

부동산담보신탁계약서

위탁자	주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사
수탁자	주식회사 우리은행
제 1 순 위 우선수익자	새마을금고중앙회
	농협은행 주식회사
	동양생명보험 주식회사
	주식회사 신한은행
	주식회사 우리은행
	신한생명보험 주식회사
제 2 순 위 우선수익자	새마을금고중앙회
	주식회사 우리금융저축은행
제 3 순 위 우선수익자	삼성증권 주식회사



부동산담보신탁계약서

위탁자 주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사(이하 “위탁자”라 한다)는 『별지 1 신탁부동산 목록』의 부동산(이하 “신탁부동산”이라 한다)을 주식회사 우리은행(이하 “은행”이라 한다)에 신탁하고 은행은 이를 인수함에 있어 다음과 같이 부동산담보신탁계약(이하 “이 계약”이라 한다)을 체결한다.

제1조(신탁목적) 이 신탁은 위탁자가 부담하는 채무 내지 책임의 이행을 보장하기 위하여 은행을 통해 신탁부동산의 소유권 및 담보가치를 보전하고 위탁자의 채무불이행시 환가·정산하는데 그 목적이 있다.

제2조(신탁가액) 신탁가액은 다음 각 호에 정한 기준에 의하여 산정된 『별지1 신탁재산목록』에 기재된 금원으로 한다.

1. 토지 : 수탁시점의 국토교통부에서 고시한 개별지가
2. 건물 : 수탁시점의 행정안전부에서 고시한 과세시가표준액
3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 위탁자와 은행이 합의한 경우에는 공인된 감정평가법인의 평가금액 또는 은행의 내부규정에서 정하는 평가방법에 따라 평가한 가액

제3조(신탁기간) ①이 신탁의 신탁기간은 『별지2』와 같이 하며, 신탁종료 전에 수탁자와 위탁자가 협의하여 그 기간을 연장할 수 있다.

②우선 수익자의 요청 등에 의하여 제1항의 신탁기간 만료 전에 신탁부동산을 처분한 경우 이 신탁은 매수인에게 소유권이전 등기를 마친 때 종료되는 것으로 본다.

제4조(수익자) ①이 신탁계약에서 수익자는 신탁원본 우선수익자, 신탁원본 수익자 및 신탁수익 수익자로 구분하여 『별지2』와 같이 한다.

②위탁자는 수익자와 연서로써 은행의 승낙을 얻어 수익자를 새로 지정하거나 변경할 수 있으며, 이 권리는 위탁자에게 전속되며 상속되지 아니한다.

제5조(신탁의 원본) 신탁의 원본은 신탁부동산 또는 그 물상대위로 취득한 재산, 은행이



임대인으로서 취득·보관하는 임대차보증금, 신탁부동산의 처분대금 및 처분절차와 관련하여 발생하는 위약금 등 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제6조(신탁의 수익) 신탁의 수익은 신탁부동산으로부터 발생하는 임대료 및 신탁재산에 속하는 금전의 운용에 의하여 발생한 이익, 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제7조(수익권증서) ①은행은 위탁자의 요청이 있는 경우에 이 신탁계약을 증명하기 위한 수익권증서를 발행하여 위탁자에게 교부할 수 있다.

②은행은 신탁부동산에 대한 신탁등기 및 보험부보를 완료한 후에 우선수익자를 수익자로 하여 제2조의 신탁금액에서 선순위임대차보증금, 저당채권, 기타 권리설정액 등을 차감한 가액(이하 “유효담보가액”이라 한다) 범위 내에서 신탁부동산 담보목적의 수익권증서를 우선수익자에게 발행 교부한다.

③신탁기간 중 위탁자가 우선수익자를 추가 지정하여 은행에게 수익권증서의 발급을 요청하는 경우, 은행은 제2항의 유효담보가액에서 이미 발행된 우선수익자의 수익권금액을 차감한 금액 범위 내에서 수익권증서를 발행할 수 있다. 이 때 신탁원부 등 기재내용 변경에 따른 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.

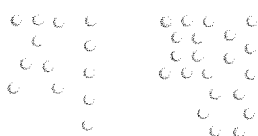
④위탁자가 우선수익자를 변경 지정하고자 하는 경우에는 후순위 우선수익자가 없는 경우에 한하여 이미 발행된 수익권증서와 상환으로 변경된 수익권증서를 재발행 할 수 있다. 이 때 신탁원부 등 기재내용 변경에 따른 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.

⑤우선수익자가 다수 있는 경우의 신탁원부의 교부순서는 수익권증서에 기재되어 있는 순위에 의한다.

⑥위탁자는 수익권증서를 신탁목적에 적합하게 사용하여야 하며, 은행의 동의없이 이를 타인에게 양도하거나 담보의 목적으로 질권설정 등 처분행위를 할 수 없다.

제8조(우선수익자의 우선권) ①우선수익자가 갖는 수익권의 수익범위는 우선수익자와 그 채무자(별지 2) 간의 여신거래 및 보증채무로 인하여 증감 변동되는 우선수익자의 원금, 이자 및 지연손해금 등에 한한다. 다만, 『별지2 수익권증서 발행금액』을 최고한도로 한다.

②제1항에도 불구하고 위탁자가 주채무자가 아닌 경우에 우선수익자의 수익권



범위는 위탁자와 우선수익자간의 보증계약, 담보설정계약 등에 기한 채무를 기준으로 한다.

