

부동산담보신탁
제 - 호

개정 : 2010.12.23.

부동산담보신탁계약서

위탁자 : _____

수탁자 : 주식회사 코람코자산신탁

부동산담보신탁계약서

_____ (이하 “위탁자”라 한다)는 별지1 기재의 부동산(이하 “신탁부동산”이라 한다)을 주식회사 코람코자산신탁(이하 “수탁자”라 한다)에 신탁하고 수탁자는 이를 인수함에 있어 다음과 같이 부동산담보신탁계약(이하 “신탁계약”이라 한다)을 체결한다.

제1조(신탁목적) 신탁계약은 위탁자(채무자가 따로 있는 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)가 우선수익자에 대하여 부담하는 채무 내지는 책임의 이행을 담보하기 위하여 수탁자가 신탁부동산의 소유권을 보전 및 관리하고 위탁자의 채무불이행시 신탁부동산을 환가·정산하는데 그 목적이 있다.

제2조(신탁재산의 종류·수량과 가격) ① 신탁계약 체결시 신탁재산의 종류 및 수량은 별지1 기재와 같다.

② 신탁재산이란 제5조 및 제6조 기재 신탁원본 및 신탁수익을 의미한다.

③ 신탁계약 체결시 신탁재산의 가격은 다음 각호와 같이 한다. 다만, 그 가격이 현저히 불합리하다고 인정되는 경우에는 감정평가업자의 감정평가액으로 하거나 위탁자와 수탁자가 따로 협의하여 조정할 수 있다.

1. 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 등 관계 법률의 규정에 의하여 공시되는 개별 공시지가, 개별주택가격 또는 공동주택가격
2. 제1호 이외의 기타 건물가격은 행정안전부 시가표준액
3. 공사진행 중인 부동산을 인수하는 경우에는 인수시점의 취득원가

제3조(신탁계약의 효력발생 시점 및 기간) ① 신탁계약에 따른 수탁자의 의무는 신탁부동산에 대하여 신탁등기가 경료된 때로부터 발생한다.

② 신탁기간은 별지2의 1항과 같이 하되, 신탁기간만료 시 우선수익자의 채무가 전액 변제되지 않은 경우, 우선수익자의 동의가 있는 경우에 한하여 신탁계약은 종료한다.

③ 신탁기간 중 우선수익자에 대한 채무가 전부 변제된 경우 위탁자는 신탁계약을 해지하여 신탁을 종료할 수 있으며, 위탁자는 채무변제에 대한 증빙서류를 수탁자에게 송달하기로 한다.

④ 제2항의 신탁기간 만료 전에 우선수익자의 요청 등에 의하여 신탁부동산을 처분한 경우에는 매수인에게 신탁부동산에 대한 소유권이전등기를 마친 때에 신탁은 종료되는 것으로 본다.

제4조(수익자) ① 신탁계약에서 수익자는 신탁원본 우선수익자(이하 “우선수익자”라 한다), 신탁원본의 수익자 겸 신탁수익의 수익자(이하 “수익자”라 한다)로 구분하여 별지2의 2항과 같이 한다.

② 위탁자는 수탁자와 기존 수익자의 승낙을 얻어 수익자를 추가 지정하거나 변경할 수 있다. 다만, 기존의 우선수익자를 변경하고자 하는 경우에는 그 우선수익자의 동의가 있어야 한다.

제5조(신탁의 원본) 신탁의 원본은 신탁부동산 또는 그 물상대위로 취득한 재산, 수탁자가 임대인으로서 취득 및 보관하는 임대차보증금, 신탁부동산의 처분대금 및 처분절차와 관련하여 발생하는 위약금, 신탁재산에 속하는 금전의 운용에 의하여 발생한 이익 기타 이에 준하는 것으로

로 한다.

제6조(신탁의 수익) 신탁의 수익은 신탁부동산으로부터 발생하는 임대료 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제7조(수익권증서) ① 수탁자는 수익자 또는 우선수익자의 요청이 있는 경우에 이 신탁 계약을 증명하기 위한 수익권증서를 발행하여 수익자 또는 우선수익자에게 교부할 수 있다.

