
부동산담보신탁계약서

부동산담보신탁계약서

주식회사 코크랩제66호위탁관리부동산투자회사(이하 “위탁자”라 함)는 별지 1 기재의 부동산(이하 “신탁부동산”이라 함)을 수탁자 흥국생명보험 주식회사(이하 “수탁자”라 함)에 신탁하고 수탁자는 이를 인수함에 있어 다음과 같이 부동산담보신탁계약(이하 “신탁계약”이라 함)을 체결한다.

제1조 【신탁목적】

이 신탁계약은 신탁부동산의 소유권관리와 위탁자가 이행하여야 할 책임 및 채무자가 부담하여야 할 채무를 담보하기 위하여 신탁자가 신탁부동산을 보전·관리하고 채무 불이행시 환가·정산하는데 그 목적이 있다.

제2조 【신탁기간】

- ① 신탁기간은 별지 2의 1과 같이 하며, 신탁종료 전에 위탁자와 수탁자가 협의하여 그 기간을 연장할 수 있다.
- ② 제1항의 신탁기간 만료 전에 우선수익자의 요청 등에 의하여 신탁부동산을 처분한 경우에는 양수인에게 소유권이전등기를 마친 때에 이 신탁이 종료한 것으로 본다.

제3조 【수익자】

- ① 이 신탁계약에서 수익자는 별지2의 2와 같이 한다.
- ② 위탁자는 수탁자의 승낙을 얻어 수익자를 추가 지정하거나 변경할 수 있다.

제4조 【신탁의 원본】

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

제5조 【신탁의 수익】

신탁의 수익은 신탁 부동산으로부터 발생하는 임대료, 신탁재산에 속하는 금전의 운용에 의하여 발생한 이익 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제6조 【수익권증서】

- ① 수탁자는 위탁자의 요청이 있는 경우에 이 신탁 계약을 증명하기 위한 수익권증서를 발행하여 위탁자에게 교부할 수 있다.
- ② 수탁자는 신탁부동산에 대한 신탁등기 및 보험가입을 완료한 후에 부동산 가격 내에서, 우선수익자 앞으로 수익권증서를 발행하여 위탁자에게 교부한다.
- ③ 신탁기간 중 위탁자가 우선수익자를 추가 지정하여 수탁자에게 수익권증서의 발급을 요청하는 경우 수탁자는 신탁부동산의 잔존 담보가격 내에서 우선수익자가 요구하는 금액으로 수익권증서를 발급할 수 있다. 이때 신탁원부 등 기재내용 변경에 따른 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.
- ④ 위탁자가 우선수익자를 변경 지정하고자 하는 경우에는 후순위 우선수익자가 없거나 후순위 우선수익자의 동의가 있는 경우에 한하여 기 발행된 수익권증서와 상환으로 변경된 수익권증서를 재발행할 수 있다. 이때 신탁원부 등 기재내용 변경에 따른 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.
- ⑤ 우선수익자가 다수 있는 경우에는 상호 신탁이익의 교부순서는 수익권증서에 기재되어 있는 순위에 의한다.

⑥ 위탁자 또는 수익자는 수익권증서를 신탁목적에 적합하게 사용하여야 하며, 수탁자의 동의 없이 이를 타인에게 양도하거나 담보의 목적으로 질권설정 등 처분행위를 할 수 없다.

제7조 【우선수익자의 수익권】

- ① 우선수익자가 갖는 수익권의 수익범위는 수탁자가 발행한 수익권증서를 근거로 우선수익자와 채무자(별지 2의 3)간의 여신거래로 발생하여 증감 변동되는 우선수익자의 원금, 이자 및 지연손해금 등에 한한다.
- ② 우선수익자는 수탁자가 발행하는 수익권증서에 기재된 별지 2의 4 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 본 계약 종료일까지로 한다. 그러나 신탁 종료일 전이라도 수익권증서 발행일로부터 60일 이내에 지정 목적에 사용되지 아니할 경우에는 효력이 상실된다.
- ⑤ 우선수익자는 수탁자의 사전동의 없이는 신탁기간 중 우선수익자의 지위를 타인에게 양도 또는 명의 변경하거나 수익권에 대하여 질권의 설정 등 기타 처분행위를 할 수 없다.
- ⑥ 위탁자 및 그 승계인은 우선수익자의 지위를 가질 수 없다.
- ⑦ 신탁부동산의 처분정산시, 선순위 우선수익자의 수익권이 소멸한 경우에는 차순위 우선수익자의 순위가 자동 승진한다.

제8조 【신탁부동산의 소유권 이전 및 신탁등기】

- ① 위탁자는 신탁계약 체결 후 지체 없이 신탁부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하고 이 신탁내용을 공시하기 위하여 등기필증, 인감증명서, 위임장 등 신탁등기에 필요한 제반서류를 수탁자에게 제공하여야 한다.
- ② 제1항의 등기에 소요되는 제 비용은 위탁자가 부담한다.

제9조 【신탁부동산의 보전관리 등】

- ① 위탁자는 신탁부동산을 사실상 계속 점유 사용하고, 신탁부동산에 대한 보존·유지·수선 등 실질적인 관리행위와 이에 소요되는 비용을 부담한다.
- ② 위탁자는 수탁자와 우선수익자의 사전 승낙이 없는 경우에는 신탁부동산에 대하여 임대차, 저당권설정, 전세권설정 등 권리의 설정 또는 그 현상을 변경하는 등의 방법으로 신탁부동산의 가치를 저감하는 행위를 하지 못한다.
- ③ 위탁자는 신탁부동산의 멸실·훼손 등 사고가 발생하거나 발생이 예상되는 경우에는 지체없이 이를 수탁자에게 통지하여야 한다.
- ④ 위탁자는 신탁부동산의 가치보전 및 처분에 필요한 수탁자의 재산관리 행위를 용인하여야 한다.
- ⑤ 수탁자의 재산관리 기간은 이 신탁계약이 존속하는 기간으로 하며, 신탁기간이 연장 또는 단축되는 경우에도 또한 같다.

제10조 【임대차 등】

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

- ② 제1항의 본문의 경우 임대보증금 외에 임차인이 위탁자에게 지급하는 임료가 있는 때에도 그 임료는 위탁자가 계속 수납하며 신탁 기간 중 임대차계약이 종료되거나 중도에 해지되는 경우의 임대차보증금 반환의무는 위탁자가 부담한다.

제11조 【보험계약】

- ① 신탁부동산에 대한 보험계약은 수탁자가 정하는 종류, 기간, 방법으로 체결하며 신탁계약이 존속하는 동안 계속하기로 한다.
- ② 이 신탁계약 체결 이전에 체결된 보험계약이 있는 경우에는 보험수익자를 수탁자로 변경한다. 이때 소요되는 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.
- ③ 보험계약에 근거하여 수탁자가 보험금을 수령하였을 때에는 신탁기간 만료전이라도 그 보험금으로 제22조에서 정한 방법에 따라 정산할 수 있다.

제12조 【신탁계약물건 추가 제공】

- ① 경제사정의 변화 기타 사유로 신탁부동산의 가치가 저감되어 신탁부동산으로부터 우선수익자의 채권 보전에 부족이 발생하거나 또는 그 발생이 예견되는 때에는 수탁자의 요청에 의하여 위탁자는 우선수익자의 채권을 확보하기에 충분하다고 수탁자가 인정하는 부동산을 이 신탁계약의 추가 목적물로 제공하여야 한다.
- ② 위탁자가 제1항에 의한 추가 목적물 제공을 거부하거나 상당기간 이행하지 못하는 경우 수탁자는 우선수익자의 청구에 의해 신탁부동산을 처분할 수 있다.

제13조 【선관주의의무 및 하자담보책임】

- ① 수탁자는 신탁부동산의 보전관리 및 기타 신탁사무에 대하여 선량한 관리자의 주의의무를 가지며, 위탁자는 신탁부동산의 하자에 대한 책임을 부담한다.
- ② 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생되더라도 수탁자의 고의 또는 과실에 의하지 아니한 경우에는 수탁자는 그 책임을 부담하지 아니한다.

제14조 【신탁재산에 속하는 금전의 운용방법】

- ① 신탁재산에 속하는 금전은 운용방법을 같이 하는 다른 신탁재산과 합동 또는 단독으로 관계법령이 정하는 방법으로 수탁자가 운용하기로 한다.
- ② 제21조, 제22조 제2항의 신탁부동산 처분과 관련된 계약보증금(계약해제시 위약금 포함), 중도금 및 잔금 등은 금융기관에 예치하되 동 운용방법은 수탁자가 정한다.

제15조 【비용의 부담】

- ① 신탁부동산 및 신탁이익에 대한 제세공과금, 유지관리비 및 금융비용 등 기타 신탁사무의 처리에 필요한 제비용 및 신탁사무 처리에 있어서의 수탁자의 책임 없는 사유로 발생한 손해는 위탁자의 부담으로 한다.
- ② 신탁재산에 속하는 금전이 제1항의 제비용 등의 지급에 부족하고 위탁자로부터 그 부족금액을 받을 수 없을 경우에는 수탁자가 상당하다고 인정한 방법으로 신탁부동산의 일부 또는 전부를 매각해서 대위 지급할 수 있다.
- ③ 위탁자가 제1항의 비용 등을 지급시기에 납부치 않는 경우에는 수탁자가 대신 납부할 수 있으며, 이 경우에 위탁자는 그 지급일로부터 상환일까지의 지연손해금을 우선수익자로 처음 지정된 금융기관 연체이율에 의한 지체상금으로 수탁자에게 지급하여야 한다.
- ④ 수탁자는 제3항의 대지급금과 지연손해금을 위탁자 또는 우선수익자에게 지급할 금전 또는 재산 중에서 이를 우선 공제, 수취할 수 있다.

제16조 【신탁의 계산 및 수익의 교부】

- ① 신탁부동산에 관한 계산기일은 매년 12월 31일 및 신탁종료일로 하고, 수탁자는 당해기의 수지계산서를 작성해서 수익자에게 통보하고 신탁수익은 현물로 교부한다.
- ② 계산기 이전에 수익자와 수탁자가 합의하는 경우에는 신탁재산에 의하여 발생한 수익과 비용 및 신탁

탁보수를 매월 또는 매분기 별로 가정산 할 수 있다.

제17조 【신탁보수】

- ① 신탁보수는 관계법령이 정하는 바에 따라 수탁자가 별지 3의 1에 의하여 정하는 방법 및 시기에 신탁재산으로 충당하거나 수익자에게 이를 청구할 수 있다. 다만, 신탁기간 중 수익권증서를 추가 발급하는 경우에는 신탁보수를 별도 산정한다.
- ② 제1항의 신탁보수는 수익권증서 발급 시에 지체 없이 위탁자가 수탁자에게 납부하여야 한다.
- ③ 신탁부동산 처분에 따른 신탁보수는 제1항에서 정한 보수 외에 별도로 신탁재산의 처분금액을 기준으로 별지 3의 2 요율을 적용하여 산출한다
- ④ 제3항에서 정한 신탁보수는 처분 계약보증금 수령 시 보수의 50%를, 처분대금 완전 수령 시 나머지 보수 50%를 수납하기로 한다. 단, 수탁자는 해약이 된 경우에도 계약보증금 수령 시 받은 보수를 위탁자에게 환급하지 않는다.
- ⑤ 제3항의 규정에 의한 환가처분시 매매계약체결 후 매수자 귀책사유로 인하여 매매계약이 무효,취소 또는 해제되어 수탁자가 위약금으로 계약보증금을 귀속시킨 경우에는 수탁자는 매매계약사무보수로서 당해 환가처분보수액의 10% 해당금액을 동 위약금에서 수취하기로 한다. 이 경우 매매계약사무보수는 제1항의 규정에 의한 신탁보수와는 별개의 보수로 본다.
- ⑥ 수탁자가 입주자의 알선을 행한 때에는 제1항 및 제3항에서 정한 신탁보수와 별도로 부동산 임대차 중개수수료 상당액을 받을 수 있다.

