

토지신탁의 보수

구 분		보수산정방법
임 대 형 기본보수	개발보수	건설비 × 3/100 이내
	임대보수	임대보증금 × 3/100 이내
분 양 형 기본보수	개발보수	건설비 × 3/100 이내
	분양보수	분양가액 × 3/100 이내
성 과 보 수		신탁사업수익 × 30% 이내
주1) 성과보수는 임대형과 분양형 토지신탁 모두 위탁자와 협의하여 수취여부를 결정한다. 주2) 분양형 토지신탁으로서 개발업무 완료후 신탁재산을 관리하는 경우에는 관리신탁보수를 별도로 산정한다. 주3) 임대형 토지신탁의 경우 임대관리·운용 기간중 또는 신탁기간 종료후 신탁재산을 처분하는 경우에는 처분신탁보수를 별도로 산정한다. 주4) 임대보증금은 임대보증금과 월임대료를 이율을 적용하여 보증금으로 환산한 금액의 합계액으로 하고, 월임대료를 임대보증금으로 환산하기 위한 기준율은 월임대료 산정시 적용한 이율로 한다. 주5) 분양형 토지신탁에서 미분양 등의 사유로 임대할 경우에는 상기 주3)의 임대보증금(임대료의 경우 임대료를 임대보증금으로 환산한 금액 포함)을 분양가액으로 보아 보수를 산정한다. 주6) 신탁사업수익이라 함은 신탁종료시 최종계산서상의 순수익(수입-지출)을 말한다. 주7) 금융기관으로부터 회사가 자금차입의 의무가 없는 “수탁관리형 토지신탁”의 보수는 본 규정에 불구하고 분양예정가액을 기준으로 1.5% 이내의 보수요율을 적용하여 산정한다.		

[별표 제2호]

부동산감중관리신탁의 보수

구 분	내 용
보수산정의 원칙	아래 3가지 중 택일 ○ 총수익 기준 ○ 수탁재산가액 기준 ○ 총수익과 수탁재산가액 기준
보수산정 방법	① 총수익 기준
	② 수탁재산가액 기준
	총수익(연) 보수요율 보전액
	5백만원까지 연 10/100 -
	2천만원까지 연 9/100 5만원
	5천만원까지 연 8/100 25만원
	1억원까지 연 7/100 75만원
	1억원초과 연 6/100 175만원
	수탁재산 보수요율 보전액
	5천만원까지 연 10/1000 -
	2억원까지 연 9/1000 5만원
	5억원까지 연 8/1000 25만원
	10억원까지 연 7/1000 75만원
	10억원초과 연 6/1000 175만원
	③ 총수익과 수탁재산가액의 기준 (총수익 기준 보수 + 수탁재산가액 기준 보수)×1/2
	주1) 연보수 산정은 총수익/년 또는 수탁재산가액에 해당하는 보수요율을 곱하여 산출한 금액에 보전액을 합하여 산출한다.
	주2) 수탁재산중 위탁자 또는 수익자가 무상으로 점유하는 부분에 대하여는 인근 유사부동산의 임대료가액을 산정하여 총수익에 산입한다.
	주3) 총수익을 기준으로 보수를 산정하는 경우, 수탁재산에서 발생된 계약금, 입주보증금 등을 수익자가 수령하였을 때에는 이에 대하여 연 12%에 해당하는 금액을 매년 수익으로 간주하여 총수익에 산입한다.
해지보수	1. 위탁자 등의 사정으로 해지하는 경우 : 수탁재산가액기준 연보수의 10% 해당액 2. 회사의 사정으로 해지하는 경우 : 보수없음
최저보수액	최저보수는 연 30만원으로 한다.

[별표 제3호]

