**우선수익권금액**”이란 우선수익자가 이 신탁계약에 따라 신탁부동산의 처분대금 등 신탁채산으로부터 피담보채권의 변제를 위하여 우선하여 지급받게 될 금액의 한도로서, 별지 2.에 기재된 것을 말한다.
- ⑧ “**피담보채권**”이란 이 신탁계약에 따라 우선수익자가 신탁채산으로 그 변제를 담보하고자 하는 채권을 말한다.
- ⑨ “**채무자**”란 피담보채권에 관한 채무를 이행하여야 하는 자로서 별지 2.에 기재된 자를 말한다.
- ⑩ “**신탁부동산**”이란 이 신탁계약에 따라 위탁자가 수탁자에게 신탁하는 별지 1. 기재 부동산(신탁계약에 따라 추가신탁된 부동산 포함)을 말한다.
- ⑪ “**신탁채산**”이란 이 신탁계약 제4조에 따라 신탁채산에 속하는 재산을 말한다.
- ⑫ “**신탁기간**”은 이 신탁계약 제3조에 정의된 기간을 말한다.
- ⑬ “**신탁특약**”이란 위탁자와 수탁자가 이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항 또는 이 신탁계약과 달리 정하고자 하는 사항을 정하기 위하여 이 신탁계약에 첨부된 신탁특약을 말한다.

제3조(신탁기간) 이 신탁계약에 따른 신탁기간은 별지 3.에 기재된 기간까지로 한다. 다만, 위 신탁기간이 만료되기 전에 제26조 제1항에 정해진 사유로 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료된 경우에는 신탁기간도 이 신탁의 종료 시점에 종료된 것으로 본다.

제4조(신탁재산의 범위) 신탁부동산과 신탁부동산의 관리, 처분, 운용, 수용, 멸실, 훼손 그 밖의 사유로 수탁자가 얻은 재산(수용보상금, 보험금 등 신탁재산에 관한 물상대위권에 기하여 취득한 금전을 포함하며, 이에 국한되지 않는다)은 신탁재산에 속한다.

제5조(위탁자의 변경) ① 위탁자는 수탁자 및 수익자 전원의 동의를 받아 위탁자의 지위를 제3자에게 이전할 수 있다. 이로 인한 신탁원부 등 기재내용 변경 및 수익권증서 발행에 따른 비용은 위탁자가 부담한다.

② 제1항의 경우 위탁자가 수인일 때에는 다른 위탁자의 동의도 받아야 한다.

제6조(수익자지정 및 수익권증서) ① 수탁자는 위탁자가 이 신탁계약에 따른 위탁자가 아닌 제3자를 수익자로 지정한 경우 그 지정 사실을 지체 없이 해당 수익자에게 통지하여야 한다.

② 위탁자가 제3자를 수익자로 지정한 경우 수익자는 이 신탁계약의 내용을 알고 있으며 이에 동의한다는 취지의 승낙서에 기명날인하여 수탁자에게 제출하여야 한다.

③ 수탁자는 수익자의 요청이 있는 경우 이 신탁계약에 따른 수익자의 권리를 증명하기 위한 증서로서 수익권증서를 발행하여 해당 수익자에게 교부한다.

제7조(수익권) ① 우선수익자는 이 신탁계약에 따라 수탁자가 신탁부동산을 처분하는 경우 피담보채권의 변제를 위하여 별지 2.에 기재된 우선수익권금액을 한도로 신탁부동산의 처분대금 등 신탁재산으로부터 수익자(본항에서 우선수익자를 포함하지 아니한다)보다 우선하여 지급받을 권리를 가지며, 우선수익자가 수인인 경우 우선수익자 사이의 순위는 별지 2.에 기재된 순위에 따른다.

② 우선수익자의 피담보채권이 변제된 경우에는 해당 우선수익자의 우선수익권은 소멸한다. 다만, 위탁자는 피담보채권이 변제된 경우 해당 우선수익자로부터 피담보채권의 변제사실을 입증하는 서면을 받아 수탁자에게 제공하여야 하며, 해당 우선수익자에게 수익권증서가 발행된 경우에는 수익권증서를 수탁자에게 반환함으로써 위 서면의 제공에 갈음할 수 있다.