제18조 【신탁부동산 처분 시기】

- ① 수탁자는 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 신탁기간 종료 전이라도 우선수익자의 요청 등에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있다. 다만, 제1호 및 제2호의 사유시 그 위반사항이 신탁부동산의 처분 전에 치유 또는 시정되는 경우 또는 제3호의 사유 발생으로 위탁자가 우선수익자의 채권을 확보하기에 충분하다고 인정하는 부동산을 추가 제공하는 경우에는 처분하지 아니한다.
 1. 우선수익자와 채무자간에 체결한 여신거래계약을 채무자가 위반한 경우
 2. “갑”이 신탁계약을 위반한 경우
 3. 기타 경제사정의 변화 등 상당한 사유로 신탁부동산으로부터 우선수익자의 채권확보가 불가능한 경우
- ② 제1항의 경우 “을”에게 신고된 위탁자의 주소지로 처분예정 사실을 내용증명부배달증명우편에 의하여 발송한다.

제19조 【처분방법】

- ① 신탁부동산의 처분방법은 공개시장에서 경쟁을 통하여 처분하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 유찰시 다음 처분일 공고 전까지 직전 처분조건으로 수의 계약할 수 있다.
- ② 제20조에서 정한 예정가격 이상을 제시한 매수희망자 중 가장 높은 금액을 제시한 자를 신탁부동산의 매수인으로 결정한다.

제20조 【예정가격】

- ① 신탁부동산의 처분 시 예정가격은 수익권증서에 기재된 재산가액의 150% 해당금액을 예정가격으로 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 직전의 처분 시 예정가격을 기준으로 10% 해당액을 순차적으로 차감한 금액으로 한다.

제21조 【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 신탁부동산의

이해관계인이 가지는 채권을 만족시킬 수 있는 범위 내에서 처분대금 납부기한을 연장하여 분할 납부하게 할 수 있다. 이 경우 예정가격은 직전의 처분예정가격 미만으로 할 수 없다.

제22조 【처분대금 등 정산방법】

- ① 수탁자가 신탁부동산을 환가하여 정산하는 경우의 충당순서는 다음 각 호의 순서에 의한다.
 1. 부동산관리 비용, 공매비용, 수탁자가 수취할 보수
 2. 처분대금 수납시까지 고지된 재산세 등 당해세
 3. 제4호 규정에 의한 근저당권자 등에 우선하는 임대차보증금
 4. 신탁설정 전 근저당권자의 채권(채권최고액 범위 내)
 5. 법률상 대항력 있는 임차인의 임대차보증금
 6. 우선수익자의 채권
 7. 순차 변제하고 잔여액이 있을 경우 그 잔여액은 수익자에게 지급
- ② 신탁부동산 처분과 관련하여 수탁자가 받은 계약보증금(계약해제시 위약금 포함), 중도금, 잔금 등은 이해관계인에게 지급할 때까지 수탁자가 관리하며 그 운용수익금은 제1항의 정산대금에 산입한다.
- ③ 처분대금 등의 정산은 처분대금을 완전 수납한 후에 한다. 다만, 처분대금을 분할 납부하는 경우 수탁자에게 손해가 없는 때에는 완전수납전이라도 정산할 수 있다.
- ④ 제1항 제7호의 금액은 위탁자가 매수인에게 신탁부동산을 명도한 후에 매수인의 인수확인서를 수탁자에게 제시하였을 때 지급한다.
- ⑤ 이 신탁계약 전에 발생한 권리의 실행으로 신탁부동산의 환가대금 중 일부를 수탁자가 수령한 때의 대금정산도 제1항의 순서에 따른다.

제23조 【명도 의무】

신탁부동산에 대한 처분절차가 개시되는 경우에 위탁자는 신탁부동산을 차관 명도하여야 하며, 임대차 보호대상자 이외의 점유자에 대한 명도에 적극 협조하여야 한다.

제24조 【신탁해지 및 책임부담】

- ① 본 신탁계약은 위탁자, 수탁자 및 수익자(우선수익자 포함) 전원의 합의로 중도해지 할 수 있다.
- ② 신탁해지와 관련된 비용과 신탁보수, 기타 손해가 발생한 경우의 손해배상금은 위탁자에게 청구하거나 신탁부동산으로부터 공제한다.

제25조 【신탁종료】

- ① 이 신탁은 신탁기간 만료, 신탁기간중 위탁자가 우선수익자에 대한 채무를 변제하고 신탁계약을 해지하는 때, 위탁자가 수익권증서를 교부받은 후 우선수익자와 여신거래를 하지 아니하고 그 수익권증서를 반환하여 신탁계약을 해지하는 때 및 제24조 제1항·제2항에 의한 신탁해지, 제22조 제5항 및 제18조 제1항 제1호 내지 제3호에 의한 신탁부동산의 처분에 의하여 종료한다.
- ② 신탁기간 만료 또는 신탁해지로 신탁계약이 종료하는 경우에는 위탁자는 수탁자에게 수익권증서를 반환하고 수탁자는 위탁자에게 신탁부동산을 현상대로 인도한다.
- ③ 신탁계약이 종료하는 경우 수탁자는 최종계산을 작성하여 수익자에게 승인을 요구하고, 수익자는 계산승인의 요구를 받은 때로부터 10영업일 이내에 승인여부를 수탁자에게 통지하여야 한다.
- ④ 수익자가 수탁자로부터 제3항의 계산승인 요구받은 때로부터 10영업일 내에 이의를 제기하지 아니하는 경우 제3항의 최종 계산을 승인한 것으로 본다.
- ⑤ 신탁부동산 처분으로 신탁계약이 종료하는 때에는 제3항의 본문을 적용하지 않는다.

제26조 【신고사항】

- ① 위탁자 또는 그 상속인은 다음 각 호의 경우에는 지체 없이 수탁자에게 그 사실을 서면으로 신고하여야 한다.

1. 신탁계약서, 수익권증서 및 신고인감의 분실
 2. 위탁자 및 그 대리인 기타 신탁관계인의 사망 또는 주소, 성명, 행위능력 등의 변경 및 신고인감의 변경
 3. 기타 신탁계약에 관하여 변경을 요하는 사항의 발생
- ② 제1항의 신고가 지체됨으로써 발생한 손해에 대하여 수탁자는 수탁자의 귀책사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다.
- ③ 제1항의 신고를 게을리 하여 수탁자에게 손해가 발생한 경우에 위탁자는 그 손해를 배상하여야 한다.

제27조 【소송수행】

수탁자는 위탁자 또는 우선수익자로부터 소송제기 요청이 있는 경우 이를 검토하여 소제기 및 응소를 할 수 있다. 이 경우 수탁자는 변호사를 선정하여 소송에 관한 업무를 위임할 수 있으며, 소송에 필요한 변호사의 보수 및 소송과 관련된 비용은 위탁자가 부담하기로 한다.

제28조 【관할법원】

이 신탁계약에 관하여 다툼이 발생한 경우에는 관할법원은 서울중앙지방법원을 그 관할법원으로 한다. 다만, 관할법원에 관하여 위탁자와 별도의 합의가 있는 때에는 그에 따른다.

제29조 【기타사항】

이 계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 위탁자와 수탁자가 따로 체결하는 계약에 의하기로 한다.

이 신탁계약을 증명하기 위해 계약서를 3부 작성하여 위탁자와 수탁자가 각각 1부씩 보관하며, 1부는 신탁등기에 사용하기로 한다.

2025년 10월 14일

위탁자

주 소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성동, 골든타워)

주민(사업자)번호 : 689-87-03010

성 명 : 주식회사 코크랩제66호위탁관리부동산투자회사
대표이사 도 병 운



수탁자

주 소 : 서울시 종로구 새문안로 68(신문로1가 226)

주민(사업자)번호 : 104-81-18586

성 명 : 홍국생명보험 주식회사
대표이사 김 대 현



부동산담보신탁계약서 특약사항

위탁자 겸 수익자 주식회사 코크렙제66호위탁관리부동산투자회사(이하 ‘위탁자’라 함), 수탁자 흥국생명보험 주식회사(이하 ‘수탁자’라 함)는 부동산담보신탁계약 본문(이하 ‘본 계약’이라고 함) 체결을 근거로 다음과 같이 특약(특약사항 기재 부분을 ‘특약사항’이라고 하며, ‘본 계약’과 ‘특약사항’을 합하여 ‘신탁계약(서)’이라 함)을 정하기로 한다.

제1조 【여신거래의 정의】

- ① 이 신탁계약서에서 “여신거래계약”이라 함은 우선수익자가 행하는 여신거래 일체에 관하여 체결되는 계약을 말한다.
- ② 본 계약 제7조 제1항의 “원금”이라 함은 현재 및 장래에 부담하는 대출, 어음 대출, 어음할인, 증서대출, 당좌대출, 지급보증(사채보증 포함), 매출채권거래, 당해 사업을 영위하기 위하여 대출하는 보증채무, 어음 또는 수표상의 채무, 상호 부금거래, 유가증권대여, 외국환거래, 회사채발행관련 채무, 기타의 여신거래로 말미암은 채무의 원금을 말한다. 단, 우선수익자가 시공사인 경우 “원금”은 채무자가 미지급한 공사비 및 대출 보증채권, 수분양자 중도금대출 보증채권 등을 포함한다.
- ③ 이 신탁계약서에서 “우선수익자”라 함은 별지 2의 4 기재의 우선수익자들을 각칭 또는 총칭하여 말한다. “농협우선수익자”라 함은 별지 2의 4 기재의 우선수익자 중 순번 1 내지 136의 우선수익자를 말하고, “농협대표우선수익자”라 함은 농협우선수익자의 동의를 받아 신탁계약상 특정된 사항에 대하여 농협우선수익자를 대표하는 중앙농업협동조합 왕십리뉴타운지점을 말한다.
- ④ 이 신탁계약서에서 “자산보관위탁계약”이라 함은 신탁부동산의 보관 업무와 관련하여 위탁자와 수탁자 간에 체결된 2023년 8월 10일자 자산보관위탁계약서를 말한다.

제2조 【피담보채무의 범위】

신탁계약에 따라 우선수익자의 수익권에 의하여 담보되는 피담보채무의 범위는 다음과 같다.