② 수탁자는 신탁부동산에 대한 신탁등기가 완료된 것을 확인한 후에 부동산 가격 내에서 우선수익자에게 수익권증서를 발행한다. 다만, 우선수익자의 요청이 있는 경우에는 신탁등기접수와 동시에 수익권증서를 발행할 수 있고(다만 그 효력은 신탁등기가 종료된 이후부터 발생), 수익자와 우선수익자의 동의가 있는 경우 등 후순위인 권리자의 이익을 해할 염려가 없을 때에는 담보가격(신탁부동산 가격에서 선순위의 임대차보증금, 담보 기타 권리설정액을 차감한 금액)을 초과한 금액을 수익한도액으로 하여 수익권증서를 발행할 수 있다.

③ 위탁자가 신탁기간 중 우선수익자를 추가 지정하여 추가 지정된 우선수익자가 수탁자에게 수익권증서의 발급을 요청하는 경우에는 수탁자는 그 우선수익자에게 신탁부동산의 잔존 담보 가격내에서 수익권증서를 발급할 수 있다. 이때 신탁원부 등 기재내용 변경에 따른 비용은 위탁자가 부담한다. 이 경우 제2항 단서 후단을 준용한다.

④ 위탁자가 우선수익자를 변경 지정하여 변경 지정된 우선수익자가 수탁자에게 수익권증서의 발급을 요청하는 경우에는 후순위 우선수익자가 없는 경우 또는 후순위 우선수익자의 동의를 얻은 경우에 한하여 우선수익자를 변경하고, 기 발행된 수익권증서와 상환으로 변경된 수익권증서를 재발행할 수 있다. 이때 신탁원부 등 기재내용 변경에 따른 비용은 위탁자가 부담한다.

⑤ 우선수익자가 다수 있는 경우에는 상호 신탁원본의 교부순서는 수익권증서에 기재되어 있는 순위에 의하며, 같은 순위에 있는 우선수익자에 대하여는 채권액에 비례하여 안분하는 것으로 한다.

⑥ 수익자 또는 우선수익자는 수익권증서를 신탁목적에 적합하게 사용하여야 하며, 수탁자의 동의없이 이를 타인에게 양도하거나 담보의 목적으로 질권설정 등 처분행위를 할 수 없다.

제8조(우선수익자의 수익권) ① 우선수익자가 갖는 수익권의 수익범위는 우선수익자와 채무자(별지2의 3항) 간에 별지3 기재 신탁사업 또는 신탁물건과 관련하여 체결된 여신거래약정, 보증계약, 담보계약 및 공사도급계약에 의하여 현재 및 장래에 증감 변동되는 우선수익자의 대출 원금, 이자, 지연손해금 및 채권 상당액에 한한다.

② 우선수익자는 수익권증서에 기재된 별지2의 4항 금액을 최고한도로 하여 이 한도 내에서 수익을 얻을 권리가 있다.

③ 신탁원본에 대한 우선수익자의 수익권은 수익자의 수익권보다 우선한다.

④ 우선수익자가 갖는 수익권의 유효기간은 이 신탁계약에 의한 우선수익자의 채권 발생일로부터 신탁 종료일까지로 한다.

⑤ 우선수익자는 수탁자의 사전동의 없이는 우선수익자의 지위를 타인에게 양도 또는 명의변경하거나 수익권에 대하여 질권의 설정 등 기타 처분행위를 할 수 없다.

⑥ 위탁자 및 그 승계인은 우선수익자의 지위를 가질 수 없다.

⑦ 선순위 우선수익자의 위탁자(또는 채무자)에 대한 채권이 소멸한 경우에는 신탁계약 상 당해 선순위 우선수익자의 권리는 소멸하고, 차순위 우선수익자의 순위가 승진한다.

제9조(신탁부동산의 소유권 이전 및 신탁등기) ① 위탁자는 신탁계약 체결후 지체없이 등기필증, 인감증명서, 위임장 등 신탁등기에 필요한 제반서류를 수탁자에게 제공하여 신탁부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하여야 한다.

② 제1항에 소요되는 등기 비용은 위탁자가 부담한다.

제10조(신탁부동산의 보전관리 등) ① 위탁자는 신탁부동산을 사실상 계속 점유·사용하고, 신탁부동산에 대한 보존·유지·수선 등 실질적인 관리행위를 하며 이에 소요되는 비용을 부담한다.

② 수탁자는 신탁계약에서 달리 정한 것을 제외하고는 우선수익자의 요청에 따른 환가 착수전까지는 신탁부동산의 소유권만을 관리 및 보전하는 업무를 수행한다.