제8조(수익권의 양도, 수익자의 추가 지정 또는 변경 등) ① 우선수익자는 수탁자의 사전 동의를 받아 이 신탁계약에 따른 우선수익권을 제3자에게 양도하거나 질권을 설정할 수 있다. 다만, 우선수익권은 그 피담보채권과 함께 양도되어야 하며, 그 양수인이 이 신탁계약상 우선수익자의 의무를 승계하는 조건으로만 양도되어야 한다.

② 제1항의 경우를 제외하고 수익자가 수익권을 양도하거나 질권설정 등 처분행위를 하고자 하는 경우에는 수탁자의 사전 동의를 받아야 하고, 위탁자가 수익자를 변경 또는 추가로 지정하고자 하는 경우에는 수탁자 및 다른 수익자 전원의 사전 동의를 받아야 한다. 다만 이 경우에도 수익권의 양수인 또는 변경되거나 추가로 지정된 수익자는 이 신탁계약상 수익자의 의무를 부담하는 조건으로만 수익권을 양수하거나 수익자로 변경 또는 추가 지정될 수 있으며, 변경 또는 추가로 지정되는 수익자가 우선수익자인 경우 해당 우선수익권금액에 대해서도 수탁자와 다른 수익자 전원의 사전 동의를 받아야 한다.

③ 전 2항에 따라 수익권이 양도 또는 질권 설정되거나 수익자가 변경 또는 추가로 지정되는 경우 수익권을 양도하거나 질권을 설정한 수익자 또는 수익자를 변경 또는 추가 지정한 위탁자는 수탁자에게 통지하여야 하며, 수익권을 양도하거나 질권을 설정한 수익자는 이를 확정일

자있는 증서로 수탁자에게 통지하여야 한다. 이로 인한 신탁원부 등의 기재내용 변경 및 수익권증서 발행에 따른 비용은 별도의 약정이 없는 한 위탁자가 부담하여야 한다.

④ 위탁자가 이 신탁계약에 따라 수익자를 추가로 지정하거나 변경할 수 있는 권리는 상속을 원인으로 제3자에게 승계되지 아니한다.

제9조(신탁부동산의 소유권 이전의무 등) ① 위탁자는 이 신탁계약 체결 후 지체없이 신탁부동산의 소유권이전등기 등 신탁재산의 공시에 필요한 제반 서류를 수탁자에게 제공하고 수탁자가 합리적으로 요구하는 조치를 취하여야 한다.

② 제1항의 등기에 소요되는 비용은 위탁자가 부담한다.

제10조(신탁부동산의 관리 등) ① 위탁자는 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리에 필요한 모든 조치를 다하고 제세공과금 등 이에 소요되는 비용을 부담한다.

② 이 신탁계약 체결일 이전에 위탁자가 신탁부동산에 관하여 체결한 임대차계약은 유효하고, 이 신탁계약 체결일 이후에도 위탁자는 신탁부동산을 타인에게 임대하거나 직접 점유 또는 사용할 수 있다.

③ 제2항에도 불구하고 위탁자는 이 신탁계약 체결일 이후 신탁부동산에 대하여 임대차계약의 체결, 저당권설정, 전세권설정 등의 처분행위를 하고자 하는 경우에는 수탁자 및 수익자의 사전 서면 동의를 받아야 한다. 수탁자의 동의를 얻어 위탁자가 신탁부동산을 타인에게 임대 등의 처분행위를 한 경우에도 위탁자는 임차인으로부터 임대차 보증금 및 임대료 등을 직접 지급받기로 한다.

④ 위탁자는 신탁부동산의 현상을 변경하거나 기타 방법으로 가치를 훼손하는 행위를 하여서는 아니 되며, 위탁자는 신탁부동산의 멸실·훼손 기타 사고가 발생하거나 발생이 예상되는 경우에는 지체 없이 이를 수탁자에게 통지하여야 한다.