③신탁부동산의 신탁원본에 대한 우선수익자의 수익권은 위탁자의 수익권보다 우선한다. 다만, 제6조의 신탁수익에 대한 수익권의 귀속은 위탁자와 은행의 합의에 의한다.

④우선수익자가 갖는 수익권의 유효기간은 이 신탁계약에 의하여 우선수익자로 지정 등기된 날로부터 이 신탁계약 종료일까지로 한다.

⑤우선수익자는 은행의 사전 동의 없이는 신탁 기간 중 우선수익자의 지위를 타인에게 양도 또는 명의 변경하거나 수익권에 대하여 질권의 설정 등 기타 처분행위를 할 수 없다.

⑥위탁자 및 그 승계인은 우선수익자의 지위를 가질 수 없다.

⑦신탁부동산의 처분정산 시 선순위 우선수익권이 소멸한 경우에는 차순위 우선수익자의 순위가 승진한다.

제9조(소유권이전 및 신탁등기) ①위탁자와 은행은 이 계약 체결 즉시 신탁부동산에 대하여 신탁을 원인으로 한 소유권 이전등기 및 신탁등기를 하여야 한다.

②위탁자는 소유권이전 및 신탁등기에 필요한 등기권리증, 인감증명, 위임장등 제반서류를 은행에 제공하여야 한다.

③제1항의 등기에 소요되는 제비용은 위탁자가 부담한다.

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

②위탁자는 은행의 사전 승낙이 없는 경우에는 신탁부동산에 대하여 임대차, 저당권설정, 전세권설정 등 소유권을 제한하는 행위나 신탁부동산의 현상을 변경하는 등의 방법으로 가치를 저감하는 행위를 하여서는 아니 된다.

③위탁자는 신탁부동산의 멸실.훼손 등 기타의 사고 발생 또는 이와 같은 사태의 발생이 예상되는 경우에는 지체 없이 이를 은행에 통지하여야 한다.

④위탁자는 제3항을 위배함으로써 수탁자가 부담하게 되는 손해배상책임에 대해서는 위탁자가 이를 부담하기로 한다.

⑤위탁자는 신탁부동산의 가치보전 및 처분에 필요한 은행의 재산관리 행위를



용인.협조하여야 한다.

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

제11조(임대차 등) ①이 신탁계약 이전에 위탁자와 임차인간에 체결한 임대차 계약이 있는 경우에는 그 임대차계약은 유효하며 임대차보증금의 반환의무, 기타 임대인으로서의 책임 및 권리 등 위탁자가 임대인의 지위를 계속하여 유지하는 것으로 한다. 다만, 임대차계약상 임대인의 명의를 은행으로 갱신하고 임대차보증금을 위탁자와 은행간에 인수.인계하는 경우에는 임대인의 지위를 은행이 승계하는 것으로 한다.

②제1항의 경우 임대보증금 외에 임차인이 위탁자에게 지급하는 차임이 있는 때에는 그 차임은 위탁자가 계속 수령하는 것으로 하며, 위탁자가 수령하는 차임은 이 신탁계약과 관련하여 우선수익자와 주채무자 간의 여신거래계약 및 보증채무계약상 원리금 상환에 우선적으로 충당함을 원칙으로 한다. 다만, 위탁자가 물상보증인인 경우에는 보증채무가 발생한 때부터 그러하다.

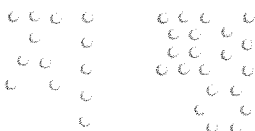
③신탁기간 중 임대차계약기간의 만료 또는 임대차계약의 해지 등으로 인하여 임대인의 명의를 위탁자로 하는 새로운 임대차계약을 체결하는 경우 제10조제2항에 따라 은행의 사전 승낙을 얻어야 한다. 이 경우 은행은 임대차계약과 관련하여 권리의무를 부담하지 않으며, 제19조의 경우에 임차인에 대한 명도청구 등 은행의 조치사항을 임대차계약서에 명기하여야 한다.

④제3항의 규정에 불구하고 위탁자가 임의로 체결한 임대차계약은 은행에 그 효력을 주장할 수 없으며, 그로 인하여 은행에 손해가 발생하는 경우 위탁자는 은행에게 배상하여야 한다.

⑤제3항의 규정에 의하여 위탁자 명의로 새로운 임대차계약을 체결하는 경우 임차인의 요구가 있는 경우에는 위탁자와 수탁자가 공동 날인한다.

⑥신탁계약 기간 중 임대인의 명의를 은행으로 하는 새로운 임대차계약을 체결하는 경우에는 위탁자와 은행간에 별도의 특약을 체결하여 그에 따르기로 한다.

⑦신규 임대차보증금 또는 재임대차보증금이 기 임대차보증금보다 많은 경우에는 은행이 우선수익자와 협의하여 그 결과에 따라 처리하거나 위탁자와 은행간에 특약을 체결하여 그에 따라 은행이 관리하도록 한다.



제12조(보험계약) ①신탁부동산에 대한 보험계약은 은행이 정하는 방법으로 체결하며 이 계약이 존속하는 동안 이를 계속하여야 한다. 이 경우 보험계약의 계약자는 위탁자, 수익자는 은행으로 한다,

②신탁계약체결 이전에 이미 체결된 보험계약이 있는 경우에는 보험수익자를 은행으로 변경하여야 하며, 이때 소요되는 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.