부동산을중관리신탕의 보수

구 분	내 용																		
보수산정의 기준	수탁재산 가액																		
보수산정 방법	<table><tr><th>수탁재산가액</th><th>보수요율</th><th>보전액</th></tr><tr><td>5천만원까지</td><td>연 30/10,000</td><td>-</td></tr><tr><td>2억원까지</td><td>연 20/10,000</td><td>5만원</td></tr><tr><td>5억원까지</td><td>연 15/10,000</td><td>15만원</td></tr><tr><td>10억원까지</td><td>연 13/10,000</td><td>45만원</td></tr><tr><td>10억원초과</td><td>연 10/10,000</td><td>75만원</td></tr></table> 주) 보수 산정은 수탁재산가액에 해당하는 보수요율을 곱하여 산출한 금액에 보전액을 합하여 산출한다.	수탁재산가액	보수요율	보전액	5천만원까지	연 30/10,000	-	2억원까지	연 20/10,000	5만원	5억원까지	연 15/10,000	15만원	10억원까지	연 13/10,000	45만원	10억원초과	연 10/10,000	75만원
수탁재산가액	보수요율	보전액																	
5천만원까지	연 30/10,000	-																	
2억원까지	연 20/10,000	5만원																	
5억원까지	연 15/10,000	15만원																	
10억원까지	연 13/10,000	45만원																	
10억원초과	연 10/10,000	75만원																	
해지보수	1. 위탁자 등의 사정으로 해지하는 경우 : 수탁재산가액기준 연보수의 10% 해당액 2. 회사의 사정으로 해지하는 경우 : 보수없음																		
최저보수액	최저보수는 연 10만원으로 한다																		

[별표 제4호]

부동산처분신탁의 보수

구 분	내 용																								
보수산정기준	수탁재산의 처분가액																								
보수산정 방법	<table><tr><th>처분가액</th><th>보수요율</th><th>보전액</th></tr><tr><td>1억원까지</td><td>16/1,000</td><td>-</td></tr><tr><td>5억원까지</td><td>14/1,000</td><td>20만원</td></tr><tr><td>10억원까지</td><td>12/1,000</td><td>120만원</td></tr><tr><td>50억원까지</td><td>10/1,000</td><td>320만원</td></tr><tr><td>100억원까지</td><td>8/1,000</td><td>1,320만원</td></tr><tr><td>500억원까지</td><td>6/1,000</td><td>3,320만원</td></tr><tr><td>500억원초과</td><td>4/1,000</td><td>13,320만원</td></tr></table>	처분가액	보수요율	보전액	1억원까지	16/1,000	-	5억원까지	14/1,000	20만원	10억원까지	12/1,000	120만원	50억원까지	10/1,000	320만원	100억원까지	8/1,000	1,320만원	500억원까지	6/1,000	3,320만원	500억원초과	4/1,000	13,320만원
	처분가액	보수요율	보전액																						
	1억원까지	16/1,000	-																						
	5억원까지	14/1,000	20만원																						
	10억원까지	12/1,000	120만원																						
	50억원까지	10/1,000	320만원																						
	100억원까지	8/1,000	1,320만원																						
	500억원까지	6/1,000	3,320만원																						
	500억원초과	4/1,000	13,320만원																						
	주1) 보수 산정은 처분가액에 해당하는 보수요율을 곱하여 산출한 금액에 보전액을 합하여 산출한다.																								
주2) 위탁자의 요청으로 처분시까지 수탁재산을 관리한 경우에는 별도로 관리신탁의 보수를 받을 수 있다.																									
주3) 매매계약 체결후 매수자의 책임있는 사유로 계약이 해지된 경우의 해약금과 매수대금 납부지연으로 인한 지체상금 등은 처분가액에 합산한다.																									
주4) 수익자의 알선에 의한 단순 매각의 경우 처분신탁보수의 1/2을 적용함																									
해지보수	1. 위탁자 등의 사정으로 해지하는 경우 : 처분가액기준 처분신탁보수의 10% 해당액 2. 회사의 사정으로 해지하는 경우 : 보수없음																								
보수한도액	최저보수는 30만원으로 한다.																								

부동산담보신탁의 보수

1. 재산관리 보수

□ 보수산정 방법 : 수익권증서상의 수익한도금액 × 30/10,000

주1) 보수는 수익권증서 신규 발급시마다 별개로 산정하되 다음의 경우에는 신탁보수를 면제할 수 있다.

- 수익권증서의 분실, 훼손 등으로 인한 증서 재발행
- 원인 채무의 일부 변제로 인한 증서의 감액 재발행
- 수익권증서 순위 변경에 따른 증서 재발행
- 담보부동산 일부 변경에 따른 증서 재발행

주2) 보수는 수익권증서 발행시 일시에 수납함을 원칙으로 하되, 계약에서 달리 정할 수 있다.

주3) 신탁기간이 2년이 초과되는 경우 초과되는 기간은 신탁종료시까지 을중관리신탁보수를 추가로 징수한다.