⑤ 수탁자는 위탁자가 제1항에 따른 신탁부동산의 관리의무를 준수하지 않는 경우 위탁자의 비용으로 신탁부동산의 관리를 위한 조치를 취할 수 있다. 수탁자가 신탁부동산의 관리에 필요한 비용을 지출한 경우에는 제15조를 적용한다.

제11조(임대차 등) ① 이 신탁계약 체결 후 위탁자가 제10조 제3항에 따라 수탁자 및 수익자의 사전 서면 동의를 받아 신탁부동산에 관한 임대차계약을 체결하는 경우에도 임대차계약은 위탁자 명의로 체결하고, 임차인으로부터 임대차보증금 및 임대료 등을 직접 지급받기로 한다. 다만, 위탁자는 임대차계약 체결 시 임대차계약상 임대인은 위탁자이며 임대차보증금 반환의무는 위탁자가 부담한다는 내용을 임차인에게 명확히 고지하여야 한다.

② 제1항의 경우 위탁자는 그 임대차계약으로 인하여 수탁자에게 발생하는 손실, 비용 등을 부담하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항은 이 신탁계약 체결 전에 신탁부동산에 관하여 위탁자가 체결한 임대차계약을 이 신탁계약 체결 후 갱신하거나 변경하는 경우에 준용한다.

제12조(보험계약) ① 위탁자는 수탁자가 시장상황을 고려하여 합리적으로 정한 종류, 기간, 부보금액, 방법으로 신탁부동산에 대한 보험계약을 체결하여야 하며 신탁기간 동안 이를 유지하여야 한다.

② 이 신탁계약이 체결되기 전에 가입된 보험계약이 있고 수탁자가 그 보험계약이 충분하다고

인정하여 요청하는 경우 위탁자는 새로운 보험계약을 체결하는 것에 갈음하여 그 피보험자를 수탁자로 변경하여야 한다. 이때 소요되는 비용은 위탁자가 부담한다.

③ 수탁자가 신탁부동산에 관한 보험금을 수령한 경우 신탁기간의 만료 전이라도 그 보험금으로 제22조에서 정한 방법에 따라 정산할 수 있다.

제13조(선관주의의무 및 하자담보책임) ① 수탁자는 선량한 관리자의 주의의무로서 신탁부동산의 소유권을 보존·관리하고 기타 신탁사무를 처리한다.

② 수탁자가 신탁사무를 처리하는 과정에서 고의 또는 과실로 인하여 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생하는 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

③ 위탁자는 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리에 필요한 모든 조치를 다하고 신탁부동산의 하자로 인하여 수탁자 또는 제3자에게 손해가 발생하는 경우 그 손해를 배상하여야 하며, 수탁자는 귀책사유가 없는 한 이와 관련된 책임을 부담하지 아니한다.

제14조(신탁재산에 속하는 금전의 운용방법) ① 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전을 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 등 관계법령에서 정하는 방법에 따라 운용하기로 한다.

② 수탁자는 신탁재산을 다른 신탁재산 및 수탁자의 고유재산과 구분하여 관리하여야 한다.

제15조(비용등의 부담) ① 신탁재산에 관한 각종 제세공과금, 유지관리비, 지료 기타 신탁사무의 처리에 필요한 비용 그리고 신탁사무 처리에 있어서 수탁자의 고의나 과실 기타 책임 없는 사유로 발생한 손실 등은 위탁자가 부담한다.

② 위탁자가 제1항의 비용 등을 지급하지 않는 경우 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전으로 이를 지급할 수 있다. 신탁재산에 속한 금전으로 이를 지급하기에 부족한 경우 수탁자는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 지급에 충당하거나 신탁재산을 담보로 제공하여 지급에 필요한 금원을 차용하거나 수익자(명확히 하기 위하여 부언하면, 우선수익자를 포함하며, 이하 본조에서 같다)에게 그 지급을 청구할 수 있다. 다만, 그 신탁재산의 매각으로 신탁의 목적을 달성할 수 없게 되거나 그 밖의 상당한 이유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 위탁자 및 수익자가 제1항의 비용 등을 정해진 기일까지 지급하지 않는 경우 수탁자가 이를 대신 납부할 수 있으며, 이 경우에 위탁자 및 수익자는 그 지급일로부터 상환일까지 연 []%의 이율로 산정한 지연손해금을 원금과 함께 수탁자에게 지급하여야 한다.