③제1항에 의한 보험계약에 근거하여 은행이 보험금을 수령하였을 때에는 다른 신탁목적물을 추가 제공하는 등의 상당한 이유가 없는 한 그 수령금으로 신탁부동산에 이해관계를 가진 권리자의 채권을 보전하기 위하여 신탁기간 만료 전이라도 그 보험금으로 제23조에서 정한 방법에 따라 정산할 수 있다.

제13조(신탁부동산의 추가 제공) ①신탁부동산의 가치가 저감되어 우선수익자의 채권보전에 부족 또는 그 발생이 예견되는 때에는 우선수익자 또는 은행의 청구에 의하여 위탁자는 은행이 인정하는 부동산을 이 신탁계약의 목적물로 추가 제공하여야 한다.

②위탁자가 제1항에 의한 목적물의 추가제공을 거부하거나 상당기간 이행하지 못하는 경우 은행은 우선수익자의 청구에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있다.

제14조(선관주의의무 및 하자담보책임) ①은행은 신탁부동산의 보전관리 및 기타 신탁사무에 대하여 선량한 관리자로서 주의의무를 가진다.

②위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생하더라도 은행의 고의 또는 과실에 의하지 아니한 경우에는 은행은 그 책임을 부담하지 아니한다.

③위탁자는 신탁부동산의 권리 등의 하자 및 이로 인한 은행 및 우선수익자의 손해에 대해 책임을 부담한다.

제15조(신탁재산에 속하는 금전의 운용) ①은행은 신탁부동산 처분과 관련된 계약보증금(계약 해제 시 위약금 포함), 중도금 및 잔금 등 신탁재산에 속하는 금전을 수익자에게 교부하게 될 때까지 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련법령에 정한 바에 따라 운용할 수 있다. 다만, 위탁자는 관계법령 범위 내에서 금전의 운용방법을 별도 지정할 수 있다.

②은행은 이 신탁의 신탁재산을 다른 신탁재산과 구분하여 관리·운용한다.

제16조(비용의 부담) ①신탁부동산 및 신탁이익에 대한 제세공과금, 유지관리비 및



금융비용 등 기타 신탁사무의 처리에 필요한 제비용 및 신탁사무 처리에 있어서의 은행의 책임 없는 사유로 발생한 손해는 위탁자가 부담한다.

②신탁재산에 속하는 금전으로 제1항의 제비용 등의 지급에 부족하고 위탁자로부터 그 부족금액을 받을 수 없는 경우에는 은행이 상당하다고 인정하는 방법으로 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 지급에 충당할 수 있다.

③위탁자가 제1항의 비용 등을 지급시기에 납부하지 않는 경우에는 은행이 대신 납부할 수 있으며, 이 경우에 위탁자는 그 대지급일 익일부터 상환일까지 은행 고유계정의 연체대출금이자율을 기준으로 산출한 이자를 원금에 포함하여 은행에 지급하여야 한다.

④은행은 제3항의 대지급금과 지연손해금을 위탁자 또는 우선수익자에게 지급할 금전 또는 재산 중에서 이를 공제 수취할 수 있다.

⑤위탁자 또는 수익자가 이 신탁에 기인하여 부담할 제 비용 및 은행이 대지급한 비용 등을 은행의 청구에도 불구하고 계속 지체 또는 거부하는 경우에는 위탁자 및 수익자에게 신탁계약의 해지예정을 통지한 후 은행이 적정하다고 인정하는 방법으로 신탁재산을 처분하여 충당할 수 있다.

제17조(신탁의 계산 및 수익의 교부) ①신탁재산에 관한 계산기일은 매년 12월 31일 및 신탁종료일로 하고, 은행은 당해기의 수지계산서를 작성해서 수익자에게 통보하고 신탁수익은 현상대로 교부한다.

②계산기일이 도래하기 전에 수익자와 은행이 합의하는 경우에는 신탁재산에 의하여 발생된 수익과 비용 및 신탁보수를 매월 또는 매분기별로 가정산할 수 있다.

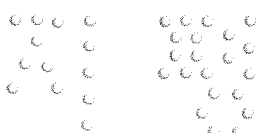
제18조(신탁보수) ①이 신탁의 관리보수는 『별지3 신탁보수에 관한 약정』에 정한다.

②제1항의 신탁보수는 수익권증서를 발급함으로써 지급의무가 발생한다.

③신탁부동산의 처분에 따른 신탁보수는 제1항에서 정한 신탁보수 외에 별도로 신탁재산의 처분금액을 기준으로 『별지3 신탁보수에 관한 약정』에 의하여 산출한다.

④제3항에서 정한 신탁보수는 계약보증금 수령 시 50%를, 처분대금 완전 수령 시 나머지 50%를 지급기로 한다. 다만, 은행은 신탁부동산의 처분계약이 해지된 경우에도 계약보증금 수령 시 받은 신탁보수를 환급하지 않는다.

⑤은행이 신탁부동산의 임대차를 중개한 경우에는 제1항에서 정한 신탁보수와는



별도로 부동산 임대차 중개수수료 상당액을 받을 수 있다.