구분	우선수익자	피담보채무의 범위
특정·한정 근담보형	공동 1순위	채무자가 우선수익자에 대하여 다음 약정서(계약서) 또는 거래로 말미암아 현재 및 장래에 부담하는 모든 채무 2025. 10. 14.자 대출약정서(이하 “대출약정(서)”라 함)

제3조 【신탁부동산의 관리】

- ① 수탁자는 신탁관련 업무수행과 관련된 주요사항을 위탁자 및 우선수익자와 협의하여 수행하되, 수탁자는 등기부등본상의 소유권 관리와 우선수익자의 요청에 따른 처분업무 등을 수행하며, 이외 신탁부동산의 현실적 점유, 유지관리, 임대업무 등 실질적 관리는 위탁자 또는 수익자가 처리하기로 한다.
- ② 위탁자는 신탁기간 중 수탁자의 행정적 또는 세무적인 업무협조 등이 필요한 경우 동 사항을 수탁자에게 요청할 수 있다. 이 경우 수탁자는 신탁부동산의 가치저감에 중대한 영향을 미치지 아니하는 다음 각호의 사항은 우선수익자 동의 없이 위탁자의 요청에 협조하고, 그러하지 아니한 사항은 우선수익자의 동의가 있는 경우에 한하여 협조한다.
 1. 신탁부동산의 임대차계약에 따라 진행되는 건축물의 경미한 용도변경 중 건축법 등 관계 법령에서 정하여진 바에 따라 관할관청에 신고하여야 하는 사항
 2. 신탁부동산의 유지관리 행위 중 관계법령에서 정하여진 바에 따라 관리주체 또는 소유자가 관할관청에 신고(또는 신청)하여야 하는 사항

3. 기타 신탁부동산의 유지관리 행위(신탁부동산의 시설관리, 청소, 방역, 경비, 수선, 보안, 미화 등 보존행위 및 신탁부동산에 부과되는 제세공과금 등의 납부, 세무 등 일체의 관리 행위를 포함함)

제3-2조 【신탁부동산의 변경 등】

① 신탁계약서에도 불구하고, 위탁자는 다음 각 호의 1에 해당하는 행위에, (i) 수탁자의 날인이 필요없는 경우 수탁자 또는 우선수익자들의 동의 또는 사전 승낙 없이, (ii) 수탁자의 날인이 필요한 경우 수탁자의 날인을 받되 위탁자의 책임으로 우선수익자들의 동의 또는 사전승낙 없이, 자산보관위탁계약에 따라 다음 각 호의 1에 해당하는 행위를 할 수 있다.

1. 위탁자와 수탁자 간 체결된 자산보관위탁계약에서 정한 업무를 처리하는 경우

② 위탁자가 자산보관위탁계약에 따른 권리나 권한(신탁계약에 따라 허용되는 범위 내에서 용도변경, 기타 신탁재산 관련 인허가에 관한 동의 기타 조치를 취하는 경우를 말함)을 행사하는 경우, 우선수익자들은 그러한 위탁자의 권리 또는 권한의 행사 및 이를 바탕으로 한 수탁자의 업무처리에 대하여 일체의 이의를 제기하지 않기로 한다.

③ 위탁자는 신탁계약서 또는 대출약정서에서 별도로 허용하고 있는 경우(신탁계약서 체결일 이후 체결되는 임대차계약을 포함)를 제외하고는, 우선수익자들의 동의 또는 사전 승낙 없이 신탁부동산에 대하여 저당권설정, 전세권설정 등 소유권을 제한하는 행위나 신탁부동산의 훼손 등으로 인해 가치를 저감하는 행위를 할 수 없다.

제3-3조 【선순위 제한물권 등】

① 수탁자 및 우선수익자들은, 위탁자와 임차인 등 간에 체결한 신탁부동산의 점유 또는 사용을 목적으로 하는 임대차계약 및 기타 사용계약(이하 “임대차계약등”이라 함)에 따라, 신탁부동산에 대한 선순위 근저당권, 전세권 기타 제한물권(이하 “선순위 제한물권”이라 함)이 경료되었거나 경료될 예정이라는 사실을 인지하고 있음을 확인한다.

② 위탁자는 수탁자나 우선수익자들의 사전 승낙이나 동의 없이 제1항의 선순위 제한물권 외에 추가로 제한물권의 설정 및 변경 등을 할 수 없다. 다만, 위탁자는 수탁자나 우선수익자들의 사전 승낙이나 동의 없이 선순위 제한물권을 해지할 수 있고, 수탁자는 말소등기 등 관련 절차에 협조하여야 한다. 위탁자는 제한물권설정자로서의 지위에서 임대보증금 반환의무를 부담하며, 제한물권자가 임대보증금 반환을 요구하는 경우 위탁자는 자신의 비용과 책임으로 임대보증금을 반환하고 수탁자를 면책시키기로 한다.

③ 수탁자 및 우선수익자들은, 신탁계약서 체결일 현재 별지 4 임대차계약등 내역 기재와 같이 임대차계약등이 존재하는 사실을 인지하고 있음을 확인하며, 별지 4 기재 임대차계약등 외에 신탁계약서 체결일 이후 임대차계약등이 추가, 변경되어 체결될 수 있음을 확인한다.

④ 제2항에도 불구하고, 위탁자는 수탁자나 우선수익자들의 사전 승낙이나 동의 없이 신탁부동산의 전부 또는 일부에 허용된 부담{이 신탁계약상 “허용된 부담”이라 함은 (i) 임대차계약등에 따라 기 설정되었거나 해당 계약에 따라 설정되는 임차권, 전세권 또는 근저당권 등의 부담, (ii) 위탁자와 우선수익자들 간에 체결한 여신거래계약에 따라 설정된 담보, (iii) 우선수익자들이 서면으로 동의한 부담 및 (iv) 기타 관련 법령에 의하여 발생하는 부담을 의미함}에 따른 담보 기타 부담을 설정할 수 있고, 수탁자는 관련 절차에 협조하여야 한다. 명확히 하면, 근저당권 설정은 임차인이 별지6 기재 확약서를 수탁자에게 제출하고, 근저당권설정계약에 피담보채무를 임차보증금 반환채무로 한정하는 경우로 하며, 기 존재하는 허용된 부담 및 신탁계약서 체결 이후 새롭게 발생하는 허용된 부담은 이 신탁계약서를 포함한 위탁자와 우선수익자들 간에 체결한 여신거래계약 및 담보설정계약(이하 총칭하여 “본건 여신거래계약등”이라 함)에 따라 설정되는 담보보다 선순위로 설정할 수 있고, 신탁계약서 체결 이후 새롭게 발생하는 부담 중에서 허용된 부담의 범위에 포함되지 않는 경우에는 별지 5 양식에 따른 우선수익자의 사전 동의 하에 본건 여신거래계약등에 따라 설정되는 담보보다 선순위로 설정할 수 있다.

⑤ 위탁자가 체결한 임대차계약과 관련한 부담은, (i) 선순위 제한물권에 의해 담보되는 임대차보증금(임차권설정등기에 따른 임차보증금, 전세권설정등기에 따른 전세금, 근저당권설정등기에 따른 채권최고액을 합산한 금액을 의미하며, 별지 4 기재 담보설정금액 합계액과 향후 설정(변경)되는 금액의 합계액을 의미함) (ii) 임대차계약상 임대차보증금(임차권, 전세권, 근저당권 및 예금채권 질권 등 임대차보증금반환채권에 대한 담보가 제공되지 않은 것에 한함)의 합계액이 최대 이백오십억원(W25,000,000,000)을 초과하지 않는 범위 내에서 허용된 부담에 포함된다.

제4조 【신탁기간】

① 신탁기간은 별지 2의 1과 같이 하고, 우선수익자는 수탁자와 협의하여 그 기간을 연장할 수 있다. 다만, 신탁기간의 만료 시 우선수익자의 특별한 의사표시가 없는 한 신탁계약은 동일한 조건으로 자동으로 1년씩 연장하며, 연장 시 추가 신탁보수는 위탁자, 우선수익자 및 수탁자가 협의하여 정한다.

② 제1항의 기간에도 불구하고 우선수익자의 원리금 상환이 완료되는 경우 또는 동 기간 내 처분이 실행되어 정산 완료된 경우에는 신탁기간이 자동으로 종료되는 것으로 한다.

제5조 【임대차업무】

① 본 계약 제10조에도 불구하고 위탁자는 우선수익자 및 수탁자의 동의 또는 사전승낙 없이 위탁자 명의로 제3자와 임대차계약(변경, 수정계약 등을 포함하며, 이하 동일함)을 체결하는 등 제3자에게 신탁부동산의 전부 또는 일부를 임대하거나 직접 점유 또는 사용할 수 있다.

② 본 조 제1항에 의해 임대인으로서 위탁자와 임차인으로서 제3자 간 임대차계약을 체결할 경우 이에 따른 임대업무 및 임대를 위한 유지관리 사무는 위탁자의 책임으로 수행한다.

③ 신탁계약 체결 이전 또는 이후에 체결된 임대차계약에 따른 임대차보증금 반환채무(기타 이와 관련하여 발생하는 모든 채무)는 수탁자가 문서에 의하여 명시적인 반환 의사표시를 한 것을 제외하고, 신탁기간 중 또는 이후에도 위탁자(명칭 여하에도 불구하고 실제 임대인의 지위에 있던 자를 말한다)가 부담한다.

④ 위탁자는 임대차계약 체결과 관련하여 임차인에게 임대차 대상 물건이 우선수익자의 채권 담보 목적으로 수탁자에게 신탁되었다는 사실을 인지시켜야 하며, 그러한 인지 내용에는 위탁자 채무불이행 시 수탁자가 신탁부동산을 처분(임대차 등 포함)할 수 있음을 포함하여야 한다.

제6조 【세무, 회계 등】

① 신탁재산과 관련된 세무 및 회계사항은 위탁자의 부담으로 위탁자가 신고, 납부 하여야 한다. 단, 부가가치세법 제3조 제2항에 따라 수탁자에게 신탁재산 관련 부가가치세의 납세의무가 부여되는 경우에는 신탁재산의 부담으로 수탁자가 신고, 납부할 수 있다.

② 수탁자는 수탁자가 납부의무를 부담하는 신탁재산 관련 조세 또는 채납처분 등에 대하여 위탁자를 대신하여 수탁자의 고유재산으로 이를 납부할 의무를 부담하지 아니한다.

③ 수탁자가 납부의무를 부담하는 신탁재산 관련 조세가 채납되어 해당 신탁재산에 대한 채납처분 등이 발생한 경우에도 수탁자는 수탁자의 귀책사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다.

④ 신탁부동산에 관한 지목변경, 건물신축 등에 따른 사실상의 지목변경이 수반되어 간주취득세 등(각종 부담금 및 분담금을 포함하며, 이에 한정하지 않는다)의 부과사유가 있게 될 경우에 위탁자는 간주취득세 등의 납부 증빙서류를 수탁자에게 사전 제출한 후 신탁해지 및 신탁부동산의 처분을 요청하여야 한다.

⑤ 신탁재산의 운용 등으로 인하여 발생하는 수익 중 원천징수대상 소득은 수탁자 단독으로 원천세 상당액을 납부하고 신고절차를 이행하기로 한다.

⑥ 부가가치세법 제3조의2, 지방세법 제119조의2, 종합부동산세법 제7조의2에 따라 수탁자가 물적납세 의무를 부담하는 경우 그 물적납세 의무는 이 신탁계약에서 수탁자를 납부의무자로 하는 신탁재산 관련 조세로 보며, 특약사항 제8조를 준용하여 처리한다.

⑦ 신탁으로 인해 수탁자에게 부과되는 제세공과금 등으로 수익권에 변동 또는 신탁재산에 대한 채납처분 등이 발생하더라도 수탁자는 그 책임을 지지 않으며, 위탁자는 이에 대하여 수탁자에게 일체의 이의를 제기하지 않는다.

제7조 【소송처리 등】

① 신탁부동산과 관련하여 소송발생 시 수탁자는 관련 사실을 즉시 위탁자와 우선수익자에게 통보하고 소송응소에 필요한 제반업무에 적극 협조한다. 만약 위탁자 또는 우선수익자가 적극적으로 응소하지 않는 경우에는 수탁자가 임의로 변호사를 선임하여 응소할 수 있다.