④ 수탁자는 제3항에 따른 위탁자 및 수익자의 지급의무에도 불구하고 그 대지급금과 지연손해금을 신탁재산으로부터 우선적으로 지급받을 수 있다.

제15조의2(수탁자가 납세의무자인 조세의 처리) ① 수탁자는 수탁자가 납부의무를 부담하는 신탁재산 관련 조세(법령상 부담하는 부담금 및 납부의무는 성립하였으나 아직 납부기한이 도래하지 않은 조세를 포함하며, 이하 본조에서 “수탁자 관련 조세”라 한다)에 대하여 위탁자(수익자를 포함한다. 이하 본조에서 같다)를 대신하여 수탁자의 고유재산으로 이를 납부할 의무를 부담하지 아니한다.

② 수탁자 관련 조세가 체납되어 해당 신탁재산에 대한 체납처분 등이 발생한 경우에도 수탁자의 귀책사유가 없는 한 체납처분 등에 대한 책임을 부담하지 아니하며, 수탁자는 그 체납처분을 해소할 의무를 부담하지 아니한다.

③ 수탁자 관련 조세를 신탁재산으로 납부하기 전에 위탁자가 신탁해지를 요청하는 경우, 수탁

자는 신탁재산에서 해당 조세납부에 필요한 금전을 제외한 잔여 신탁재산을 신탁재산의 귀속권리자에게 교부한다. 이 경우 신탁재산에 수탁자 관련 조세납부에 필요한 금전이 부족한 경우에는 위탁자가 해당 조세납부를 위해 필요한 금전을 수탁자에게 예치할 때까지 수탁자는 신탁해지 및 신탁재산귀속을 거절할 수 있다.

④ 수탁자는 신탁부동산을 처분하는 경우 처분대금에서 수탁자 관련 조세를 우선적으로 납부하며, 신탁종료 이후에 납부기한이 도래하는 수탁자 관련 조세가 존재하는 경우, 수탁자는 해당 조세 납부를 위해 필요한 금전을 제외한 잔여 신탁재산을 신탁재산 귀속권리자에게 교부한다.

⑤ 본조 각 조항에 불구하고, 수탁자 관련 조세를 수탁자 고유재산으로 부담할 수 있거나, 해당 조세의 체납으로 인하여 신탁채권자에게 손해가 발생할 수 있는 경우 수탁자는 위탁자와 협의한 후 해당 조세를 수탁자 고유재산으로 납부할 수 있다. 이 때 수탁자가 납부한 조세는 신탁사무처리비용으로 본다.

제16조(신탁의 계산 및 수익의 교부) ① 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료한 경우 수탁자는 지체 없이 신탁사무에 관한 최종의 계산을 하고, 수익자와 귀속 권리자의 승인을 받아야 한다.

② 수익자와 귀속권리자가 제1항의 계산을 승인한 경우 수탁자의 수익자 및 귀속권리자에 대한 책임은 면제된 것으로 본다. 다만 수탁자의 직무수행에 부정행위가 있었던 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 수익자와 귀속권리자가 수탁자로부터 제1항의 계산승인을 요구받은 때부터 1개월 내에 이를 제기하지 아니한 경우 수익자와 귀속권리자는 제1항의 계산을 승인한 것으로 본다.

④ 수탁자는 신탁의 계산이 완료된 후 제26조 제2항에 따라 신탁재산을 교부하여야 한다.

제17조(신탁보수) ① 신탁보수는 담보보수, 환가처분 보수, 매매계약사무보수 및 추가관리보수로 구분한다.

② 담보보수는 별지 3.에 기재된 산식에 의하여 산출된 금액으로 하며, 이 신탁계약에 따른 신탁이 중도에 해지되는 경우에도 담보보수는 반환하지 아니한다.

③ 신탁기간 중 수익자를 변경하거나 추가로 지정 하는 경우 담보보수의 지급에 관해서는 신탁특약에서 별도로 정한다.

④ 환가처분보수는 환가처분 시 적용하며 제2항에서 정한 보수 외에 별도로 신탁부동산의 처분가격을 기준으로 별지 3.에 기재된 산식에 의하여 산출한다.