제19조(신탁부동산 처분시기) ①은행은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 신탁기간 종료전이라도 우선수익자의 청구에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있다.

1. 우선수익자와 채무자간에 체결한 여신거래 및 보증채무약정을 불이행한 경우.
다만, 위탁자가 주채무자가 아닌 경우에는 위탁자와 우선수익자간의 보증계약, 담보설정계약 등에 기한 채무를 불이행한 경우

2. 위탁자가 신탁계약을 위반한 경우

3. 기타 담보가치 저감 등 환가요인이 발생한 경우

②신탁계약 체결 시 위탁자로부터 임대차보증금을 인계 받지 못한 은행이 신탁등기 전 주택임대차보호법상의 대항력 있는 임차인으로부터 임대차보증금의 반환을 요청받고 동 사실을 위탁자에게 통지하여 임대차보증금의 반환을 촉구하였으나 위탁자가 이를 이행하지 아니하는 경우에 은행은 신탁부동산을 처분할 수 있다.

③제1항 및 제2항의 경우 은행은 은행에 신고된 최종 주소지로 서면통지 등을 발송하면 보통의 우송기간이 경과한 때에 위탁자에게 도달한 것으로 보며, 위탁자는 신탁부동산 처분사실을 사전에 인지하지 못한 이유 등으로 은행에게 처분행위에 대하여 이의를 제기하지 못한다.

제20조(처분방법) ①신탁부동산은 공개시장에서 경쟁을 통하여 처분하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 유찰 시 다음 처분일 공고 전까지 직전 처분 시 조건으로 수의계약 할 수 있다.

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

제21조(공매 예정가격) ①신탁부동산의 처분 시 예정가격은 감정평가 전문기관의 감정평가액 이상으로 은행이 결정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 신탁개시 후 6개월 이내로서 가격변동 요인이 발생하지 않는 경우에는 수익권증서상의 신탁부동산가격 이상으로 은행이 결정할 수 있다.

②제1항의 예정가격으로 처분되지 않을 경우 다음 처분예정가격은 직전의 처분 시 예정가격을 기준으로 10% 해당액을 순차적으로 차감한 금액으로 한다.

제22조(처분대금 납부기한) ①신탁부동산 처분대금은 처분계약을 체결한 날로부터 30일



이내에 완납하는 것을 원칙으로 한다.

②3회이상 처분을 시도하여도 처분되지 않을 경우 매수자를 용이하게 확보하기 위하여 신탁부동산의 이해관계인이 가지는 채권을 만족시킬 수 있는 범위 내에서 처분대금 납부기한을 연장하여 분할 납부하게 할 수 있다. 이 경우 예정가격은 직전의 처분 시 예정가격 미만으로 할 수 없다.

제23조(처분대금 등 정산방법) ①은행은 신탁부동산의 처분대금 등에서 환가절차에 따른 정산순서는 다음과 같이 한다.

1. 신탁계약과 관련된 비용 및 보수

가. 비용 : 전기, 수도, 관리비, 보험료, 신문광고료 등(처분잔대금 수납약정일까지 은행 명의로 고지된 재산세 등 조세공과금)

나. 보수 : 은행에게 지급하여야 하는 재산처분 수수료 및 미지급 재산관리 수수료

2. 신탁등기전 소액임대차보증금(주택임대차보호법 제8조, 상가건물임대차보호법 제14조)

3. 신탁등기전 임대차보증금(주택임대차보호법 제3조의 2, 상가건물임대차보호법 제5조), 근저당권(채권최고액 범위내), 전세권, 등기된 임차권 등의 피담보채권. 단, 이들간의 순위는 관련 법령의 규정에 의한다.

4. 은행에게 반환의무 있는 임대차보증금 중 제2호 및 제3호에 해당하지 않는 것

5. 우선수익자의 채권

6. 순차 변제하고 잔여액이 있을 경우 그 잔여분을 수익자(수익자가 없으면 위탁자)에게 지급

②처분대금 등의 정산시기는 처분대금을 완전 수납한 후에 한다.

③신탁부동산 처분과 관련하여 은행이 받은 계약금(계약해제 시 위약금 포함)등은 이해관계인에게 지급할 때까지 은행이 관리하며 그 운용수익금은 제1항의 정산대금에 포함한다.

④제1항제6호 및 제3항의 금액은 위탁자가 매수인에게 신탁부동산을 인도한 후에 매수인의 인수확인서를 은행에게 제시하였을 때 지급한다.

제24조(명도의무) 신탁부동산에 대한 처분절차가 개시되는 경우에 위탁자는 신탁부동산을 가진 명도하여야 하며, 주택임대차보호법상 대항력 있는 임차인 이외의 점유자에 대한 명도에 적극 협조하여야 한다.



- 제25조(신탁해지 및 책임부담)** ①위탁자는 신탁해지로 인하여 은행에게 발생되었거나 발생할 비용 및 민형사상 모든 책임을 완료한 경우에 한하여 신탁계약 해지를 요청할 수 있으며 수탁자는 이를 확인하고 이의가 없을 경우 해지에 응하여야 한다.
- ②제1항의 규정에도 불구하고 경제사정의 변화, 신탁부동산의 멸실, 담보가치의 하락, 기타 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적 달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 때에는 은행은 위탁자와 협의하여 신탁을 해지할 수 있으며, 이 경우 은행은 그 책임을 부담하지 아니한다.
- ③제2항의 해지에 있어 은행은 제비용, 신탁보수와 손해보상금을 신탁부동산으로부터 공제하거나 위탁자에게 청구할 수 있다.
- ④신탁법 제22조에 규정한 신탁전의 원인으로 발생한 권리의 실행으로 인한 신탁부동산의 환가대금 중 잔여액을 은행이 수령한 경우에는 제23조의 처분대금 정산방법에 준하여 정산한다.