② 위탁자 또는 우선수익자가 소송비용(판결원리금 등 포함)을 부담하지 않을 경우, 수탁자는 신탁재산을 처분(임대 포함)하여 그 비용에 충당할 수 있으며, 위탁자와 우선수익자는 일체의 이의를 제기하지 아니한다.

제8조 【신탁종료】

- ① 본 계약 제24조의 신탁해지에 있어 위탁자와 수탁자는 우선수익자의 서면동의 없이 신탁계약을 해지할 수 없다. 단, 대출약정에 따른 우선수익자들의 대출원리금 상환이 완료되는 경우 또는 동 기간 내 신탁부동산 처분이 실행되어 정산 완료된 경우에는 신탁기간이 만료되는 것으로 간주하며, 별도의 해지 의사 표시 없이도 신탁계약이 자동적으로 종료된다.
- ② 납부의무가 발생한 신탁재산 관련 조세(납부의무는 성립하였으나, 납부기한 미도래 조세 포함) 및 준조세(각종 부담금 등)를 신탁재산으로 납부하기 전에 위탁자(수익자 포함)가 신탁해지를 요청하는 경우, 수탁자는 신탁재산에서 해당 '(준)조세납부를 위해 필요한 금전'을 제외한 잔여 신탁재산을 귀속권리자에게 교부한다.
- ③ 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전으로 수탁자를 납부의무자로 하는 신탁재산관련 조세(납부의무는 성립하였으나, 납부기한 미도래 조세 포함) 및 준조세(각종 부담금 등)를 납부할 수 없는 경우, 위탁자(수익자 포함)가 해당 '(준)조세납부를 위해 필요한 금전'을 수탁자에게 지급한 경우에 한하여 관련 신탁재산을 귀속권리자에게 교부한다.
- ④ 수탁자는 신탁부동산을 처분(공매에 의한 환가를 포함)하는 경우, 처분대금에서 신탁재산관련 조세(납부의무는 성립하였으나, 납부기한 미도래 조세 포함) 및 준조세(각종 부담금 등)를 우선적으로 납부하며, 신탁기간 종료 이후에 납부기한이 도래하는 신탁재산관련 (준)조세가 존재하는 경우, 수탁자는 해당 '(준)조세납부를 위해 필요한 금전'을 제외한 잔여 신탁재산을 신탁재산의 귀속권리자에게 교부한다.
- ⑤ 본 계약 제18조, 특약사항 제9-1조, 제9-2조 등에 따라 신탁부동산이 처분되어 매수인에게 신탁부동산 중 일부의 소유권이전등기가 경료된 때에는 해당 신탁부동산에 한하여 신탁계약서가 일부 종료된 것으로 본다.
- ⑥ 신탁계약의 해지(해제, 종료 등을 포함하며 이에 한정되지 아니함) 시 신탁계약 당사자간의 분쟁, 제3자의 민원, 소송의 제기 또는 이에 준하는 사유 발생이 우려되는 경우 수탁자는 우선수익자들의 동의를 득한 후 해지를 연기하고 필요자금을 유보하거나 공탁할 수 있다. 단, 위탁자는 수탁자에게 정산내역서 또는 확인서를 제출함으로써 수탁자의 필요자금의 유보나 공탁을 갈음할 수 있다.

제9-1조 【수의계약에 의한 처분 특례】

- ① 본 계약 제19조에도 불구하고 수탁자와 우선수익자가 협의한 경우에는 처분방법을 변경할 수 있으며, 본 계약 제18조(신탁부동산의 처분시기)에서 정한 처분사유가 발생한 경우로서 우선수익자들 간의 협의를 거쳐 매수인을 지정하여 요청하는 경우에는, 본 계약 제19조에도 불구하고 수탁자는 수의계약에 의하여 신탁재산을 처분할 수 있다.
- ② 본 조 제1항에 의한 처분 시 처분가격은 처분을 위한 감정평가금액 이상으로 우선수익자가 결정하여 수탁자에게 통지하기로 한다.

제9-2조 【신탁부동산의 처분(임의처분)】

- ① 신탁계약의 다른 조항에도 불구하고, 위탁자는 수탁자나 우선수익자의 동의 없이도 시기를 불문하고 신탁부동산의 일부 또는 전부를 매수인으로서 제3자에게 처분할 것을 수탁자에게 요청할 수 있고, 수탁자는 신탁기간 종료 전이라도 위탁자의 요청에 따라 (i) 매수인과 매매계약(변경계약, 해지를 포함하여, 이하 동일함)을 체결하고 그 매매계약에서 정한 바에 따라 소유권을 매수인에게 이전하는 절차 등을 거쳐 신탁부동산을 처분하거나 (ii) 위탁자가 매수인과 체결한 매매계약에 따라 매수인에게 신탁부동산의 소유권을 이전할 수 있도록 신탁계약을 전부 또는 일부 해지하고 매매목적물의 소유권을 위탁자에게 이전하기로 한다.
- ② 본 계약 제19조에도 불구하고, 본 조 제1항에 따른 처분방법 등은 위탁자가 정하기로 한다.
- ③ 제1항에 따라 신탁부동산이 처분되는 경우에는 본 계약에 따른 신탁재산처분보수가 발생하지 않는 것으로 한다.
- ④ 본 조에 따른 처분대금 등의 정산에는 본 계약 제22조가 적용되지 않고, 수탁자 및 우선수익자가 별도로 정하는 바 또는 대출약정서에서 정하는 바에 따르기로 한다.
- ⑤ 본 조 제1항에 의해 위탁자 또는 수탁자와 매수인 간 매매계약을 체결할 경우 이에 따른 매매업무 및 매매를 위한 제반 사무는 위탁자의 책임으로 수행한다.
- ⑥ 위탁자는 매매계약 체결 시 매수인에게 매매목적물이 우선수익자의 채권 담보 목적으로 수

탁자에게 신탁되었다는 사실을 인지시켜야 하며, 그러한 인지 내용에는 위탁자의 신탁계약 채무불이행 시 수탁자가 신탁부동산을 처분(임대차 등 포함)할 수 있음을 포함하여야 한다.

제10조 【신탁원부 변경】

본 계약 제6조에도 불구하고 우선수익자의 변경에 대하여 우선수익자가 서면으로 요청할 경우 위탁자의 별도 동의 없이 수탁자가 단독으로 신탁원부를 변경할 수 있다. 위탁자는 이에 대하여 일체 이의를 제기하지 않기로 한다.

제11조 【제한물권 등】

① 본 특약사항 제3-3조에 따른 허용된 부담을 제외하고 위탁자는 신탁계약 체결일 현재 신탁부동산에 설정된 제한물권(근저당권 등) 일체를 신탁등기 전 말소하여야 하며, 말소가 미이행되거나 지연될 경우 이로 인해 발생하는 소유권 변동 등에 대한 제반 문제점에 대해 수탁자는 어떠한 책임도 지지 아니한다.

② 본 특약사항 제3-3조에 따른 허용된 부담을 제외하고 신탁부동산에 존재하는 모든 제한물권은 위탁자가 책임지고 말소하여야 하며, 말소가 미이행되거나 지연될 경우 이로 인해 발생하는 일체의 손해, 사업진행 지연, 수탁자의 신탁업무 수행(신탁부동산 손괴·처분지연 등) 지연 등에 따른 모든 책임은 위탁자가 부담기로 하고, 수탁자는 책임을 지지 아니한다.

③ 위탁자가 신탁부동산에 대한 지방세 완납증명서를 제출하지 못하여 신탁등기 설정이 지연되어 위탁자에게 손해가 발생하는 경우, 수탁자의 귀책사유가 없는 한 수탁자는 그로 인한 책임을 지지 아니한다.

제12조 【신탁사무처리비용의 부담】

본 계약 제15조 제3항에도 불구하고 수탁자가 대지급하는 비용은 그 지급일로부터 상환일까지 수탁자가 정하는 신탁계정대 이자율(연 5%)을 적용하여 수익자가 수탁자에게 상환하여야 한다.

제13조 【우선수익자의 권리행사 범위】

공동1순위 우선수익자는 본 계약 제18조(신탁부동산의 처분시기)에서 정한 처분사유가 발생한 경우 본건 여신거래계약등에서 정하고 있는 바에 따라 수탁자에게 신탁부동산의 환가 절차를 진행할 것을 요청할 수 있으며, 수탁자는 신탁계약에 따라 그 절차를 진행하도록 한다. 이에 대해 위탁자 및 환가이행을 요청하지 아니한 공동1순위 우선수익자는 수탁자에게 일체의 이의를 제기하지 않는다. 단, 신탁해지의 경우 우선수익자 전원의 동의를 득하여야 한다.

제14조 【신탁보수에 대한 (세금)계산서의 발행】

본 약관에도 불구하고 신탁보수에 대한 (세금)계산서는 수익권증서 발급일로부터 3개월 이내에 수탁자가 위탁자에게 발행해야 하며, 위탁자는 계산서 발행시 지체없이 수탁자에게 신탁보수를 납부하여야 한다. 단, 신탁보수를 우선수익자가 부담하고 우선수익자의 요청이 있는 경우에는 우선수익자에게 발행할 수 있다.

제15조 【신탁계약의 효력】

① 신탁계약의 효력은 신탁계약 체결일로부터 발생한다. 단, 신탁등기를 수반하는 조항은 신탁등기일로부터 효력이 발생한다.

② 위탁자는 신탁계약의 내용을 인지하고 신탁등기에 필요한 서류를 제출하고 날인하였으므로 추후 신탁계약의 효력을 존중해야 하며, 신탁계약의 일부 하자(신탁부동산의 불확정, 신탁계약 내용의 오기 등)를 이유로 신탁계약 나머지 조항의 효력을 부인하거나 신탁등기를 거부할 수 없다.

제16조 【대표우선수익자의 권한 및 책임】

① 농협우선수익자는 농협대표우선수익자를 신탁계약과 관련하여 해당 우선수익자들의 대표우선수익자로 선임하고, 농협대표우선수익자로 하여금 신탁계약에서 정한 우선수익자의 권한(우선수익자로서의 의사표시 또는 동의 권한을 포함하되, 이에 한정하지 않음)을 행사하도록 위임한다.

- ② 농협대표우선수익자는 각 농협우선수익자를 대리하여 수탁자에게 통지할 수 있고, 수탁자의 통지를 수령할 수 있다. 명확히 하면, 어느 농협대표우선수익자의 수탁자에 대한 통지는 해당 우선수익자의 통지로, 어느 농협대표우선수익자에 대한 수탁자의 통지는 해당 우선수익자에 대한 통지로 각각 간주한다.
- ③ 농협대표우선수익자는 다른 우선수익자의 신탁계약 위반에 관하여 어떠한 의무나 책임을 부담하지 않는다.