⑤ 제4항에서 정한 환가처분보수는 처분계약상의 보증금 수령 시 50%를, 처분대금 완전수령 시 나머지 50%를 각각 수탁자가 지급받은 처분대금에서 공제하는 방법으로 지급하기로 한다.

⑥ 수탁자가 선관주의의무를 다하였음에도 불구하고 환가처분을 위한 매매계약 체결 후 매수인의 귀책사유로 인하여 매매계약이 무효, 취소 또는 해제되어 수탁자가 위약금으로 계약보증금을 귀속시킨 경우 수탁자는 매매계약사무보수로서 당해 환가처분보수액의 50% 해당금액을 동 위약금에서 수취하기로 한다.

⑦ 위탁자가 수탁자에게 신탁보수를 지급하지 않는 경우 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전으로 이를 지급받을 수 있다. 신탁재산에 속한 금전으로 이를 지급하기에 부족한 경우 수탁자는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 지급에 충당하거나 수익자(명확히 하기 위하여 부연하면, 본항에서 우선수익자를 포함한다)에게 그 지급을 청구할 수 있다. 다만, 그 신탁재산의 매각으로 신탁의 목적을 달성할 수 없게 되거나 그 밖의 상당한 이유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑧ 신탁기간이 2년을 초과하는 신탁의 경우에는 2년을 초과하는 기간부터 신탁이 종료하는 날 까지 담보관리보수와는 별도로 별지3.에서 정한 추가관리보수를 지급하며 이 경우 신탁보수의 지급에 관한 사항을 지체 없이 위탁자 및 수익자에게 통지하여야 한다.

제18조(신탁부동산의 처분) ① 수탁자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 위탁자에게 7 일 이상의 기간을 부여하여 위반사유의 해소를 요구하였음에도 불구하고 위탁자가 적절한 조치를 취하지 아니하는 때에는 우선수익자의 서면 요청에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있으며, 우선수익자가 복수인 경우에는 최우선 순위인 우선수익자의 서면 요청에 의하여야 한다.

1. 채무자가 피담보채권에 관한 채무를 불이행하여 기한의 이익이 상실된 경우
2. 위탁자가 이 신탁계약의 중요한 사항을 위반한 경우

② 제1항의 경우 수탁자는 우선수익자의 신탁부동산 처분요청을 받은 날로부터 10일 이내에 내용증명우편으로 처분예정 사실을 위탁자에게 통지하여야 한다. 수탁자가 제1항에 따라 이 신탁계약상 기재된 주소 또는 이 신탁계약 체결 후 위탁자가 신고한 주소로 2회 이상 내용증명우편에 의한 통지를 보냈음에도 불구하고 그 통지가 계속 반송된 경우에는 수탁자가 과실 없이 위탁자의 변경된 주소 등 소재를 알지 못하는 경우에 한하여 최종 내용증명우편을 발송한 시점에 그 통지가 도달한 것으로 본다.

제19조(처분방법) ① 신탁부동산의 처분은 공개시장에서 경쟁을 통하여 처분(이하 “공매”라고 한다)하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공매가 되지 아니한 경우에는 다음 회차 공매 개시 전까지 직전 회차 공매시 제시했던 조건 이상의 조건으로 수의계약을 체결할 수 있다.

② 신탁부동산을 공매함에 있어 수탁자는 제21조에서 정한 예정가격 이상을 제시한 매수희망자 중 가장 높은 금액을 제시한 자를 신탁부동산의 매수인으로 결정한다.

제20조(예정가격) ① 신탁부동산의 공매 시 예정가격은 수탁자가 선정하는 감정평가 전문기관의 감정평가액 이상으로 수탁자가 결정하는 것을 원칙으로 한다.

② 제1항의 예정가격으로 신탁부동산이 공매되지 않을 경우 직전 예정가격의 10% 만큼 차감한 금액을 예정가격으로 하여 다시 공매하는 것을 원칙으로 한다.