제26조(신탁종료) ①이 신탁은 다음 각 호의 경우에 종료한다.

1. 제25조에 의한 해지
 2. 신탁기간 종료 및 위탁자와 우선수익자간에 거래관계의 종료에 따른 수익권 증서의 반환
 3. 제19조에 의한 신탁부동산의 처분으로 양수인에게 소유권 이전등기가 종료된 때
 4. 신탁부동산의 멸실, 권리의 하자 등의 사유로 신탁의 목적을 달성할 수 없는 경우
- ②이 신탁이 신탁기간 만료 시 또는 신탁해지로 신탁계약이 종료하는 경우에는 위탁자는 은행에게 수익권증서를 반환하고 은행은 위탁자에게 신탁부동산을 현상대로 인도한다.
- ③신탁계약이 종료되는 경우 은행은 최종계산에 관하여 수익자의 동의를 받도록 한다. 다만, 수익자에게 이미 통보한 사항은 동의한 것으로 간주하고 최종계산서에서 이를 생략할 수 있다.
- ④신탁부동산 처분으로 신탁계약이 종료하는 때에는 제3항 본문을 적용하지 않는다.

제27조(인감신고) ①위탁자와 수익자는 본인 및 대리인 기타 신탁관계인의 인감(또는 서명감)을 미리 신고하여야 한다.



②이 신탁에 관한 제반서류 등에 사용된 인감(또는 서명감)과 기 제출한 인감(또는 서명감)을 육안으로 주의 깊게 비교·대조하여 틀림이 없는 것으로 인정하여 신탁재산의 교부 및 기타의 처리를 한 때에는 인감(또는 서명감)의 위조·변조 또는 도용이나 그 밖의 다른 사고로 인하여 발생한 손해에 대해서는 수탁자는 일체 그 책임을 지지 아니한다.

제28조(신고사항) ①다음 각 호의 사유가 발생한 경우 위탁자 또는 그 상속인은 지체 없이 그 사실을 서면에 의하여 은행에게 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

②은행은 제1항의 신고가 지체됨으로써 발생한 손해에 대하여는 그 책임을 지지 아니한다.

③제1항의 신고를 게을리하여 은행에게 손해가 발생한 경우 위탁자는 그 손해를 배상하여야 한다.

제29조(소송수행) ①은행은 신탁부동산과 관련하여 위탁자로부터 소송 수행요청이 있는 경우 이에 따르거나 혹은 은행 스스로의 판단으로 소송수속을 할 수 있다.

②제1항의 소송의 제기 및 소송 진행에 따른 인지대 및 변호사 보수 등 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.

제30조(관할법원) 위탁자, 수익자 또는 은행이 이 신탁계약에 관하여 소송을 제기하는 때에는 서울중앙지방법원을 제1심 관할법원으로 하여 해결한다. 다만, 수익자가 소송을 제기하는 때에는 수익자의 선택에 따라 수익자의 주소지 또는 수익자가 거래하는 영업점 소재지를 관할하는 법원에 제기 할 수 있다.

제31조(준용) 이 계약서에서 정하지 아니한 사항은 관계법령, 추가계약서 및 은행의 내규에 따라 처리하기로 한다.

제32조(추가계약) 위탁자, 수익자, 은행은 이 신탁계약에 반하지 않는 범위 내에서 이 신탁계약의 내용을 구체화하거나 당사자들의 권리, 의무를 추가적으로 정하기 위한



계약을 체결할 수 있다. 다만, 별도 합의가 이루어지지 않는 경우에는 은행이 지명하는 변호사의 합리적인 의견에 따르기로 한다.

제33조(계약서의 보관) 이 신탁계약을 증명하기 위하여 신탁계약서 2부를 작성하여 각자 서명 또는 기명날인하도록 한 후, 원본은 위탁자 및 수탁자가 보관한다. 단, 본 약정서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

2021년 6월 28일

- 별 지 :
1. 신탁부동산 목록
 2. 신탁계약의 내용
 3. 신탁보수에 관한 약정
 4. 여신거래의 내용



위탁자

법인등록번호 : 110111-7869930

주 소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 137(역삼동)

법 인 명 : 주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사

대표이사 도 병 윤



본 신탁계약의 내용을 설명 들었으며, 신탁내용을 이해하였음

본 신탁계약의 내용을 (설명 들었으며), 신탁내용을 (이해하였음)

위탁자 : 주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사



수탁자

법인등록번호 : 110111-0023393

주 소 : 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가)