제17조 【기타사항】

- ① 신탁계약의 목적은 소유권관리 및 처분업무에 있으므로 본 계약 제16조에도 불구하고, 신탁의 계산기일은 신탁계약 체결일로부터 24개월 중 위탁자가 정하는 날 및 신탁 종료 시에만 실시한다.
- ② 신탁부동산의 화재보험(또는 재산종합보험) 부보에 관한 사항은 위탁자와 우선수익자간 체결하는 대출약정서 및/또는 자산보관위탁계약에 따를 예정인바 본 계약 제11조 제2항 및 제3항은 이 신탁계약에 적용하지 않는다.
- ③ 신탁계약에 의한 우선수익자의 우선수익한도는 우선수익자와 채무자간의 별도 약정에 의거 결정된 금액으로 수익권증서 발급을 요청하는바, 본 계약 제6조 제2항의 “보험부보를 완료한 후에 부동산 가격 내에서”와 동조 제3항의 “신탁부동산의 잔존 담보 가격 내에서”의 부분은 그 적용을 배제한다.
- ④ 본 계약 제22조 제1항 제1호의 “부동산관리 및 공매절차에 따른 비용”은 신탁재산의 관리·유지 및 신탁사무의 처리와 관련하여 처분대금 잔금 지급일까지 발생한 제비용과 신탁재산을 과세대상으로 하여 수탁자가 납부하여야 하는 부가가치세를 포함한다.
- ⑤ 본 계약 제22조 제1항 제2호의 “처분대금 수납 시까지 고지된 재산세 등 당해세”는 신탁기간동안 신탁재산을 과세대상으로 수탁자를 납세자로 하여 부과된 세금(특약사항 제6조 제6항의 물적납세의무를 포함)에 한한다.
- ⑥ 본 계약 제22조 제1항 제6호의 “우선수익자의 채권”은 구체적으로 대출약정서상의 변제충당 순서를 따르는 것으로 한다.
- ⑦ 이 신탁계약에 따른 담보부동산의 목록은 신탁부동산에 국한되는바 본 계약 제12조는 그 적용을 배제한다.
- ⑧ 수탁자는 본 계약 제14조 제1항에 의거 신탁재산에 속하는 금전을 운용함에 있어 다른 신탁재산에 독립적으로 관계법령이 정하는 방법에 따라 운용하기로 하며, 본 계약 제14조와 관련하여 대출약정서상 ‘자금의 관리’ 등 대출약정서에 따르기로 한다.
- ⑨ 위탁자는 우선수익자의 동의 없이 신탁부동산에 대한 수익권증서의 추가발급을 요청할 수 없다.
- ⑩ 위탁자는 수탁자의 동의 없이 수탁자의 로고, 상호 등을 사용할 수 없다.
- ⑪ 제4항의 부가가치세와 관련하여 부가가치세를 신탁재산으로 충당하여도 부족한 경우 (우선)수익자는 부가가치세법 제3조의2 제1항에 따라 (우선)수익자가 지급받은 수익과 귀속된 재산의 가치를 합한 금액을 한도로 하여 그 부족한 금액에 대하여 납부할 의무(제2차 납세의무)를 진다.
- ⑫ 신탁계약 체결 후 위탁자가 원본이 아닌 사본(팩스본, 또는 복사문서로, 이하 “사본”이라 함)으로 업무 진행 시 사본문서에 대해서는 동일한 내용의 원본의 존재와 원본의 성립과정에 다툼이 없음을 확인한 것으로 간주하여 업무 처리하기로 한다.
- ⑬ 본 계약 제17조 제5항은 이 신탁계약에 적용하지 않는다.

제18조 【우선적용】

- ① 특약사항은 본 계약에 우선하여 적용되며, 본 계약의 내용이 특약사항의 취지에 위배되는 경우에는 본 계약 해당조항의 적용이 배제된다.
- ② 신탁계약이 신탁 관련 법령(신탁법, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률, 동법 하위법규) 및 금융투자업규정에 위배될 경우에는 동 법령 및 규정에 의한다.
- ③ 신탁계약은 자산관리위탁계약 및 대출약정서와 상호보완의 효력을 갖는다.

제19조 【간인대체의 합의】

이 신탁계약의 당사자들은 이 신탁계약서의 간인을 수탁자의 천공기를 사용하여 자동천공압날

이 계약을 증명하기 위하여 신탁계약서 3부를 작성하여 위탁자, 수탁자가 각 1부씩 보관하며, 나머지 1부는 등기 시 사용한다.

2025년 10월 14일

위탁자

법인명 : 주식회사 코크렘제66호위탁관리부동산투자회사 대표이사 도 병 운 (인)

법인등록번호 : 110111-8703426

주 소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성동, 골든타워)



수탁자

법인명 : 흥국생명보험 주식회사 대표이사 김 대 현 (인)

법인등록번호 : 110111-0018443

주 소 : 서울특별시 종로구 새문안로 68(신문로1가 226)



신탁부동산의 표시

건물의 표시

서울특별시 서초구 서초동 1498-5

마제스타시타타워원

[도로명 주소]

서울특별시 서초구 서초대로38길 12

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

지하7층 지상 17층 업무시설(사무소)

지하7층 5229.89㎡ 지하6층 6467.16㎡ 지하5층 543.13㎡

지하4층 597.95㎡ 지하3층 3518.25㎡ 지하2층 442.15㎡

지하1층 491.28㎡

1층 2219.83㎡ 2층 1785.45㎡ 3층 2023.67㎡ 4층 2025.22㎡

5층 2462.08㎡ 6층 2462.08㎡ 7층 2461.53㎡ 8층 2461.53㎡

9층 1324.17㎡ 10층 1314.41㎡ 11층 1314.41㎡ 12층 1259.63㎡

13층 1259.63㎡ 14층 1259.63㎡ 15층 1260.05㎡ 16층 1260.05㎡

17층 1137.66㎡

전유부분의 표시

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호: 아래 표와 같음

구 조: 철골철근콘크리트구조

면 적: 아래 표와 같음

대기권의 표시

토지의 표시: 서울특별시 서초구 서초동 1498-5 대 15957.4㎡

대지권의 종류: 소유권대지권

대지권의 비율: 아래 표와 같음

번호	층	호	면적	대지권비율
1	제1층	제타워원1층호	1069.17㎡	15957.4 분의 256.6510
2	제2층	제타워원2층호	1350.60㎡	15957.4 분의 293.2628
3	제3층	제타워원3층호	1853.88㎡	15957.4 분의 402.9810
4	제4층	제타워원4층호	1855.43㎡	15957.4 분의 387.9469
5	제5층	제타워원5층호	2292.29㎡	15957.4 분의 501.0882
6	제6층	제타워원6층호	2292.29㎡	15957.4 분의 501.0882
7	제7층	제타워원7층호	2291.74㎡	15957.4 분의 500.9585

8	제8층	제타워 원8층호	2291.74m ²	15957.4 분의 500.9585
9	제9층	제타워 원9층호	1143.18m ²	15957.4 분의 244.1036
10	제10층	제타워 원10층호	1143.07m ²	15957.4 분의 244.0772
11	제11층	제타워 원11층호	1143.07m ²	15957.4 분의 244.0772
12	제12층	제타워 원12층호	1088.29m ²	15957.4 분의 230.9274
13	제13층	제타워 원13층호	1088.29m ²	15957.4 분의 230.9274
14	제14층	제타워 원14층호	1088.29m ²	15957.4 분의 230.9274
15	제15층	제타워 원15층호	1088.71m ²	15957.4 분의 231.0283
16	제16층	제타워 원16층호	1088.71m ²	15957.4 분의 231.0283
17	제17층	제타워 원17층호	966.32m ²	15957.4 분의 201.6489

- 이 상 -

계약의 내용

1. 신탁기간 : 신탁계약일체결일로부터 24개월이 되는 날까지
(단, 우선수익자에 대한 채무가 변제되지 않을 경우 신탁은 종료되지 아니한다)

2. 수 익 자

신탁원본 및 신탁수익의 우선수익자		
공동 1순위	법인명(성명)	광적농업협동조합
	법인등록번호	111536-0001562
	주소	경기도 양주시 광적면 가래비 8길 12
공동 1순위	법인명(성명)	동두천농업협동조합
	법인등록번호	115836-0000051
	주소	경기도 동두천시 중앙로 207
공동 1순위	법인명(성명)	미금농업협동조합
	법인등록번호	115236-0000186
	주소	경기도 남양주시 금곡로 61
공동 1순위	법인명(성명)	미양농업협동조합
	법인등록번호	134636-0000094
	주소	경기도 안성시 미양면 미양로 425
공동 1순위	법인명(성명)	원삼농업협동조합
	법인등록번호	134536-0000062
	주소	경기도 용인시 처인구 원삼면 고당로24
공동 1순위	법인명(성명)	일죽농업협동조합
	법인등록번호	134636-0000101
	주소	경기도 안성시 일죽면 금일로 423
공동 1순위	법인명(성명)	임진농업협동조합
	법인등록번호	115336-0000027
	주소	경기도 연천군 군남면 군남로 426
공동 1순위	법인명(성명)	판교낙생농업협동조합
	법인등록번호	131136-0000188
	주소	경기도 성남시 분당구 서판교로 32번길 7
공동 1순위	법인명(성명)	기린농업협동조합
	법인등록번호	144336-0000030
	주소	강원특별자치도 인제군 기린면 기린로 34
공동 1순위	법인명(성명)	동횡성농업협동조합
	법인등록번호	145136-0000075
	주소	강원특별자치도 횡성군 수남로 336

공동 1순위	법인명(성명)	목호농업협동조합
	법인등록번호	144736-0000040
	주소	강원특별자치도 동해시 발한로 120
공동 1순위	법인명(성명)	서춘천농업협동조합
	법인등록번호	140136-0000228
	주소	강원특별자치도 춘천시 서면 박사로 910
공동 1순위	법인명(성명)	예미농업협동조합
	법인등록번호	144936-0000038
	주소	강원도 정선군 신동읍 의림로 286
공동 1순위	법인명(성명)	인제농업협동조합원통지점
	법인등록번호	144336-0000064
	주소	강원도 인제군 인제읍 비봉로 20
공동 1순위	법인명(성명)	춘천농업협동조합
	법인등록번호	140136-0000195
	주소	강원도 춘천시 소양로 118
공동 1순위	법인명(성명)	춘천원예농업협동조합
	법인등록번호	140136-0000236
	주소	강원도 춘천시 우두로 62
공동 1순위	법인명(성명)	한반도농업협동조합
	법인등록번호	141436-0004059
	주소	강원특별자치도 영월군 주천면 주천로 68
공동 1순위	법인명(성명)	화촌농업협동조합
	법인등록번호	145236-0000114
	주소	강원특별자치도 홍천군 화촌면 성산로 153
공동 1순위	법인명(성명)	금왕농업협동조합
	법인등록번호	154536-0000133
	주소	충북 음성군 금왕읍 무극로 293
공동 1순위	법인명(성명)	백운농업협동조합
	법인등록번호	151236-0000116
	주소	충청북도 제천시 백운면 평동로2길 7-5
공동 1순위	법인명(성명)	봉양농업협동조합
	법인등록번호	151236-0000083
	주소	충북 제천시 봉양읍 주포로 97
공동 1순위	법인명(성명)	북단양농업협동조합
	법인등록번호	154636-0000066
	주소	충북 단양군 매포읍 평동로 143
공동	법인명(성명)	탈경농업협동조합