제21조(처분대금 납부 기한) ① 신탁부동산의 공매는 그 매매대금을 매매계약의 체결일로부터 60일 이내에 완납하는 것을 조건으로 하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 수탁자는 매수예정자를 용이하게 확보하기 위하여 제18조 제1항에 따라 처분을 요청한 우선수익자의 동의를 받아 매매대금 납부기한을 연장하거나 분할 납부하게 하는 조건으로 처분할 수 있다.

제22조(처분대금 등 정산) ① 수탁자가 신탁부동산을 환가하여 정산하는 경우의 순위는 다음 각 호에 의한다.

1. 제15조에 따라 수탁자가 부담하는 신탁재산의 관리 기타 신탁사무와 관련된 비용 및 보수
가. 비용: 전기, 수도, 관리비, 보험료, 감정평가수수료, 신문공고료, 신탁부동산에 관한 세금 등 비용(처분대금수납정일까지 수탁자 명의로 고지된 재산세 및 각종 제세공과금을 포함하되, 수탁자가 납부할 의무를 부담하는 것에 한함)
나. 보수: 수탁자에게 지급하여야 하는 신탁보수

2. 신탁등기 전 소액임대차보증금(주택임대차보호법 제8조, 상가임대차보호법 제14조)
 3. 신탁등기 전 임대차보증금(주택임대차보호법 제3조의 2, 상가임대차보호법 제5조), 근저당권(채권최고액 범위내), 전세권, 등기된 임차권 등의 피담보채권. 단, 이들간의 순위는 민법의 규정에 의한다.
 4. 수탁자에게 대항력을 갖춘 임차인의 임대차보증금 중 제2호 및 제3호에 해당하지 않는 것
 5. 우선수익자의 피담보채권
 6. 위 각 호에 따라 순차적으로 변제하고 잔여액이 있을 경우 그 잔여분을 수익자(또는 귀속권리자를 별도로 정한 경우에는 귀속권리자)에게 지급
- ② 신탁부동산 처분과 관련하여 수탁자가 받은 계약보증금(계약 해제시 위약금 포함), 중도금, 잔금 등은 이해관계인에게 지급할 때까지 수탁자가 관리하며 그 운용에 따른 수익은 제1항에 따라 정산할 금액에 산입한다.
- ③ 처분대금 등의 정산은 처분대금을 완전히 수령한 후에 하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 처분대금을 분할 납부하는 경우 제1항의 순서에 따라 지급가능한 금액의 범위 내에서 정산할 수 있으며, 제1항 제6호의 금액은 위탁자가 매수인에게 신탁부동산을 명도하고 매수인의 인수확인서 원본을 수탁자에게 교부한 경우에 한하여 지급할 수 있다.
- ④ 신탁부동산에 설정된 권리의 실행으로 신탁부동산의 처분대금 중 전부 또는 일부를 수탁자가 수령하거나 신탁부동산의 수용에 따른 보상금, 신탁부동산의 멸실, 훼손에 따른 보험금 등 신탁재산에 관한 물상대위권에 기하여 수탁자가 금전을 수령한 경우에는 전 3항을 준용한다.

제23조(명도의무) 위탁자는 제18조 제2항의 통지를 수령한 날로부터 3영업일이 경과한 날까지 신탁부동산을 수탁자 또는 수탁자가 지정하는 자에게 명도하여야 하며, 수탁자에게 대항할 수 있는 점유자가 있는 경우 해당 점유자 이외의 점유자들이 신탁부동산을 명도하도록 하여야 한다.

제24조(신탁해지 및 책임부담) ① 위탁자는 수탁자, 수익자 등 이해관계인 전원의 동의가 있는 경우를 제외하고는 수탁자의 귀책사유 없이 신탁계약을 해지할 수 없다.

② 제1항의 규정에도 불구하고 경제사정의 변화 등 기타 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우 수탁자는 신탁계약을 해지할 수 있으며, 수탁자의 귀책사유가 없는 한 해지에 따른 책임을 부담하지 아니한다.

제25조(수탁자의 사임) ① 수탁자는 위탁자와 수익자의 승낙을 받은 경우에 한하여 사임할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 위탁자 및 수익자에게 [10일] 전 사전 서면통지를 함으로써 사임할 수 있다.