③ 위탁자는 수탁자와 우선수익자의 사전동의 없이 신탁부동산에 대하여 임대차 등 권리의 설정 또는 그 현상을 변경하는 등의 방법으로 신탁부동산의 소유권을 제한하거나 가치를 저감하는 행위를 하여서는 아니 된다.

④ 위탁자는 신탁부동산의 멸실·훼손 등 사고가 발생하거나 발생이 예상되는 경우에는 즉시 이를 수탁자에게 통지하여야 한다. 위탁자가 이를 위반함으로써 인하여 수탁자가 부담하게 되는 손해배상책임에 대하여는 위탁자가 이를 부담하기로 한다.

⑤ 위탁자는 신탁부동산의 가치보전 및 처분에 필요한 수탁자의 재산관리 행위를 승인하고 이에 대하여 협조하여야 한다.

⑥ 수탁자의 재산관리기간은 신탁계약이 존속하는 기간으로 하며, 신탁기간이 연장 또는 단축되는 경우에도 또한 같다.

제11조(임대차 등) ① 신탁계약 체결 전에 위탁자와 임차인 간에 체결한 임대차 계약은 그 상태로 유효하며 위탁자는 임대차계약서 사본을 첨부한 임대차확인서를 수탁자에게 제출하여야 한다. 단, 임대차계약상 임대인의 명의를 수탁자로 갱신하고 임대차보증금을 위탁자와 수탁자간에 인수·인계하는 경우에는 임대인의 지위를 수탁자가 승계하는 것으로 한다.

② 제1항 본문의 경우 임대차보증금 외에 임차인이 위탁자에게 지급하는 임료가 있는 때에는 그 임료는 위탁자가 계속 수납하며 신탁기간 중 임대차계약이 종료되거나 중도에 해지하는 경우의 임대차보증금 반환채무는 위탁자가 부담한다. 다만 신탁계약 체결 이전의 대항력 있는 임대차 계약의 경우 임대차계약을 위탁자와 임차인이 체결하였음을 이유로 수탁자가 임차인에게 임대차보증금 반환채무가 없다고 주장하지 못한다.

③ 신탁기간 중 임대차 계약기간 만료 또는 임대차계약을 해지하는 경우 수탁자가 당해 임대차계약을 승계하지 않았거나 수탁자가 위탁자로부터 당해 임대차보증금을 지급 받지 못한 때에는 임대차보증금의 반환채무는 위탁자가 부담하며(다만 신탁계약 체결 이전의 대항력 있는 임대차 계약의 경우 임대차계약을 위탁자와 임차인이 체결하였음을 이유로 수탁자가 임차인에게 임대차보증금 반환채무가 없다고 주장하지 못한다), 새로운 임대차계약은 우선수익자의 사전 동의를 받아 수탁자 명의로 행한다. 다만, 위탁자는 제10조 제3항의 규정에 의한 수탁자와 우선수익자의 사전 동의를 받아 자신의 명의로 임대차계약을 체결할 수 있다.

④ 제3항의 규정에도 불구하고 위탁자 또는 수익자가 임의로 체결한 임대차계약은 수탁자에게 그 효력을 주장하지 못하며, 이로 인하여 수탁자의 귀책사유 없이 수탁자에게 손해, 손실 및 비용이 발생하는 경우에는 위탁자 또는 수익자가 배상 또는 지급하되, 위탁자 또는 수익자가 위 손해 등을 배상 또는 지급하지 않는 경우, 수탁자는 신탁재산(및 신탁재산의 매각)으로 위

손해 등을 배상 또는 지급받을 수 있다.

제12조(보험계약) ① 위탁자는 수탁자 또는 우선수익자가 정하는 종류, 기간, 방법으로 신탁부동산에 대한 보험계약을 체결하고 신탁계약이 존속하는 동안 위 보험계약을 유지하여야 한다.

② 신탁계약 체결 이전에 제1항 기재 조건을 충족하는 보험계약이 체결된 경우, 위탁자는 보험수익자를 수탁자로 변경하거나 수탁자를 질권자로 하여 보험수익권에 질권을 설정한다. 이때 소요되는 비용은 위탁자가 부담한다.

③ 보험계약에 근거하여 수탁자가 보험금을 수령하였을 때에는 수탁자는 신탁기간 만료전이라도 그 보험금으로 제23조에서 정한 방법에 따라 정산할 수 있다.