법인명 : 주식회사 우리은행

대표이사 권광석

위 지배인 신탁부장 김홍익



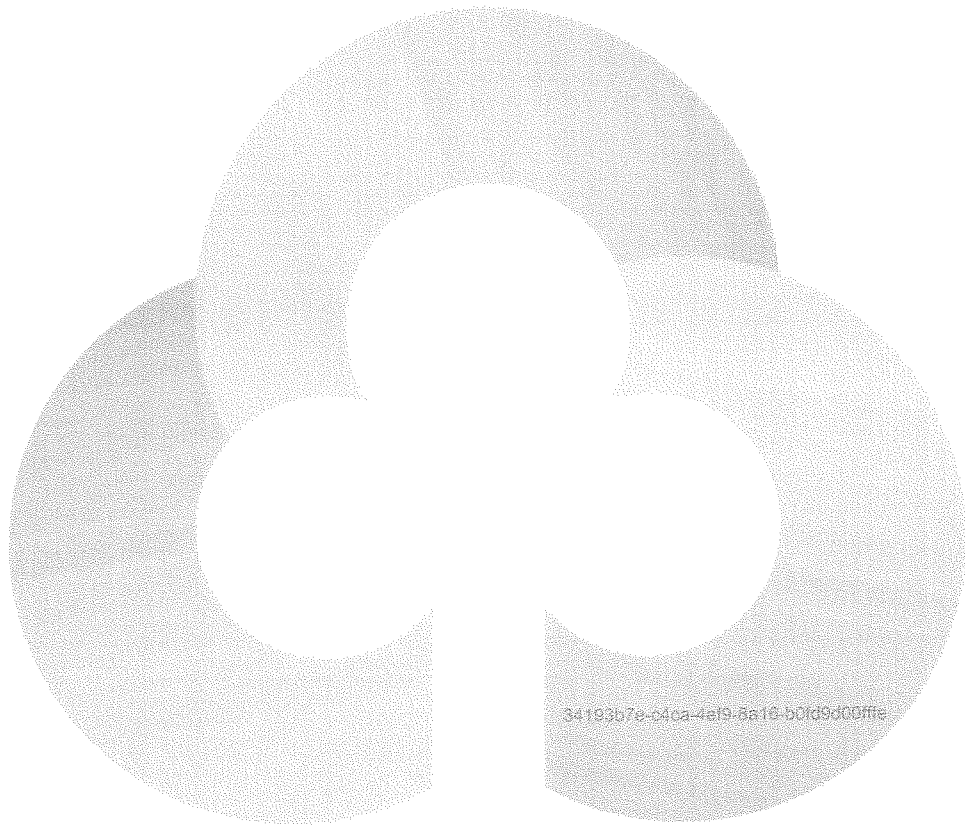
제1순위우선수익자

법인등록번호 :101144-0001879

주소 :서울특별시 강남구 봉은사로 114길 20(삼성동)

법인명 : 새마을금고중앙회

신용공제대표이사 류 혁



제1순위 우선수익자

법인등록번호 : 110111-4809385

주 소 : 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가)

법 인 명 : 농협은행 주식회사

대표이사 권 준 학

위 지배인 신흥금융센터장 양 숙 자



제1순위 우선수익자

법인등록번호 : 110111-0624688

주 소 : 서울특별시 종로구 종로 33(청진동)

법 인 명 : 동양생명보험 주식회사

대표이사 중화인민공화국인 류 겐 룡



제1순위 우선수익자

법인등록번호 : 110111-0012809

주 소 : 서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가, 신한은행 본점)

법 인 명 : 주식회사 신한은행

대표이사 진 옥 동

위 지배인 김 영 신



제1순위 우선수익자

법인등록번호 : 110111-0667498

주 소 : 서울특별시 중구 삼일대로 358(을지로2가)

