

2025.11.17

KB 부동산신탁



기업 보고서

32227118 김민아

32232179 서희

32212521 양승현

32225099 황정현

CONTENTS



PART 1

-
- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| 1. KB부동산신탁 소개 | 주요 연혁 / 핵심가치 / 신탁 사업 |
| 2. KB부동산신탁 현황 | 관련 기사 / 영업보고서 분석 |
| 3. 취업준비자가 알아야 할 사항 | 기본 기업 정보 / 조직도 / 인재상 / 채용공고분석 |
| 4. 취업 준비를 위한 실질적 팁 | 현직자 인터뷰 |
-

CONTENTS



PART 2

1. 신탁사업 소개

구리 교문동 오피스텔 신축사업

2. 신탁원부 분석

3. 결론

PART 1



- KB 부동산신탁 소개
- KB 부동산신탁 현황
- 취업준비자가 알아야 할 정보
- 취업 준비를 위한 실질적 팁



Create New, Create value 그 이상의 가치

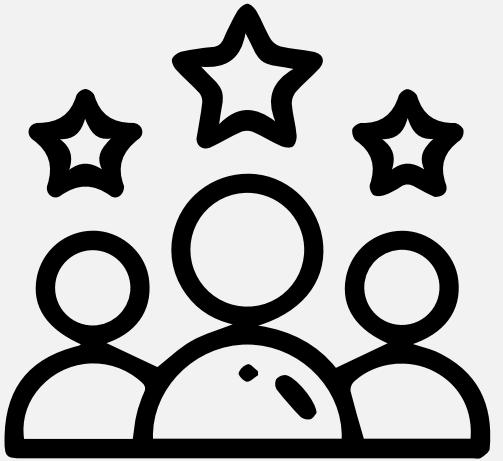
가장 신뢰받는 평생 금융 파트너
KB부동산신탁

고객의 부동산 가치를 높여드리는 부동산신탁 전문서비스 기관으로
부동산의 개발·금융자산관리 REITs 업무 등을 담당하고 있는 전문가 집단입니다.

주요 연혁

- 1996 재정경제부 설립인가 / 주은부동산신탁 설립 및 영업 개시
- 2001 납입자본금 800억으로 증자
- 2002 KB부동산신탁(주)으로 상호 변경 / 자산관리 회사 인가
- 2007 업계 최초 국유지 신탁계약 체결(부산 조달 청사 개발) / 당기순이익 약288억 달성
- 2008 부동산개발업 등록 / KB금융지주 출범
- 2009 KB EScrow Plus 신탁 출시 / 플러스타 제1호 CR-REITs 출시
- 2010 국내 최초 준산업단지 정비사업 토지 신탁 계약 체결(화성 양감)
- 2011 KB부국개발리츠 영업인가
- 2012 REITs 전산시스템 구축
- 2016 도시 정비사업부 신설, 재건축 시장 진출