2. 재산처분보수

기 준	일시불처분시		할부상환처분시	
	보수요율	보전액	보수요율	보전액
1억원까지	8/1,000	-	10/1,000	-
2억원까지	7/1,000	10만원	9/1,000	10만원
5억원까지	6/1,000	30만원	7/1,000	50만원
10억원까지	5/1,000	80만원	6/1,000	100만원
10억원초과	4/1,000	180만원	5/1,000	200만원

주) 보수 산정은 처분가액에 해당하는 보수요율을 곱하여 산출한 금액에 보전액을 합하여 산출한다.

[별표 제6호]

분양관리신탁의 보수

구 분	내 용
보수산정의 원칙	사업관련 계약 및 기타 약정에 의거 수행하는 업무내용에 따라 아래 각 호의 보수를 각각 별개로 산정하여 합산한다.
보수산정 방법	1. 관리보수 별표 제3호의 을종관리신탁의 보수산정기준 및 보수요율을 준용한다. 2. 담보 및 처분보수 별표 제5호의 담보신탁의 보수산정기준 및 보수요율을 준용한다. 3. 대리사무보수 별표 제7호의 대리사무보수의 보수산정기준 및 보수요율을 준용한다.
해지보수	1. 위탁자 등의 사정으로 해지하는 경우 : 합산보수액의 10% 해당액 2. 회사의 사정으로 해지하는 경우 : 보수없음
최저보수액	최저보수는 연 1백만원으로 한다.

[별표 제7호]

대리사무의 보수

구	분	내	용															
보수산정기준		수탁사업의 처분가액																
보수산정 방법	<table><tr><td>기준</td><td>보수요율</td><td>업무범위</td></tr><tr><td>자금관리</td><td>7/1000</td><td>자금계좌관리 개설 및 입출금 관리 등</td></tr><tr><td>분양관리</td><td>3/1000</td><td>분양계약서 및 계약자 관리 등</td></tr><tr><td>기성관리</td><td>5/1000</td><td>기성검사, 공정관리 및 추가업무 등</td></tr><tr><td>계</td><td>15/1000</td><td></td></tr></table>			기준	보수요율	업무범위	자금관리	7/1000	자금계좌관리 개설 및 입출금 관리 등	분양관리	3/1000	분양계약서 및 계약자 관리 등	기성관리	5/1000	기성검사, 공정관리 및 추가업무 등	계	15/1000	
	기준	보수요율	업무범위															
	자금관리	7/1000	자금계좌관리 개설 및 입출금 관리 등															
	분양관리	3/1000	분양계약서 및 계약자 관리 등															
	기성관리	5/1000	기성검사, 공정관리 및 추가업무 등															
	계	15/1000																
주) 보수 산정은 수행하는 업무내용에 따라 각 호의 보수를 각각 별개로 산정하여 합산한다.																		
해지보수	1. 위탁자 등의 사정으로 해지하는 경우 : 산출된 연보수의 10% 해당액 2. 회사의 사정으로 해지하는 경우 : 보수없음																	
보수한도액	최저보수는 연 1백만원으로 한다.																	

[별표 제8호]

신탁보수 조정 기준

구 분	내 용	조정률(산출보수액 대비)
할증	① 고유계정 자금 투입(대여) ② 이해관계인 다수 ③ 부도 등으로 중단사업 재개 ④ 기타	협의 조정
할인	① 업무의 난이도 고려 ② 시장 평균 보수율 반영 ③ 장래 계속적 거래관계 가능성 고려 ④ 우선수익권금액 단순 증액 ⑤ 수분양자(매수인) 수 고려 ⑥ 기존 거래관계 고려 ⑦ 신탁보수액 절대 규모 고려 ⑧ 기타	50%까지 할인 30%까지 할인 30%까지 할인 30%까지 할인 20%까지 할인 20%까지 할인 20%까지 할인 20%까지 할인
면제	① 해지후 재신탁(업무확대는 제외) ② 차하위 우선수익권 설정 ③ 위탁자 부도 또는 파산 등으로 지급능력 상실 ④ 후속 거래를 위한 1차거래 면제 ⑤ 기타	협의 조정

- 주) 1. 할인은 복수 적용 가능
 2. 할인 또는 면제사유가 있어도 반드시 적용하여야 하는 것은 아님
 3. 최종 할인은 할인 사유를 종합적으로 고려하여 팀장이 조정하고 상신