1순위	법인등록번호	154436-0000101
	주소	충북 괴산군 불정면 목도로4길 6-1
공동1순위	법인명(성명)	산척농업협동조합
	법인등록번호	151136-0000267
	주소	충북 충주시 산척면 동산로 714, 1층
공동1순위	법인명(성명)	영동농업협동조합
	법인등록번호	151336-0000156
	주소	충북 영동군 영동읍 부용동2로 8
공동1순위	법인명(성명)	충주농업협동조합
	법인등록번호	151136-0000168
	주소	충북 충주시 중원대로 3438
공동1순위	법인명(성명)	학산농업협동조합
	법인등록번호	151336-0000172
	주소	충북 영동군 학산면 서산로 58
공동1순위	법인명(성명)	결성농업협동조합
	법인등록번호	161136-0000166
	주소	충남 홍성군 결성면 홍남서로 750
공동1순위	법인명(성명)	근흥농업협동조합
	법인등록번호	165136-0000097
	주소	충남 태안군 근흥면 근흥로 700
공동1순위	법인명(성명)	금산축산업협동조합
	법인등록번호	164237-0000135
	주소	충청남도 금산군 금산읍 오리정1길 48
공동1순위	법인명(성명)	남면농업협동조합
	법인등록번호	165136-0000039
	주소	충청남도 태안군 남면 남면로 78
공동1순위	법인명(성명)	당진낙농축산업협동조합
	법인등록번호	165037-0000146
	주소	충청남도 당진시 원당로 183(원당동)
공동1순위	법인명(성명)	대전충남우유농업협동조합
	법인등록번호	160136-0000365
	주소	대전광역시 동구 동대전로 262
공동1순위	법인명(성명)	대천농업협동조합
	법인등록번호	164536-0000123
	주소	충청남도 보령시 동대로 34
공동1순위	법인명(성명)	둔고농업협동조합
	법인등록번호	164836-0000101

	주소	충청남도 아산시 둔포면 둔포중앙로 136
공동 1순위	법인명(성명)	배방농업협동조합
	법인등록번호	164836-0000119
	주소	충청남도 아산시 배방읍 모산로 186-4
공동 1순위	법인명(성명)	성환농업협동조합
	법인등록번호	161536-0000225
	주소	충청남도 천안시 서북구 성환읍 성환12길 9
공동 1순위	법인명(성명)	세종전의농업협동조합
	법인등록번호	164736-0000062
	주소	세종시 전의면 읍내길 10
공동 1순위	법인명(성명)	송악농업협동조합
	법인등록번호	165036-0000122
	주소	충청남도 당진시 송악읍 반촌로 150
공동 1순위	법인명(성명)	예산중앙농업협동조합
	법인등록번호	164936-0000208
	주소	충청남도 예산군 오가면 오가중앙로 80
공동 1순위	법인명(성명)	우강농업협동조합
	법인등록번호	165036-0000180
	주소	충청남도 당진시 우강면 면천로 1717
공동 1순위	법인명(성명)	우성농업협동조합
	법인등록번호	161236-0000221
	주소	충청남도 공주시 우성면 동대리길 78
공동 1순위	법인명(성명)	원북농업협동조합
	법인등록번호	165136-0000055
	주소	충남 태안군 원북면 상리길 7
공동 1순위	법인명(성명)	음암농업협동조합
	법인등록번호	161436-0000128
	주소	충청남도 서산시 음암면 운암로 375
공동 1순위	법인명(성명)	장항농업협동조합
	법인등록번호	164436-0000232
	주소	충남 서천군 장항읍 장항로139번길 3
공동 1순위	법인명(성명)	정산농업협동조합
	법인등록번호	164636-0000080
	주소	충남 청양군 정산면 정현길 67
공동 1순위	법인명(성명)	지곡농업협동조합
	법인등록번호	161436-0000160
	주소	충청남도 서산시 지곡면 화천1로 57

공동 1순위	법인명(성명)	청소농업협동조합
	법인등록번호	164536-0000082
	주소	충남 보령시 청소면 평촌3길 30
공동 1순위	법인명(성명)	합덕농업협동조합
	법인등록번호	165036-0000172
	주소	충남 당진시 합덕읍 합우로 165
공동 1순위	법인명(성명)	강동농업협동조합
	법인등록번호	171236-0000162
	주소	경주시 강동면 강동로 51
공동 1순위	법인명(성명)	고경농업협동조합
	법인등록번호	174736-0000185
	주소	경북 영천시 고경면 호국로 1087
공동 1순위	법인명(성명)	동문경농업협동조합
	법인등록번호	175436-0000172
	주소	경북 문경시 산양면 불암1길 14
공동 1순위	법인명(성명)	동안동농업협동조합
	법인등록번호	171136-0008689
	주소	경상북도 안동시 길안면 천지길 43
공동 1순위	법인명(성명)	문경농업협동조합
	법인등록번호	175436-0000130
	주소	경북 문경시 문경읍 문희로 21
공동 1순위	법인명(성명)	문경축산업협동조합
	법인등록번호	175437-0000542
	주소	경북 문경시 호계면 문경대로 1024
공동 1순위	법인명(성명)	사벌농업협동조합
	법인등록번호	171436-0000150
	주소	경상북도 상주시 사벌국면 덕담1길 60
공동 1순위	법인명(성명)	상주축산업협동조합
	법인등록번호	171437-0000299
	주소	경북 상주시 상산로 313
공동 1순위	법인명(성명)	서의성농업협동조합
	법인등록번호	171536-0000182
	주소	경북 의성군 구천면 소보안계로 1583
공동 1순위	법인명(성명)	안동와룡농업협동조합
	법인등록번호	171136-0000437
	주소	경상북도 안동시 와룡면 퇴계로 835
공동	법인명(성명)	간경농업협동조합

1순위	법인등록번호	175636-0000201
	주소	경상북도 영주시 안정면 신재로 530
공동1순위	법인명(성명)	압량농업협동조합
	법인등록번호	174836-0000125
	주소	경북 경산시 압량읍 대학로75길 1
공동1순위	법인명(성명)	영순농업협동조합
	법인등록번호	175436-0000198
	주소	경상북도 문경시 영순면 영순로 282
공동1순위	법인명(성명)	조마농업협동조합
	법인등록번호	171336-0000186
	주소	경상북도 김천시 조마면 강곡1길 43-18
공동1순위	법인명(성명)	지천농업협동조합
	법인등록번호	175236-0000077
	주소	경상북도 칠곡군 지천면 신동로 153
공동1순위	법인명(성명)	현서농업협동조합
	법인등록번호	174436-0000123
	주소	경상북도 청송군 현서면 구산북로63
공동1순위	법인명(성명)	중앙농업협동조합 왕십리뉴타운지점
	법인등록번호	111136-0000166
	주소	서울특별시 광진구 뚝섬로 639
공동1순위	법인명(성명)	강화인삼협동조합
	법인등록번호	124539-0000080
	주소	인천광역시 강화군 강화읍 강화대로 335
공동1순위	법인명(성명)	탄동농업협동조합
	법인등록번호	160136-0000406
	주소	대전광역시 유성구 신성로 84(신성동)
공동1순위	법인명(성명)	고산농업협동조합
	법인등록번호	210136-0000653
	주소	전북특별자치도 완주군 고산면 고산로 77
공동1순위	법인명(성명)	구이농업협동조합
	법인등록번호	210136-0000570
	주소	전북특별자치도 완주군 구이면 구이로1510
공동1순위	법인명(성명)	대성농업협동조합
	법인등록번호	214636-0000154
	주소	전북특별자치도 고창군 대산면 공음대산로 940
공동1순위	법인명(성명)	봉등농업협동조합
	법인등록번호	210136-0000538

	주소	전북특별자치도 완주군 봉동읍 봉동동서로133
공동 1순위	법인명(성명)	부귀농업협동조합
	법인등록번호	214136-0000013
	주소	전북특별자치도 진안군 부귀면 부귀로 298
공동 1순위	법인명(성명)	부안중앙농업협동조합
	법인등록번호	214736-0002869
	주소	전북특별자치도 부안군 상서면 부안로 1989
공동 1순위	법인명(성명)	북전주농업협동조합
	법인등록번호	210136-0000611
	주소	전북특별자치도 전주시 덕진구 편운로 10
공동 1순위	법인명(성명)	삼례농업협동조합
	법인등록번호	210136-0000637
	주소	전북특별자치도 완주군 삼례읍 동학로 42
공동 1순위	법인명(성명)	샘골농업협동조합
	법인등록번호	211236-0007416
	주소	전북특별자치도 정읍시 정우면 정신로 616
공동 1순위	법인명(성명)	서익산농업협동조합옹포지점
	법인등록번호	214936-0011808
	주소	전라북도 익산시 함라면 함라1길 58, 서익산농협
공동 1순위	법인명(성명)	옥산농업협동조합 당북지점
	법인등록번호	211136-0000280
	주소	전라북도 군산시 옥산면 옥산로 248
공동 1순위	법인명(성명)	임실농업협동조합
	법인등록번호	214436-0000083
	주소	전북특별자치도 임실군 임실읍 호국로 1721
공동 1순위	법인명(성명)	임실축산업협동조합
	법인등록번호	214437-0002821
	주소	전라북도 임실군 임실읍 운수로 6
공동 1순위	법인명(성명)	임실치즈축산업협동조합전주온고을지점
	법인등록번호	214437-0000023
	주소	전라북도 임실군 임실읍 봉황로 329
공동 1순위	법인명(성명)	전북인삼농협
	법인등록번호	214121-0000030
	주소	전북특별자치도 진안군 진안읍 진무로 1021
공동 1순위	법인명(성명)	전주원예농업협동조합 서곡지점
	법인등록번호	210171-0002551
	주소	전북특별자치도 전주시 덕진구 동부대로 1183(송천동2가)

공동 1순위	법인명(성명)	정읍원예농업협동조합 학산로지점
	법인등록번호	211236-0000171
	주소	전라북도 정읍시 시기1길 3(시기동)
공동 1순위	법인명(성명)	태인농업협동조합
	법인등록번호	211236-0000337
	주소	전북특별자치도 정읍시 태인면 태인로 31
공동 1순위	법인명(성명)	하서농업협동조합
	법인등록번호	214736-0000144
	주소	전북특별자치도 부안군 하서면 하서길 49
공동 1순위	법인명(성명)	강진한들농업협동조합
	법인등록번호	205336-0004286
	주소	전라남도 강진군 병영면 병영성로 135
공동 1순위	법인명(성명)	고서농업협동조합
	법인등록번호	204336-0000087
	주소	전라남도 담양군 고서면 가시문학로 342-3
공동 1순위	법인명(성명)	곡성농업협동조합
	법인등록번호	204436-0000051
	주소	전남 곡성군 곡성읍 중앙로 138
공동 1순위	법인명(성명)	구례축산업협동조합
	법인등록번호	204537-0000106
	주소	전남 구례군 구례읍 봉성로 48
공동 1순위	법인명(성명)	굴비골농업협동조합
	법인등록번호	205836-0000119
	주소	전남 영광군 법성면 법성포로2길 28
공동 1순위	법인명(성명)	금천농업협동조합
	법인등록번호	205536-0000165
	주소	전남 나주시 금천면 금영로 975
공동 1순위	법인명(성명)	땅끝농업협동조합
	법인등록번호	201436-0000228
	주소	전라남도 해남군 송지면 산정1길 80
공동 1순위	법인명(성명)	몽탄농업협동조합
	법인등록번호	205736-0000129
	주소	전남 무안군 몽탄면 몽탄로 828
공동 1순위	법인명(성명)	북신안농업협동조합
	법인등록번호	201136-0002155
	주소	전라남도 신안군 지도읍 지도중도로 1
공동	법인명(성명)	북평농업협동조합