④ 신탁재산이 건물인 경우에 위탁자의 화재보험 미가입 또는 건물관리소홀 등 수탁자의 귀책사유가 아닌 사유로 인하여 수탁자에게 발생하는 손해, 손실 및 비용에 대하여는 위탁자가 보전 지급하여야 하고, 위탁자가 위 보전 지급의무를 이행하지 않는 경우, 수탁자는 신탁계약의 다른 조항에도 불구하고 신탁재산의 처분대금에서 수탁자의 위 손해, 손실 및 비용을 최우선하여 충당할 수 있다.

제13조(신탁계약물건 추가 제공) ① 경제사정의 변화 기타 사유로 신탁부동산의 가치가 저감되어 신탁부동산으로 우선수익자의 채권을 보전하는 데 부족하거나 부족이 예상되는 때에는 우선수익자는 위탁자에게 우선수익자의 채권의 지급을 담보하기에 충분한 부동산을 신탁계약의 추가 목적물로 제공하도록 요청할 수 있고, 이러한 요청이 있는 경우 위탁자는 우선수익자의 채권의 지급을 담보하기에 충분한 부동산을 신탁계약의 추가 목적물로 제공하여야 한다.

② 위탁자가 신탁부동산에 건물을 신축, 증축 또는 대수선하는 경우 건물 사용승인이 있을 때까지 우선수익자의 채권이 잔존하는 때에는 위탁자는 건물 사용승인 및 보존등기와 동시에 신축 등으로 증가 및 변경된 건물을 수탁자에게 추가로 신탁하여야 한다. 다만, 위 건물 신탁은 위탁자의 책임과 비용으로 진행하여야 하며, 수탁자는 위 건물을 수탁자의 책임과 비용으로 신탁재산으로 확보하여야 할 의무를 부담하지 않는다.

③ 전항의 증가 및 변경된 건물에는 완성 건물 뿐만 아니라 시설물 및 미완성 건물을 포함한다.

제14조(선관주의의무 및 하자담보책임) ① 수탁자는 신탁부동산의 소유권 보전관리 및 기타 신탁사무의 처리에 대하여 선량한 관리자의 주의의무를 가지며, 위탁자는 신탁부동산에 대한 하자에 대한 책임을 부담한다.

② 위탁자, 수익자 또는 우선수익자에게 손해가 발생되더라도 수탁자의 고의 또는 과실에 의하지 아니한 경우에는 수탁자는 그 책임을 부담하지 아니한다.

제15조(신탁재산에 속하는 금전의 운용방법) ① 신탁재산에 속하는 금전은 신탁관계법규 및 감독지침 등(이하 “관계법령”이라 한다)에서 정하는 방법으로 수탁자가 운용하기로 한다.

② 신탁부동산의 처분에 따른 계약금(계약해제시 발생하는 위약금 포함), 중도금 및 잔금 등은 정산지급전까지 금융기관에 예치하되 동 운용방법은 수탁자가 정한다.

제16조(비용의 부담) ① 신탁재산에 대한 제세공과금, 유지관리비 및 금융비용 등 기타 신탁사무의 처리에 필요한 비용 및 신탁사무를 처리하는 과정에서 수탁자의 책임없는 사유로 수탁자에게 발생한 손해는 위탁자가 부담한다.

- ② 신탁재산에 속하는 금전이 제1항의 비용 등의 지급에 부족하고 위탁자로부터 그 부족금액을 받을 수 없을 경우에는 수탁자는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 매각하여 그 지급에 충당할 수 있다.
- ③ 위탁자가 제1항의 비용 등을 지급시기에 납부하지 않는 경우에는 수탁자가 대신 납부할 수 있으며, 이 경우 지연손해금은 위탁자와 수탁자가 별도로 합의하여 정하기로 한다.
- ④ 수탁자는 제3항의 대지급금과 지연손해금을 위탁자 또는 우선수익자에게 지급할 금전 또는 재산 중에서 이를 우선 공제, 수취할 수 있다.

제17조(신탁의 계산 및 수익의 교부) ① 신탁재산에 관한 계산기일은 매년 12월 31일 및 신탁종료일로 한다.