1. 위탁자 또는 수익자가 이 신탁계약에 따라 수탁자에게 지급하여야 하는 신탁보수 및 비용을 그 지급기일로부터 [6개월] 이상 지체하고, 수탁자가 그 지급을 요구하였음에도 [5] 영업일 이내에 이를 지급하지 아니한 경우
2. 위탁자 또는 수익자가 이 신탁계약상 의무를 위반하고, 수탁자가 그 시정을 요구하였음에도 [5] 영업일 이내에 이를 시정하지 아니한 경우
3. 신탁사무의 처리와 관련하여 수탁자를 상대로 소송이 제기된 경우로서 소송비용의 회수가 어려울 것으로 명백히 예상되는 경우

제26조(신탁의 종료) ① 이 신탁계약에 따른 신탁은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 종료한다.

1. 신탁기간이 만료된 경우
2. 신탁의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없는 경우
3. 제22조에 의하여 신탁부동산에 관한 처분대금의 정산이 종료되고 제16조에 의한 신탁의 계산이 완료된 경우
4. 제24조에 의하여 신탁이 해지되는 경우

② 제1항에 따라 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료하는 경우 수익자는 이 신탁계약에 따라 발행된 수익권증서를 전부 수탁자에게 반환하여야 하고 수탁자는 수익자(우선수익자를 포함하지 않으며, 신탁특약으로 신탁재산의 귀속권리자를 별도로 정한 경우에는 그 귀속권리자)에게 신탁재산을 현상대로 인도하여야 한다. 다만, 신탁재산관리인이 선임된 경우에는 신탁재산을 현상대로 신탁재산관리인에게 인도하여야 한다.

③ 제1항에 따라 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료되는 시점에 수탁자가 제15조 및 제17조에 따라 지급받아야 할 비용 등과 신탁보수를 일부 또는 전부를 지급받지 못한 경우 수탁자는 제2항에 따라 신탁재산을 인도하기 전에 신탁재산에 속하는 금전으로 이를 지급받을 수 있다. 신탁재산에 속한 금전으로 이를 지급하기에 부족한 경우 수탁자는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 그 지급에 충당할 수 있다.

제27조(신고사항) ① 위탁자 또는 그 상속인은 다음 각 호의 사유가 발생한 경우에는 지체 없이 수탁자에게 그 사실을 서면 또는 팩스, 이메일 등 전자문서에 의하여 신고하여야 한다.

1. 신탁계약서, 수익권증서 및 신고인감의 분실
2. 위탁자 및 그 대리인, 기타 신탁관계인의 사망 또는 주소, 연락처, 성명, 행위능력 등의 변경 및 신고인감의 변경
3. 기타 신탁계약에 관하여 변경을 요하는 사항의 발생

② 수탁자는 이 신탁계약상 기재된 내용 또는 이 신탁계약 체결 후 제1항에 따라 위탁자가 신고한 내용에 따라 이 신탁계약 및 신탁특약에 따른 통지 등 신탁사무를 처리하기로 하며, 제1항의 신고가 지체됨으로써 발생한 결과에 대하여는 수탁자는 수탁자의 귀책사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다. 수탁자가 이 신탁계약상 기재된 내용 또는 제1항에 따라 이 신탁계약 체결 후 위탁자가 신고한 내용에 따라 2회 이상 내용증명우편에 의한 통지를 보냈음에도 불구하고 그 통지가 계속 반송된 경우에는 수탁자가 과실 없이 위탁자의 변경된 주소 등 소재를 알지 못하는 경우에 한하여 최종 내용증명우편을 발송한 시점에 그 통지가 도달한 것으로 본다.

③ 제1항의 신고를 게을리하여 수탁자에게 손해가 발생한 경우에는 위탁자는 그 손해를 배상하기로 한다.

제28조(소송 수행) ① 신탁부동산에 관한 소송이 제기되었거나 제기할 필요가 있는 경우 수탁자는 위탁자와 수익자에게 이를 통지하고 위탁자 및 수익자와 협의하여 응소 또는 제소에 필요한 조치를 취할 수 있다.