1순위	법인등록번호	201436-0000145
	주소	전남 해남군 북평면 불무당길 17
공동 1순위	법인명(성명)	삼향농업협동조합
	법인등록번호	205736-0000161
	주소	전남 무안군 삼향읍 임성로 177-1
공동 1순위	법인명(성명)	삼호농업협동조합
	법인등록번호	205436-0000141
	주소	전남 영암군 삼호읍 삼호중앙로 175
공동 1순위	법인명(성명)	서영광농업협동조합
	법인등록번호	205836-0000151
	주소	전남 영광군 염산면 천년로 23, 1층
공동 1순위	법인명(성명)	서영암농업협동조합
	법인등록번호	205436-0000084
	주소	전남 영암군 학산면 독천로 183
공동 1순위	법인명(성명)	세지농업협동조합
	법인등록번호	205536-0000090
	주소	전남 나주시 세지면 동창로130-2
공동 1순위	법인명(성명)	수북농업협동조합
	법인등록번호	204336-0000061
	주소	전남 담양군 수북면 한수동로 543
공동 1순위	법인명(성명)	순천농업협동조합 순천여신센터
	법인등록번호	201336-0000155
	주소	전라남도 순천시 백연길 111(조례동)
공동 1순위	법인명(성명)	용두농업협동조합
	법인등록번호	201236-0000123
	주소	전남 장흥군 장평면 장평중앙길 45
공동 1순위	법인명(성명)	용산농업협동조합
	법인등록번호	201236-0000066
	주소	전남 장흥군 용산면 용안로 11
공동 1순위	법인명(성명)	월야농업협동조합
	법인등록번호	205636-0000212
	주소	전남 함평군 월야면 밀재로 1516
공동 1순위	법인명(성명)	월출산농업협동조합
	법인등록번호	205436-0000109
	주소	전남 영암군 서호면 선사주거로 355
공동 1순위	법인명(성명)	진남시금부채소농업협동조합
	법인등록번호	205736-0000187

	주소	전라남도 무안군 현경면 현해로 381
공동 1순위	법인명(성명)	진도농업협동조합
	법인등록번호	206136-0002093
	주소	전남 진도군 진도읍 교동 3길 41
공동 1순위	법인명(성명)	천운농업협동조합
	법인등록번호	205236-0000070
	주소	전라남도 완순군 사평면 사호로 223
공동 1순위	법인명(성명)	청계농업협동조합
	법인등록번호	205736-0000096
	주소	전남 무안군 청계면 영산로 1685
공동 1순위	법인명(성명)	해남농업협동조합
	법인등록번호	201436-0000161
	주소	전남 해남군 해남읍 해남로 15
공동 1순위	법인명(성명)	동거창농업협동조합
	법인등록번호	191436-0000106
	주소	경상남도 거창군 가조면 장군봉1길 6-1
공동 1순위	법인명(성명)	마산시농업협동조합
	법인등록번호	190136-0000327
	주소	경상남도 창원시 마산합포구 해안대로 31(해운동)
공동 1순위	법인명(성명)	무안농업협동조합
	법인등록번호	191336-0000132
	주소	경남 밀양시 무안면 사명로 494
공동 1순위	법인명(성명)	북부농업협동조합고제지점
	법인등록번호	191436-0000148
	주소	경상남도 거창군 주상면 당대고개길 6
공동 1순위	법인명(성명)	사남농업협동조합
	법인등록번호	194436-0000210
	주소	경남 사천시 사남면 진삼로 1107
공동 1순위	법인명(성명)	산청군농업협동조합
	법인등록번호	194836-0000105
	주소	경남 산청군 산청읍 웅석봉로 3
공동 1순위	법인명(성명)	삼랑진농업협동조합
	법인등록번호	191336-0000124
	주소	경남 밀양시 삼랑진읍 천태로 16
공동 1순위	법인명(성명)	상동농업협동조합
	법인등록번호	184636-0000151
	주소	경남 김해시 상동면 상동로 570

공동 1순위	법인명(성명)	웅상농업협동조합
	법인등록번호	184536-0000153
	주소	경상남도 양산시 소주로 6
공동 1순위	법인명(성명)	웅천농업협동조합 남문지점
	법인등록번호	194136-0000125
	주소	경상남도 창원시 진해구 웅천중로65번길 1(성내동)
공동 1순위	법인명(성명)	의령농업협동조합
	법인등록번호	194536-0000086
	주소	경남 의령군 의령읍 충익로 40
공동 1순위	법인명(성명)	창선농업협동조합
	법인등록번호	194636-0000084
	주소	경남 남해군 창선면 창선로 69
공동 1순위	법인명(성명)	창원원예농업협동조합
	법인등록번호	190136-0000260
	주소	경남 창원시 마산회원구 북성로317(회성동)
공동 1순위	법인명(성명)	통영축산업협동조합 중앙지점
	법인등록번호	191237-0000132
	주소	경상남도 통영시 광도면 죽림2로 53
공동 1순위	법인명(성명)	하청농업협동조합
	법인등록번호	194936-0000195
	주소	경남 거제시 하청면 하청로 34
공동 1순위	법인명(성명)	함안축산업협동조합 군북지점
	법인등록번호	194337-0000161
	주소	경상남도 함안군 가야읍 함안대로 548
공동 1순위	법인명(성명)	화개악양농업협동조합
	법인등록번호	194736-0000107
	주소	경남 하동군 화개면 화개로 26-1
공동 1순위	법인명(성명)	애월농업협동조합
	법인등록번호	220136-0000370
	주소	제주특별자치도 제주시 애월읍 애월로 41
공동 1순위	법인명(성명)	제주안덕농업협동조합
	법인등록번호	224136-0000144
	주소	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 화순로 104
공동 1순위	법인명(성명)	가락농업협동조합
	법인등록번호	184636-0000193
	주소	부산광역시 강서구 가락대로 1459
공동	법인명(성명)	대구장국원예농업협동조합

1순위	법인등록번호	174236-0000268
	주소	대구광역시 북구 매천로18길 34(매천동)
공동 1순위	법인명(성명)	삼도농업협동조합
	법인등록번호	204236-0000162
	주소	광주광역시 광산구 삼도로 335
공동 1순위	법인명(성명)	중울산농업협동조합
	법인등록번호	181236-0000326
	주소	울산광역시 중구 변영로 564
공동 1순위	법인명(성명)	농협생명보험주식회사
	법인등록번호	110111-4809377
	주소	서울특별시서대문구통일로87, 엔에이치농협생명빌딩(동관)(미근동)
공동 1순위	법인명(성명)	(주)신한은행
	법인등록번호	110111-0012809
	주소	서울특별시강북구도봉로364(번동)

신탁원본 및 신탁수익의 수익자		
구 분		내 용
1	법인명(성명)	주식회사 코크랩제66호위탁관리부동산투자회사
	법인등록번호	110111-8703426

3. 채 무 자

채 무 자		
구 분		내 용
1	법인명(성명)	주식회사 코크랩제66호위탁관리부동산투자회사
	법인등록번호	110111-8703426

4. 우선수익자 및 수익한도금액

순번	순위	우선수익자	수익한도금액(억원)	비고
1	공동1순위	광적농업협동조합	60	대출금의 120%
2	공동1순위	동두천농업협동조합	18	대출금의 120%
3	공동1순위	미금농업협동조합	12	대출금의 120%
4	공동1순위	미양농업협동조합	12	대출금의 120%
5	공동1순위	원삼농업협동조합	18	대출금의 120%
6	공동1순위	일죽농업협동조합	18	대출금의 120%
7	공동1순위	임진농업협동조합	12	대출금의 120%
8	공동1순위	관교낙생농업협동조합	36	대출금의 120%
9	공동1순위	기린농업협동조합	24	대출금의 120%
10	공동1순위	동형성농업협동조합	30	대출금의 120%
11	공동1순위	목호농업협동조합	24	대출금의 120%
12	공동1순위	서춘천농업협동조합	18	대출금의 120%
13	공동1순위	예미농업협동조합	12	대출금의 120%
14	공동1순위	인제농업협동조합원통지점	36	대출금의 120%
15	공동1순위	춘천농업협동조합	24	대출금의 120%
16	공동1순위	춘천원예농업협동조합	36	대출금의 120%
17	공동1순위	한반도농업협동조합	18	대출금의 120%
18	공동1순위	화촌농업협동조합	18	대출금의 120%
19	공동1순위	금왕농업협동조합	36	대출금의 120%
20	공동1순위	백운농업협동조합	12	대출금의 120%
21	공동1순위	봉양농업협동조합	18	대출금의 120%
22	공동1순위	북단양농업협동조합	18	대출금의 120%
23	공동1순위	불정농업협동조합	12	대출금의 120%
24	공동1순위	산척농업협동조합	12	대출금의 120%
25	공동1순위	영동농업협동조합	36	대출금의 120%
26	공동1순위	충주농업협동조합	18	대출금의 120%
27	공동1순위	학산농업협동조합	18	대출금의 120%
28	공동1순위	결성농업협동조합	12	대출금의 120%
29	공동1순위	근흥농업협동조합	24	대출금의 120%
30	공동1순위	금산축산업협동조합	18	대출금의 120%
31	공동1순위	남면농업협동조합	18	대출금의 120%
32	공동1순위	당진낙농축산업협동조합	18	대출금의 120%
33	공동1순위	대전충남우유농업협동조합	18	대출금의 120%
34	공동1순위	대천농업협동조합	36	대출금의 120%
35	공동1순위	둔포농업협동조합	18	대출금의 120%
36	공동1순위	배방농업협동조합	18	대출금의 120%
37	공동1순위	성환농업협동조합	18	대출금의 120%
38	공동1순위	세종전의농업협동조합	18	대출금의 120%
39	공동1순위	송악농업협동조합	24	대출금의 120%
40	공동1순위	예산중앙농업협동조합	36	대출금의 120%
41	공동1순위	우강농업협동조합	18	대출금의 120%
42	공동1순위	우선농업협동조합	18	대출금의 120%

43	공동1순위	원북농업협동조합	24	대출금의 120%
44	공동1순위	음암농업협동조합	30	대출금의 120%
45	공동1순위	장항농업협동조합	30	대출금의 120%
46	공동1순위	정산농업협동조합	18	대출금의 120%
47	공동1순위	지곡농업협동조합	12	대출금의 120%
48	공동1순위	청소농업협동조합	18	대출금의 120%
49	공동1순위	합덕농업협동조합	36	대출금의 120%
50	공동1순위	강동농업협동조합	24	대출금의 120%
51	공동1순위	고경농업협동조합	12	대출금의 120%
52	공동1순위	동문경농업협동조합	24	대출금의 120%
53	공동1순위	동안동농업협동조합	36	대출금의 120%
54	공동1순위	문경농업협동조합	30	대출금의 120%
55	공동1순위	문경축산업협동조합	36	대출금의 120%
56	공동1순위	사벌농업협동조합	18	대출금의 120%
57	공동1순위	상주축산업협동조합	36	대출금의 120%
58	공동1순위	서의성농업협동조합	18	대출금의 120%
59	공동1순위	안동와룡농업협동조합	30	대출금의 120%
60	공동1순위	안정농업협동조합	30	대출금의 120%
61	공동1순위	압량농업협동조합	18	대출금의 120%
62	공동1순위	영순농업협동조합	6	대출금의 120%
63	공동1순위	조마농업협동조합	12	대출금의 120%
64	공동1순위	지천농업협동조합	12	대출금의 120%
65	공동1순위	현서농업협동조합	18	대출금의 120%
66	공동1순위	중앙농업협동조합 왕십리뉴타운지점	12	대출금의 120%
67	공동1순위	강화인삼협동조합	12	대출금의 120%
68	공동1순위	탄동농업협동조합	12	대출금의 120%
69	공동1순위	고산농업협동조합	36	대출금의 120%
70	공동1순위	구이농업협동조합	18	대출금의 120%
71	공동1순위	대성농업협동조합	18	대출금의 120%
72	공동1순위	봉동농업협동조합	12	대출금의 120%
73	공동1순위	부귀농업협동조합	18	대출금의 120%
74	공동1순위	부안중앙농업협동조합	24	대출금의 120%
75	공동1순위	북전주농업협동조합	18	대출금의 120%
76	공동1순위	삼례농업협동조합	36	대출금의 120%
77	공동1순위	샘골농업협동조합	18	대출금의 120%
78	공동1순위	서익산농업협동조합웅포지점	18	대출금의 120%
79	공동1순위	옥산농업협동조합 당북지점	12	대출금의 120%
80	공동1순위	임실농업협동조합	36	대출금의 120%
81	공동1순위	임실축산업협동조합	36	대출금의 120%
82	공동1순위	임실치즈축산업협동조합전주 온고을지점	30	대출금의 120%
83	공동1순위	전북인삼농협	18	대출금의 120%
84	공동1순위	전주원예농업협동조합 서곡지점	36	대출금의 120%
85	공동1순위	정읍원예농업협동조합	24	대출금의 120%