- ② 수탁자는 매 계산기일에 당해 기의 수지계산서를 작성하여 수익자에게 통보하고, 수지계산결과 신탁수익이 발생된 경우 그 수익은 각 계산기 종료후 2주일 이내에 금전으로 교부한다.
- ③ 계산기일이 도래하기 전에 수익자와 수탁자가 합의하는 경우에는 신탁재산에서 발생된 수익과 비용 및 신탁보수를 매월 또는 매분기별로 가정산할 수 있다.

제18조(신탁보수) ① 신탁보수는 담보관리보수와 환가처분보수로 구분한다.

- ② 담보관리보수는 수탁자가 별지4의 1항에 의하여 산정하며, 다만, 신탁기간중 수익권증서를 추가발급하는 경우에는 신탁보수를 별도 산정한다.
- ③ 전항의 신탁보수는 수익권증서 발급시에 지체없이 위탁자가 수탁자에게 납부하여야 한다. 다만, 수탁자는 위탁자와 협의하여 신탁보수 수취시기를 달리 정할 수 있다.
- ④ 환가처분보수는 제2항에서 정한 보수외에 별도로 신탁재산의 처분금액을 기준으로 별지4의 2항 요율을 적용하여 산출한다.
- ⑤ 전항에서 정한 신탁보수는 처분 계약금 수령시 보수의 50%를, 처분 잔대금 수령시 나머지 보수 50%를 수납하기로 한다. 다만, 신탁부동산의 처분계약이 수탁자의 귀책사유 없이 해제·해지된 경우, 별지4의 3항에서 정한 매매계약사무보수를 수취하기로 한다.
- ⑥ 수탁자는 위탁자로부터 신탁보수를 지급받지 못한 경우 신탁재산으로 충당하거나 수익자에게 청구할 수 있다.
- ⑦ 신탁기간이 2년을 초과하는 신탁의 경우에는 2년을 초과하는 기간부터 신탁이 종료하는 날까지 별지4의 1항에서 정한 담보관리보수와는 별도로 별지4의 4항에서 정한 추가관리보수를 지급하며 이 경우 신탁보수의 지급에 관한 사항을 지체 없이 위탁자 및 수익자에게 통지하여야 한다.

제19조(신탁부동산 처분 시기) ① 수탁자는 신탁기간 종료전 이더라도 우선수익자로부터 다음 각 호의 어느 하나에 해당함을 이유로 신탁부동산 처분 요청을 받은 경우 우선수익자의 요청에 따라야 하되, 처분금지가처분 등 당해 처분에 법률적인 제한이 있는 경우에는 처분이나 정산을 중단할 수 있다. 다만, 제1호, 제2호의 사유 발생 시 그 위반 사항이 신탁부동산에 관한 처분계약이 체결되기 전에 치유 또는 시정되거나 제3호의 사유 발생 시 위탁자가 우선수익자의 채권을 확보하기에 충분하다고 인정하는 부동산을 추가로 수탁자에게 신탁하는 경우에는 처분하지 아니한다.

1. 별지3 기재 신탁사업 또는 신탁물건과 관련하여 우선수익자와 채무자간에 체결한 여신거래 약정 위반시

2. 신탁계약의 중대한 위반시

3. 경제사정의 변화 등에 따라 신탁부동산으로부터 우선수익자의 채권에 대한 전액만족이 불가능한 경우 및 기타 환가요인 발생시

② 제16조 제2항 또는 본조 제1항의 경우 수탁자는 위탁자에게 신탁부동산의 처분예정 사실을 통지하기로 하며, 그 통지는 수탁자에게 신고된 위탁자의 최종주소지로 내용증명 우편을 발송하여 위탁자에게 도달한 때로부터 그 효력이 발생한다.

제20조(처분방법) ① 이 계약에 의한 신탁부동산의 처분은 공개시장에서 경쟁을 통하여 처분하는 것을 원칙으로 하되, 유찰시 다음 공매기일 전까지 전회차 공매조건 이상으로 수의계약할 수 있다. 기타 신탁부동산의 처분과 관련한 구체적인 사항은 수탁자의 내부 공매규정에 따르고, 이 경우 수탁자는 위탁자 또는 수익자에게 수탁자의 내부 공매규정 중 주요내용을 교부하고 이에 대하여 설명하여야 한다.