② 제1항에 따라 수탁자가 부담하는 소송대리인의 보수 및 소송과 관련된 비용(소송결과에 따른 판결금액 및 이에 대한 지연이자 등 포함)은 제15조에 따라 처리하기로 한다.

③ 제1항에 따라 수탁자가 소송 등 업무를 수행한 경우에는 소송대리인 선임 사실 및 판결이 선고되거나 결정이 내려진 사실을 그 선임이 이루어진 날 또는 수탁자가 판결에 관하여 통지받

은 날로부터 지체 없이 위탁자 및 수익자에게 등기우편으로 통지하기로 하며, 이 경우 소송과 관련된 비용 및 해당 판결에 따라 수탁자가 지급의무를 부담하게 된 금액도 함께 통지하여야 한다.

제29조(위탁자의 확약) ① 위탁자는 선량한 풍속이나 그 밖의 사회질서에 위반하는 사항을 목적으로 하는 신탁을 설정하여서는 아니 된다.

② 위탁자는 그 목적이 위법하거나 불능에 해당하는 신탁을 설정하여서는 아니 된다.

③ 위탁자는 위탁자의 채권자를 해함을 알면서 신탁을 설정하여서는 아니 된다.

제30조(관할법원) 이 신탁계약에 관하여 분쟁이 발생하는 경우에는 관할법원은 민사소송법에서 정하는 바에 따른다.

제31조(신탁계약과 신탁계약의 관계) 신탁특약의 내용과 이 신탁계약의 내용이 상호 충돌하는 경우에는 신탁특약의 내용이 우선한다.

본 계약의 성립을 증명하기 위하여 신탁계약서 3부를 작성하여 위탁자 및 수탁자가 기명날인한 후 위탁자와 수탁자가 각 1부씩 보관하고 1부는 신탁등기용으로 사용한다.

년 월 일

위탁자

주소 :

성명(상호 및 대표자) :

주민(법인)등록번호 :

수탁자

주소 : 서울시 강남구 삼성로 511, 19층(삼성동, 골든타워)

상호 : 주식회사 코람코자산신탁 대표이사 정용선 (인)

법인등록번호 : 110111-2359837

[별지 1]

신탁부동산의 표시

[별지 2]

우선수익자 및 수익자의 표시

가. 우선수익자

순 위	우선수익자	
1	성명(상호 및 대표자)	
	법인등록번호	
	주소	
	피담보채권	[채무자]와 [제1순위 우선수익자] 사이에 [체결일자]로 체결된 [계약의 명칭]에 따라 우선수익자가 [대출원리금 등]을 지급받을 권리
	채무자	
	우선수익권금액	
2	성명(상호 및 대표자)	
	법인등록번호	
	주소	
	피담보채권	[채무자]와 [제1순위 우선수익자] 사이에 [체결일자]로 체결된 [계약의 명칭]에 따라 우선수익자가 [공사대금 등]을 지급받을 권리
	채무자	
	우선수익권금액	

나. 수익자

수 익 자	
성명(상호 및 대표자)	
법인등록번호	
주소	

[별지 3]

신탁기간 및 신탁보수

1. 신탁기간 : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지

2. 담보관리보수

보수산정 방법 : 수익권증서상의 수익한도금액 × /10,000

보수액 : 금 원(₩)

3. 환가처분보수

기 준	보 수 요 율	
	일시불 처분시	할부상환 처분시
1억원까지	8/1,000	10/1,000
1억원초과 2억원까지	7/1,000	9/1,000
2억원초과 5억원까지	6/1,000	7/1,000
5억원초과 10억원까지	5/1,000	6/1,000
10억원초과	4/1,000	5/1,000

주) 신탁보수는 기준금액 단계별 보수를 누적 산정한다.

4. 매매계약사무보수

환가처분보수의 50% 해당금액

5. 추가관리보수

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) 신탁토지가 여러 필지일 경우 각 필지별로 보수액을 산정하되 수필지가 일단의 용도로 이용중인 경우는 필지별 재산가격을 합산하여 산출한다(수 동의 건물이 상호 유기적으로 연관되어 있는 경우에도 그러하다).

주3) 보수 최저한도액은 년10만원으로 한다.