법 인 명 : 신한생명보험 주식회사

대표이사 성 대



One
Shinhan
신한생명



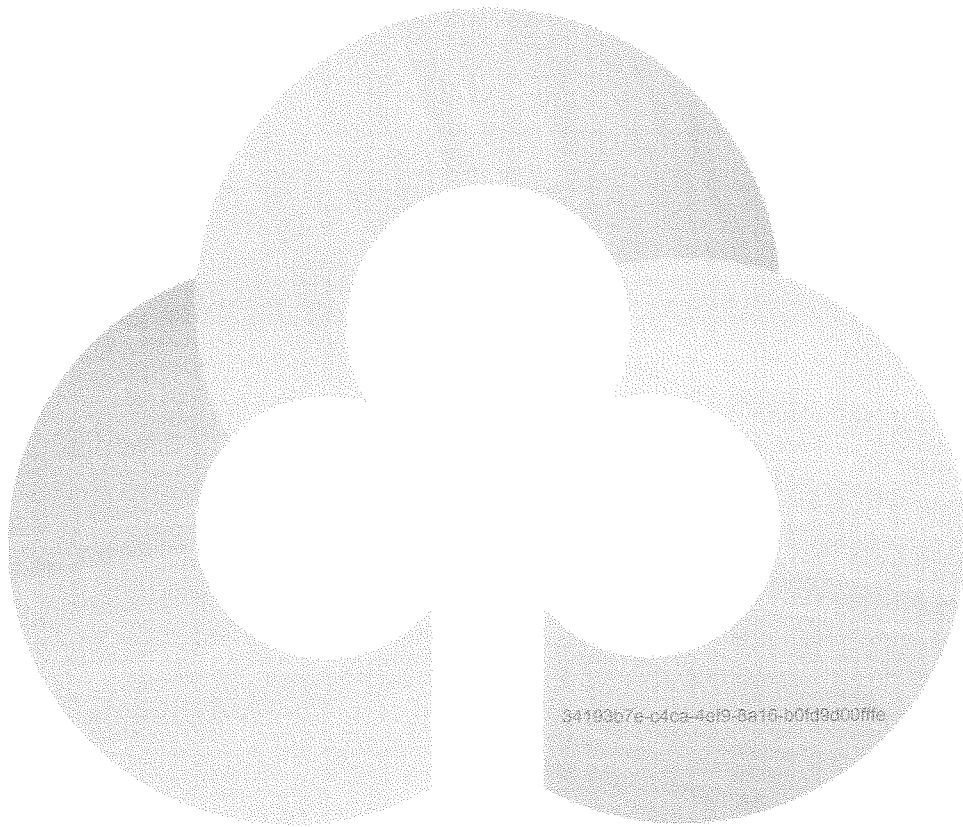
제2순위우선수익자

법인등록번호 :101144-0001879

주소 : 서울특별시강남구봉은사로114길 20(삼성동)

법인명 : 새마을금고중앙회

신용공제대표이사 류 현



부동산담보신탁계약서(약관)

제2순위 우선수익자

법인등록번호 : 150111-0000682

주 소 : 충청북도 청주시 상당구 남사로 135(남문로2가)

법 인 명 : 주식회사 우리금융저축은행

대표이사 신 명 혁



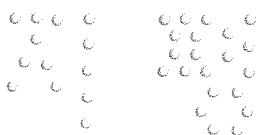
제3순위 우선수익자

법인등록번호 : 110111-0335649

주 소 : 서울특별시 서초구 서초대로74길 11(서초동)

법 인 명 : 삼성증권 주식회사

대표이사 장 석 훈



【별지 1】

신탁부동산 목록

I. 에이치스퀘어 제에스동

1. 대지권의 목적인 토지의 표시

경기도 성남시 분당구 삼평동 680 대 9066.3㎡

2. 전유부분의 건물 및 대지권의 표시

번호	동	호수	건물내역	대지권비율	소유권이전청구권가등기
1	제에스동	제3층 제301호	철근콘크리트구조 1704.81㎡	9066.3분의 479.06	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
2	제에스동	제3층 제302호	철근콘크리트구조 1702.25㎡	9066.3분의 478.34	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
3	제에스동	제4층 제401호	철근콘크리트구조 1704.81㎡	9066.3분의 479.06	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
4	제에스동	제4층 제402호	철근콘크리트구조 1702.25㎡	9066.3분의 478.34	-
5	제에스동	제5층 제501호	철근콘크리트구조 1737.21㎡	9066.3분의 485.56	-
6	제에스동	제5층 제502호	철근콘크리트구조 1778.52㎡	9066.3분의 497.11	-
7	제에스동	제6층 제601호	철근콘크리트구조 1632.67㎡	9066.3분의 459.44	-
8	제에스동	제6층 제602호	철근콘크리트구조 1783.38㎡	9066.3분의 501.85	-

II. 에이치스퀘어 제엔동

1. 대지권의 목적인 토지의 표시

경기도 성남시 분당구 삼평동 681 대 9329.2㎡

2. 전유부분의 건물 및 대지권의 표시

번호	동	호수	건물내역	대지권비율	소유권이전청구권가등기
1	제엔동	제3층 제301호	철근콘크리트구조 1702.25㎡	9329.2분의 494.53	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
2	제엔동	제3층 제302호	철근콘크리트구조 1704.81㎡	9329.2분의 495.27	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
3	제엔동	제4층 제401호	철근콘크리트구조 1702.25㎡	9329.2분의 494.53	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
4	제엔동	제4층 제402호	철근콘크리트구조 1704.81㎡	9329.2분의 495.27	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
5	제엔동	제5층 제501호	철근콘크리트구조 1778.52㎡	9329.2분의 513.91	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
6	제엔동	제5층 제502호	철근콘크리트구조 1737.21㎡	9329.2분의 501.96	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
7	제엔동	제6층 제601호	철근콘크리트구조 1783.38㎡	9329.2분의 518.83	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
8	제엔동	제6층 제602호	철근콘크리트구조 1632.67㎡	9329.2분의 474.98	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
9	제엔동	제7층 제701호	철근콘크리트구조 1535.44㎡	9329.2분의 467.02	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
10	제엔동	제7층 제702호	철근콘크리트구조 1644.17㎡	9329.2분의 500.08	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호



부동산담보신탁계약서(약관)

11	제앤동	제8층 제801호	철근콘크리트구조 1545.16㎡	9329.2분의 441.49	가동기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
12	제앤동	제8층 제802호	철근콘크리트구조 1639.31㎡	9329.2분의 468.39	가동기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
13	제앤동	제9층 제901호	철근콘크리트구조 1755.29㎡	9329.2분의 496.91	가동기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
14	제앤동	제9층 제902호	철근콘크리트구조 1604.41㎡	9329.2분의 454.19	가동기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
15	제앤동	제10층 제1001호	철근콘크리트구조 1091.33㎡	9329.2분의 285.28	가동기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
16	제앤동	제10층 제1002호	철근콘크리트구조 1242.85㎡	9329.2분의 324.89	가동기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호



【별지 2】

신탁계약의 내용

1. 신탁기간 : 2021년 6월 30일부터 2024년 6월 30일까지

(「별지4」의 대출원리금 등 피담보채무 전액 상환일까지 자동 연장됨)