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

제21조(예정가격) ① 신탁부동산의 처분시 예정가격은 수익권증서상 재산가액의 120%, 전체 우선수익권 수익한도금액의 120% 또는 제1순위 우선수익자의 최초 공매요청금액 중 가장 큰 금액으로 한다. 다만, 위탁자 또는 우선수익자의 요청으로 처분을 위하여 별도의 감정평가를 하는 경우에는 동 금액을 예정가격으로 한다.

② 제1항의 예정가격으로 처분되지 않을 경우 다음 처분 예정가격은 직전 처분 시 예정가격을 기준으로 10% 이내의 금액을 순차적으로 차감한 금액으로 한다.

제22조(처분대금 납부 기한) ① 신탁부동산 처분대금은 처분계약을 체결한 날로부터 60일 이내에 완납하는 것을 원칙으로 한다.

② 3회 이상 공매를 하여도 처분되지 않을 경우 매수희망자를 용이하게 확보하기 위하여 우선수익자의 동의를 얻어 처분대금 납부기한을 연장하여 분할 납부하게 할 수 있다. 이 경우 예정가격은 직전의 처분시 예정가격 미만으로 할 수 없다.

제23조(처분대금 등 정산방법) ① 수탁자가 신탁부동산을 환가하여 정산하는 경우의 충당순서는 다음 각호의 순서에 의한다.

1. 부동산관리 및 처분절차에 따른 비용, 수탁자가 받을 보수 및 대지급금
2. 신탁부동산과 관련하여 신탁기간 중에 부과 및 고지된 재산세 등 당해세
3. 수탁자에게 대항력 있는 임차인이 반환을 요청한 임대차보증금
4. 우선수익자의 채권

5. 순차 변제하고 잔여액이 있을 경우 그 잔여액은 수익자에게 지급

② 신탁부동산 처분과 관련하여 수탁자가 받은 계약금(계약해제시 위약금 포함), 중도금 및 잔금 등은 이해관계인에게 지급할 때까지 수탁자가 관리하며 그 운용수익금은 제1항의 정산대금에 산입한다.

③ 처분대금 등의 정산시기는 처분대금을 완전 수납한 후에 한다. 다만, 처분대금을 분할 납부하는 경우로서 필요한 경우에는 처분대금의 완전수납전이라도 중간 정산할 수 있다.

④ 제1항 제5호의 금액은 위탁자가 매수인에게 신탁부동산을 명도한 후에 매수인의 인수확인

서를 수탁자에게 제시하였을 때 지급한다.

⑤ 신탁전의 원인으로 발생한 권리의 실행으로 신탁부동산의 환가대금 중 일부를 수탁자가 수령한 경우에도 제1항에 준하여 정산한다.

제24조(명도 의무) 신탁부동산에 대한 환가절차가 개시되는 경우에 위탁자는 수탁자에게 신탁부동산을 명도하여야 하며, 대항력 있는 임차인 이외의 점유자가 수탁자에게 신탁부동산을 명도하도록 하여야 한다.

제25조(신탁해지 및 책임부담) ① 위탁자는 우선수익자의 동의를 받아 신탁계약을 해지할 수 있으며, 신탁해지와 관련한 비용 및 신탁사무 처리와 관련하여 수탁자의 귀책사유 없이 수탁자에게 발생한 손해는 위탁자 및 수익자가 부담하고, 위탁자 및 수익자가 위 비용 및 손해 등을 수탁자에게 지급하지 않는 경우, 수탁자는 신탁재산(및 신탁재산의 매각)으로 위 비용 및 손해 등을 지급받을 수 있다.

② 제1항의 규정에 불구하고 경제사정의 변화 기타 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적달성 또는 신탁사무 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 때에는 수탁자는 위탁자와 협의하여 신탁을 해지할 수 있으며, 이 경우 수탁자는 위 해지와 관련하여 수탁자의 귀책사유 없이 발생한 손해에 대한 책임을 부담하지 아니한다.

제26조(신탁종료) ① 신탁계약은 신탁기간의 만료, 신탁기간 중 위탁자(또는 채무자)가 우선수익자에 대한 채무를 변제하고 수탁자에게 신탁계약을 해지하는 의사를 표시한 때, 위탁자가 우선수익자와 여신거래를 하지 아니하고 발행된 수익권증서를 반환하여 신탁계약을 해지하는 때, 제25조 제1항 및 제2항에 의한 신탁해지, 신탁계약에서 정한 사유에 따른 신탁부동산의 처분에 의하여 종료한다.