		학산로지점		
86	공동1순위	태인농업협동조합	12	대출금의 120%
87	공동1순위	하서농업협동조합	18	대출금의 120%
88	공동1순위	강진한들농업협동조합	18	대출금의 120%
89	공동1순위	고서농업협동조합	18	대출금의 120%
90	공동1순위	곡성농업협동조합	36	대출금의 120%
91	공동1순위	구례축산업협동조합	12	대출금의 120%
92	공동1순위	굴비골농업협동조합	36	대출금의 120%
93	공동1순위	금천농업협동조합	18	대출금의 120%
94	공동1순위	땅끝농업협동조합	36	대출금의 120%
95	공동1순위	몽탄농업협동조합	12	대출금의 120%
96	공동1순위	북신안농업협동조합	18	대출금의 120%
97	공동1순위	북평농업협동조합	12	대출금의 120%
98	공동1순위	삼향농업협동조합	24	대출금의 120%
99	공동1순위	삼호농업협동조합	36	대출금의 120%
100	공동1순위	서영광농업협동조합	18	대출금의 120%
101	공동1순위	서영암농업협동조합	24	대출금의 120%
102	공동1순위	세지농업협동조합	18	대출금의 120%
103	공동1순위	수북농업협동조합	18	대출금의 120%
104	공동1순위	순천농업협동조합 순천여신센터	36	대출금의 120%
105	공동1순위	용두농업협동조합	18	대출금의 120%
106	공동1순위	용산농업협동조합	18	대출금의 120%
107	공동1순위	월야농업협동조합	18	대출금의 120%
108	공동1순위	월출산농업협동조합	30	대출금의 120%
109	공동1순위	전남서남부채소농업협동조합	18	대출금의 120%
110	공동1순위	진도농업협동조합	18	대출금의 120%
111	공동1순위	천운농업협동조합	18	대출금의 120%
112	공동1순위	청계농업협동조합	18	대출금의 120%
113	공동1순위	해남농업협동조합	36	대출금의 120%
114	공동1순위	동거창농업협동조합	36	대출금의 120%
115	공동1순위	마산시농업협동조합	36	대출금의 120%
116	공동1순위	무안농업협동조합	24	대출금의 120%
117	공동1순위	북부농업협동조합고제지점	12	대출금의 120%
118	공동1순위	사남농업협동조합	24	대출금의 120%
119	공동1순위	산청군농업협동조합	48	대출금의 120%
120	공동1순위	삼랑진농업협동조합	18	대출금의 120%
121	공동1순위	상동농업협동조합	24	대출금의 120%
122	공동1순위	웅상농업협동조합	36	대출금의 120%
123	공동1순위	웅천농업협동조합 남문지점	24	대출금의 120%
124	공동1순위	의령농업협동조합	36	대출금의 120%
125	공동1순위	창선농업협동조합	18	대출금의 120%
126	공동1순위	창원원예농업협동조합	36	대출금의 120%
127	공동1순위	통영축산업협동조합 중앙지점	36	대출금의 120%
128	공동1순위	하 King농업협동조합	18	대출금의 120%

129	공동1순위	함안축산업협동조합 군북지점	18	대출금의 120%
130	공동1순위	화개악양농업협동조합	36	대출금의 120%
131	공동1순위	애월농업협동조합	18	대출금의 120%
132	공동1순위	제주안덕농업협동조합	18	대출금의 120%
133	공동1순위	가락농업협동조합	30	대출금의 120%
134	공동1순위	대구경북원예농업협동조합	18	대출금의 120%
135	공동1순위	삼도농업협동조합	18	대출금의 120%
136	공동1순위	중울산농업협동조합	36	대출금의 120%
137	공동1순위	농협생명보험 주식회사	480	대출금의 120%
138	공동1순위	(주)신한은행	240	대출금의 120%

신 탁 보 수

1. 재산관리보수 : 금 일억원(W100,000,000-, 부가세없음)

주) 1. 보수는 수익권증서 신규 발급시마다 별개로 산정한다.

2. 부가가치세 없음

2. 재산처분보수 : 부동산처분금액 × 보수요율+ 보전액 (부가가치세 별도)

처분금액 기준	보 수 요 율	보 전 액
1억원까지	—	100만원
2억원까지	8/1,000	20만원
5억원까지	7/1,000	40만원
10억원까지	6/1,000	90만원
10억원초과	5/1,000	190만원

주) 1. 보수요율은 금액단계별 체차 적용

2. 처분 건별(부동산별 계약단위) 적용

3. 보수산정은 처분가액에 해당하는 보수요율을 곱하여 산출한 금액에 보전액을 합하여 산출함.

4. 십만원 미만 절사

5. 매매계약 해제 시 보수의 50%를 부과

[별지 4]

임대차계약 목록

■ 부동산 소재지 : 서울특별시 서초구 서초동 1498-5 마세스타시티타워1 (이하 “본건 부동산”)

번 호	임차인	임대차목적물 (호실)	최초 체결일	임대차기간	보증금(원)	월임대료 (원, 부가세 별도)	월고정관리비 (원, 부가세 별도)
1	손수정(사랑 손약국)	지상1층 일부	2017.	2017.10.16~2027.10.15	22,000,000	2,087,423 (2025. 10. 16.부터 2,139,609 로 변경 예정)	463,877 (2025. 10. 16.부터 475,474 로 변경 예정)
2	정현민	지상1층 일부	2024.1.5	2024.01.11~2027.01.10	100,000,000	5,463,635	1,898,655
3	주식회사 크래프톤	지상1층 일부	2025. 2. 20	2025.04.01~2030.3.31	530,034,450	53,003,450	24,001,560
4	주식회사 크래프톤	지상2, 6, 7, 8, 9, 11층 전체 및 13층 일부	2025.09.22	2025.10.01~2029.12.31	10,114,615,120	1,011,461,510	328,880,120
5	올림푸스한국 주식회사	지상3층 전체	2016.12.23	2017.09.01~2027.08.31	1,053,356,960	105,335,790	44,319,140
6	주식회사 녹십자홀딩스	지상4층 전체	2016.11.09	2017.10.16~2027.12.31	1,042,004,290 (2025. 10. 16.부터 1,062,844,380로 변경예정)	104,200,420 (2025. 10. 16.부터 106,284,430로 변경 예정)	43,481,630 (2025. 10. 16.부터 44,568,670로 변경 예정)
7	의료법인녹십 자의료재단	지상5층 전체	2016.11.09	2017.10.16~2027.12.31	1,287,349,990 (2025. 10. 16.부터 1,313,096,990 로변경 예정)	128,734,990 (2025. 10. 16.부터 131,309,690로 변경 예정)	53,719,440 (2025. 10. 16.부터55,062,430로 변경 예정)

8	주식회사 보이저엑스	지상10층 전체	2021.05.07	2022.03.01~2027.02.28	736,931,500	80,526,000	26,913,000
9	주식회사 삼천리	지상12층 일부	2024.01.18	2024.03.01~2029.02.28	355,785,000	36,645,900	10,993,800
10	케무어스코리 아 주식회사	지상12층 일부	2018.06.20	2018.12.01~2028.11.30	559,365,000	57,614,600	17,284,380
11	오리온엔지니어드 카본즈코리아 주식회사	지상13층 일부	2022.11.11	2023.03.12~2028.03.11	447,270,000	47,450,870	14,373,800
12	주식회사 엔비티	지상14층 전체	2022.09.29	2022.12.01~2027.11.30	915,150,000	97,088,300	29,126,400
13	주식회사 백승게임즈	지상15~17층 전체	2022.12.30	2023.01.01~2027.12.31	2,643,570,000	280,456,300	84,136,900
합계					19,807,432,310 (2025. 10. 16.부터 19,854,019,400로 변경예정)	2,010,069,188 (2025. 10. 16.부터 2,014,780,084로 변경예정)	679,592,702 (2025. 10. 16.부터 682,034,329로 변경 예정)

제한물권 설정 동의서

임대차 목적물	마제스타시티타워원 [*]층 (면적 [*]㎡)
임대인(위탁자)	(주)코크렘제66호위탁관리부동산투자회사
임차인	[*] ([*]년 [*]월 [*]일 계약 체결)
수탁자	홍국생명보험 주식회사
임대차계약기간	[*]년 [*]월 [*]일 ~ [*]년 [*]월 [*]일 까지
임차보증금	[*]
월 임대료	[*]

위 임대인(위탁자)이 위 수탁자와 체결한 [*]년 [*]월 [*]일자 부동산담보신탁계약서(이하 “부동산담보신탁계약”)와 관련하여, 우선수익자는 부동산담보신탁계약 특약사항 제3-3조 제4항에 근거하여 신탁부동산에 대한 아래 제한물권 설정에 동의한다.

- 아 래 -

1. 임대인(위탁자)이 임차인과 사이에 위 표와 같은 내용으로 임대차계약을 체결하고, 동 임대차계약에 따른 임대차보증금반환채무를 담보하기 위해 임대인(위탁자)이 임차인에게 부동산담보신탁계약 상 신탁부동산에 관한 [임차권 / 전세권 / 근저당권] ([임차보증금 / 전세금 / 채권최고액]: [*])을 설정하는 행위

20 . . .

우선수익자

주소

법인명

대표이사

(인)

확약서

임대차 목적물	마제스타시티타워원 [*]층 (면적 [*]㎡)
임대인(위탁자)	(주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사
임차인	[*] ([*]년 [*]월 [*]일 계약 체결)
수탁자	홍국생명보험 주식회사
임대차계약기간	[*]년 [*]월 [*]일 ~ [*]년 [*]월 [*]일 까지
임차보증금	[*]
월 임대료	[*]

임대인은 위 임대차계약에 따라 임대인이 부담하는 임대차보증금 반환채무를 담보하기 위하여 임대차 목적물에 관하여 임차인을 위한 근저당권을 설정하고자 하고, 임차인은 위 근저당권을 설정 받고자 한다.

임대인과 임차인은 위 근저당권의 피담보채무가 위 임대차계약상 임차보증금 반환채무에 대하여 특정되어 있음을 확인하고, 향후 피담보채무를 변경하지 않기로 확약한다.

임대인과 임차인이 본 확약을 위반하는 경우, 임대차 목적물에 관하여 체결된 2025년 []월 []일자 부동산담보신탁계약(변경 또는 추가되는 것을 포함)의 우선수익자들에게 발생하는 일체의 손해를 배상할 책임을 부담하기로 한다.

임대인 : 주식회사 코크렙제66호위탁관리부동산투자회사

주 소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성동, 골든타워)

주민(사업자)번호 : 689-87-03010

대 표 자 : 도 병 운 (인)

임차인 :

주 소 :

주민(사업자)번호 :

대 표 자 : (인)