2. 수 익 자

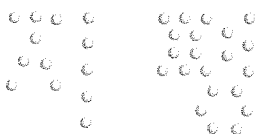
구 분	신탁원본 우선수익자		수익권증서 발행금액
제 1 순위 우선수익자	상 호	새마을금고중앙회	금이천육백사십억원정 (₩264,000,000,000)
	법인등록번호	101144-0001879	
	상 호	농협은행 주식회사	금팔백사십억원정 (₩84,000,000,000),
	법인등록번호	110111-4809385	
	상 호	동양생명보험 주식회사	금사백팔십억원정 (₩48,000,000,000),
	법인등록번호	110111-0624688	
	상 호	주식회사 신한은행	금사백팔십억원정 (₩48,000,000,000),
	법인등록번호	110111-0012809	
	상 호	주식회사 우리은행	금오백이십육억팔천만원정 (₩52,680,000,000)
	법인등록번호	110111-0023393	
	상 호	신한생명보험 주식회사	금삼백육십억원정 (₩36,000,000,000)
	법인등록번호	110111-0667498	
제2순위 우선수익자	상 호	새마을금고중앙회	금육백구십칠억이천만원정 (₩69,720,000,000)
	법인등록번호	101144-0001879	
	상 호	주식회사 우리금융저축은행	금일백이십억원정 (₩12,000,000,000)
	법인등록번호	150111-0000682	
제3순위 우선수익자	상 호	삼성증권 주식회사	금일천삼십이억원정 (₩103,200,000,000)
	법인등록번호	110111-0335649	
신탁원본 및 신탁이익 수익자			비 고
상 호	주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사		
법인등록번호	110111-7869930		

3. 채 무 자 :

- 상 호 : 주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사
- 법인등록번호 : 110111-7869930
- 주 소 : 서울시 강남구 테헤란로 137

- 상 호 : 에스브라이트판교 주식회사
- 법인등록번호 : 110111-7904067
- 주 소 : 서울시 중구 세종대로9길 20(태평로2가)

- 상 호 : 우리에에치스퀘어제일차 주식회사
- 법인등록번호 : 110111-7896371
- 주 소 : 서울시 중구 소공로 48(회현동2가)



4. 수익권증서 발행금액(신탁원본의 우선수익권)

- 우선수익권증서(총액): 금 칠천일백칠십육억원정(W717,600,000,000)

5. 계약일자 : 2021년 6월 28일



【별지 3】

신탁보수에 관한 약정

1. 신탁재산 관리보수 : 금 일억이천오백만원(W125,000,000)

주) 1. 관리보수는 신탁기간의 증감(기간연장, 중도해지)에 관계없이 일시납 정액으로 한다.

2. 신탁재산 처분보수

처 분 가 격	보 수 율	
	일 시 불 처 분 시	보 전 액
1억원까지	8/1,000	-
1억원초과 5억원까지	7/1,000	10만원
5억원초과 10억원까지	6/1,000	60만원
10억원초과 50억원까지	5/1,000	160만원
50억원초과 100억원까지	4/1,000	660만원
100억원초과 500억원까지	3/1,000	1,660만원
500억원 초과	2/1,000	6,660만원

주) 신탁재산 처분보수는 기준금액 단계별 보수를 누적 산정한다.

주) 처분보수 예시

공매낙찰가격 : 110억원인 경우

$110억 * 3/1,000 + 1,660만원 = 4,960만원$



【별지 4】

여신거래^{주1)} 및 신용공여^{주2)}의 내용

구분	채무자	대출기관 (신용공여기관)	대출종류 (신용공여방식)	금액	신규일	만기일
1순위	(주)케이원제 15호판교위 탁관리부동 산투자회사	새마을금고중앙회		220,000,000,000원	2021.6. .	2024. . .
		농협은행(주)		70,000,000,000원	2021.6. .	2024. . .
		동양생명보험(주)		40,000,000,000원	2021.6. .	2024. . .
		신한생명보험(주)		30,000,000,000원	2021.6. .	2024. . .
	에스브라이 트판교(주)	(주)신한은행		40,000,000,000원	2021.6. .	2024. . .
	우리에에치 스퀘어제일 차(주)	(주)우리은행		43,900,000,000원	2021.6. .	2024. . .
2순위	(주)케이원제 15호판교위 탁관리부동 산투자회사	새마을금고중앙회		58,100,000,000원		
		(주)우리금융저축은행		10,000,000,000원		
3순위	(주)케이원제 15호판교위 탁관리부동 산투자회사	삼성증권(주)		86,000,000,000원		
합 계				598,000,000,000원		

주1) 위 “여신거래”라 함은, 그 명칭을 불문하고, 현재 및 장래의 여신거래와 관련하여 채무자로서 (주)케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사와 위 대출기관들 사이에 체결된 각종 계약을 말합니다.

주2) 위 “신용공여”라 함은, 채무자로서 에스브라이트판교(주) 및 우리에에치스퀘어제일차(주)(이하 총칭하여 “유동화대주”)의 자산유동화와 관련하여 각 유동화대주와 위 신용공여기관들 사이에 각 체결된 유동화증권 매입보장약정, 유동성공여약정 및 이자율스왑계약을 총칭합니다.