② 신탁기간 만료 또는 신탁해지로 신탁이 종료하는 경우에는 수익자는 수탁자에게 수익권증서를 반환하고 수탁자는 수익자에게 신탁부동산을 현상대로 인도한다.

③ 신탁종료시 수탁자는 수익자에게 최종계산서를 작성하여 통보하고, 최종계산에 관하여 수익자의 승인을 받도록 한다.

④ 수탁자는 최종계산서를 작성하여 수익자에게 계산승인을 요구하고, 수익자는 계산승인의 요구를 받은 때로부터 1개월 내에 승인여부를 수탁자에게 통지하여야 한다.

⑤ 수탁자는 제4항의 계산승인을 요구할 경우 “수익자는 최종계산에 대하여 이의가 있는 경우 계산승인을 요구받은 때로부터 1개월 내에 이의를 제기할 수 있고, 최종계산에 대하여 이의를 제기하지 아니한 경우에는 수익자가 계산을 승인한 것으로 본다”라는 취지의 내용을 명시하여야 한다.

⑥ 수익자는 수탁자로부터 제4항의 계산승인을 요구받은 때로부터 1개월 내에 이의를 제기하지 아니한 경우 제4항의 계산을 승인한 것으로 본다.

⑦ 신탁계약이 종료하였음에도 불구하고, 신탁부동산에 대한 소유권이전등기청구권 등에 대한 (가)압류 등 위탁자 또는 수익자의 귀책사유로 수탁자가 신탁부동산에 대한 소유권을 위탁자 또는 수익자에게 이전하지 못할 사유가 발생한 경우, 위탁자 및 수익자는 신탁계약 종료일로부터 실제로 위탁자 또는 수익자에게 신탁부동산에 대한 소유권이 이전될 때까지 수탁자에게 별지4의 4항에서 정한 추가관리보수를 지급하며, 위 신탁부동산에 대한 소유권을 위탁자 또는 수익자에게 이전하는 데 소요되는 비용을 부담하는 것으로 한다. 다만, 위 본문의 비용은 제23조

제1항 제1호 기재 신탁부동산의 관리에 따른 비용으로 본다. 이 경우 수탁자는 신탁부동산의 소유권을 이전하지 못하는 사유 및 별지4의 4항에서 정한 추가관리보수의 지급에 관한 사항을 지체 없이 위탁자 및 수익자에게 통지하여야 한다.

제27조(고지의무) ① 위탁자, 수익자, 우선수익자 또는 이들의 상속인(이하 “위탁자 등”)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체없이 그 사실을 서면에 의하여 수탁자에게 통지하여야 한다.

1. 신탁계약서, 수익권증서 및 신고 인감의 분실
 2. 위탁자, 수익자, 우선수익자 및 이들의 대리인 기타 신탁관계인의 사망 또는 주소·성명·행위능력 등의 변경 및 신고 인감의 변경
 3. 기타 신탁계약에 관하여 변경을 인정하는 사항의 발생
- ② 위탁자 등은 주소 또는 연락처의 변경이 있을 때에는 즉시 수탁자에게 서면으로 통지하여야 한다. 수탁자의 위탁자 등에 대한 제반 통지는 수탁자에게 신고된 주소지로 발송하여야 하고(변경고지 해태 기타 위탁자의 책임있는 사유로 통지가 연착되거나 도달하지 않은 때에는 보통의 우송기간이 경과한 때 도달한 것으로 본다) 주소 또는 연락처의 변경에 대한 미신고로 인한 위탁자 등의 불이익에 대하여 수탁자는 책임을 지지 아니한다. 또한 계약서상의 주소가 부정확한 경우에도 이와 같다. 다만 이 경우에도 수탁자는 위탁자와 수익자에게 손해가 발생하지 않도록 선량한 관리자로서의 주의를 다하여야 한다.
- ③ 위탁자 등이 제1항의 통지를 게을리 하여 수탁자에게 손해가 발생한 경우에는 위탁자 등은 연대하여 그 손해를 배상하여야 한다.

제28조(사해신탁의 금지 등) 위탁자의 신탁행위는 조세회피 또는 채무의 면탈을 위한 목적이어서는 아니 되며, 신탁부동산이나 신탁관계인에 대한 신탁계약체결 이전의 조세채납 또는 채권채무관계로 인하여 신탁부동산에 대한 채납처분 등의 문제가 발생할 경우 이의 해결책임은 위탁자에게 있다.

제29조(비밀유지) 위탁자, 수탁자, 수익자 및 우선수익자는 신탁부동산에 대한 부동산의 양도·양수 및 신탁계약을 체결함에 있어 취득한 비밀을 법령에 의한 경우이거나 재판상 필요한 경우가 아니고는 상대방의 사전동의 없이 제3자에게 누설 또는 공표해서는 아니 된다.

제30조(소송수행) ① 수탁자는 소송사건이 발생한 때에는 즉시 그 개요를 위탁자, 수익자 및 우선수익자에게 통보하여야 한다. 소송이 취하, 화해 또는 완결된 때에도 또한 같다.

② 수탁자는 신탁사무처리상 불가피하다고 인정되는 경우에 위탁자 등과 협의하여 소제기 등을 할 수 있다.

③ 수탁자가 전항에 의거 소제기 등을 하고자 하는 경우 위탁자 등과 협의하여 적당하다고 인정되는 변호사를 선임하여 소송수행 일체를 위임할 수 있으며, 소송인지대 및 변호사 보수 등 소송에 관련된 비용은 위탁자 또는 수익자가 부담한다.

④ 수탁자의 고의 또는 과실없는 사유로 신탁부동산과 관련한 소송이 제기되고 수탁자가 최선의 노력으로 방어를 하였음에도 불구하고 패소한 경우 그 패소금액도 전항의 비용으로 보며 제16조의 규정에 준하여 처리한다.

제31조(인감의 신고) ① 위탁자, 수익자 및 우선수익자는 그 대리인 기타 신탁계약 관계자의 인감을 미리 수탁자에게 신고하여야 한다.

② 수탁자가 영수증 기타 서류에 날인한 인영을 상당한 주의를 기울여 제1항의 신고인감과 대조후 틀림없다고 인정하여 신탁재산을 교부하거나 기타 업무를 처리한 경우에는 수탁자는 인장 도용, 위조, 기타의 사정을 불문하고 이로 인하여 발생한 손해에 대하여 그 책임을 지지 아니한다. 다만 수탁자가 위탁자, 수익자 및 우선수익자의 인감이나 서명의 위조·변조 또는 도용 사실을 알았거나 통상의 주의를 다하였다면 알 수 있었을 때는 그러하지 아니하다.

제32조(관할법원) 이 신탁계약에 관하여 다툼이 발생한 경우에는 관할법원은 민사소송법 규정에 의한다. 다만, 관할법원에 관하여 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따른다.

제33조(특약 및 기타사항) ① 위탁자와 수탁자가 이 기본계약에서 정하지 아니한 사항을 별도로 특약을 정한 경우에는 그 특약을 이 기본계약에 우선하여 적용한다.

② 이 계약 및 특약으로도 정하지 아니한 사항에 대하여는 위탁자와 수탁자가 별도 합의하는 바에 따른다.

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

년 월 일

위탁자

주 소 :
성명(상호 및 대표자) :
주민(법인)등록번호 :
전화번호 :

수탁자

주 소 : 서울시 강남구 역삼동 736-1 캐피탈타워 14층
상호 및 대표자 : 주식회사 코람코자산신탁 대표이사 정 준 호 (인)
법인등록번호 :
전화번호 :

[별지 1]

신탁부동산의 표시

[별지 2]

신탁계약의 주요 내용

1. 신탁기간 : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지

2. 수익자

신탁원본 우선수익자	
성 명 (법인명 및 대표자)	
주민(법인)등록번호(사업자등록번호)	
주 소	

신탁원본의 수익자	
성 명 (법인명 및 대표자)	
주민(법인)등록번호(사업자등록번호)	
주 소	

신탁수익의 수익자	
성명 (법인명 및 대표자)	
주민(법인)등록번호(사업자등록번호)	.
주소	

3. 채무자

성명(상호 및 대표자) :

주민(법인)등록번호 :

주 소 :

4. 수익한도금액 : 금

원(₩)

- 이 하 역 백 -

[별지 3]

신탁사업 및 신탁물건의 개요

[별지 4]

신탁보수에 관한 약정

1. 담보관리보수

□ 보수산정 방법 : 수익권증서상의 수익한도금액 × /10,000

■ 보수액 : 금 원(₩)

2. 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.

3. 매매계약사무보수

환가처분보수의 50% 해당금액

4. 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.