핵심가치



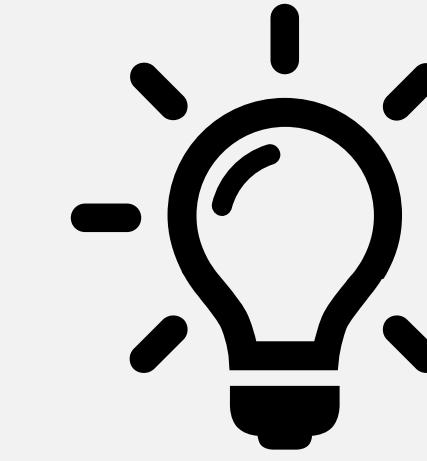
고객중심

고객의 입장과 이익을
최우선으로 고려하여 판
단하고 의사결정을 함



전문성

업계 최고 수준의 역량
을 갖춘 금융인을 목표
로 끊임없이 노력함



혁신주도

창의적인 사고와 과감한
도전을 통해 변화와 혁
신을 주도함



신뢰정직

금융회사 임직원으로서
기본소양인 윤리의식을
바탕으로 정직과 신의성
실의 자세를 견지함



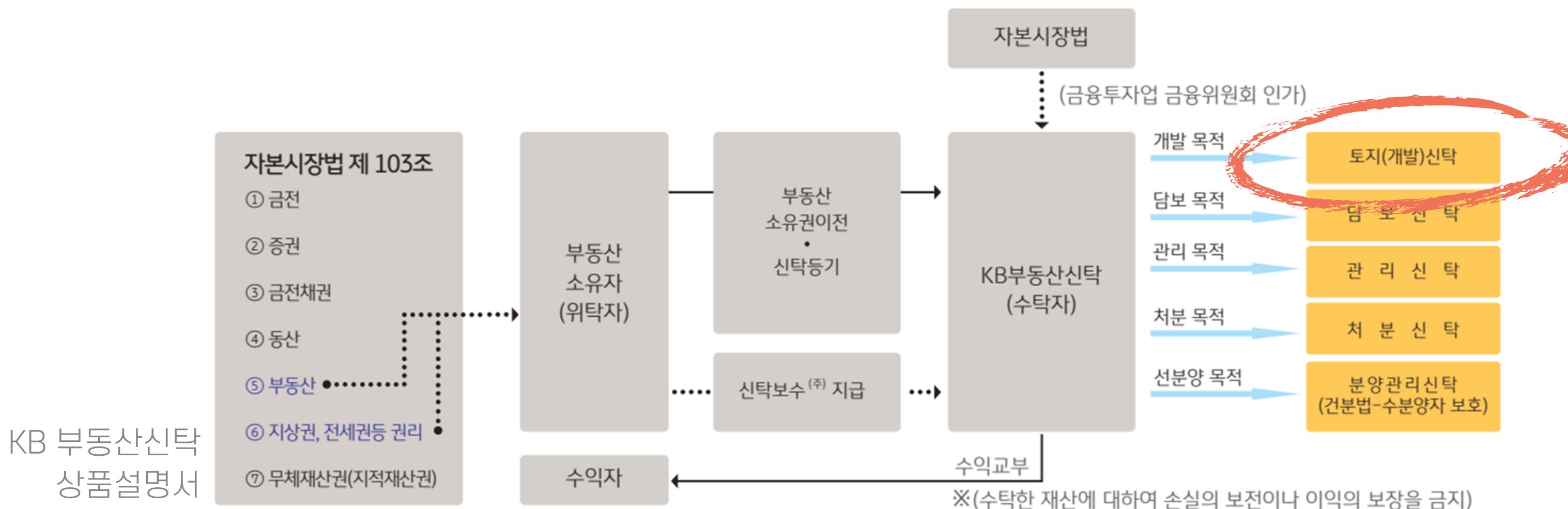
동반성장

개인과 조직의 발전을 넘
어, 국민과 함께 성장하
고 사회 발전에 기여함

신탁사업

토지신탁이란?

건축자금이나 개발 노하우가 부족한 고객으로부터 토지를 수탁받아 개발계획의 수립, 건설자금의 조달, 공사관리, 건축물의 분양 및 임대 등 개발사업의 전 과정을 신탁회사가 수행하고 발생한 수익을 토지소유자(수익자)에게 돌려주는 신탁 상품



관련 기사

금감원, KB부동산신탁에 경고...7,900억 책임준공 미반영·전관 특혜·회계 왜곡 '내부통제 붕괴'

지난달 26일 금감원 제재...책임준공 10곳 미준공, 7,919억 손실 리스크 방치
"소송 없으면 손실도 없다"는 인식, ... KB금융 ESG·투명경영 기조와 충돌
KB금융 비은행 부문 신뢰 위기

곽동신 a1@livesnews.com | 등록 2025.10.10 15:19:44



금융감독원 제재 및 리스크 관리 문제

2025년 10월, 금융감독원은 KB부동산신탁에 대해 내부통제 부실 및 회계 투명성 훼손 등을 이유로 경영유의사항과 제재조치를 통보했다.

특히 책임준공 리스크 방치, 대손준비금 과소 적립, 자산건전성 평가의 자의성, 임직원 데이터 관리 부실 등이 지적됐다.

이는 KB그룹 전체의 구조적 리스크로도 평가받고 있다.

관련 기사

메리츠, KB부동산신탁에 "220억원 내놔라"...무슨 일?

신다미 기자 · 2025. 10. 10. 11:58

(제6-6-1호)

소송 등의 제기

1. 사건의 명칭	2025가합12012 손해배상약정금청구의 소
2. 원고·신청인	1. 케이티비씨씨제일차 주식회사
3. 청구내용	춘천시 소재 주택 개발사업 관련 당사의 책임준공의무 미이행을 사유로 이 사건 원고에게 대출원리금 및 연체이자를 지급하여야 한다는 손해배상 소송을 청구함 (소 가 : 4,258,479,452원)
4. 관할법원	서울중앙지방법원
5. 향후대책	법률대리인을 선임하여 대응할 예정
6. 제기일자	2025. 7. 8.
7. 확인일자	2025. 7. 21.
8. 기타 투자판단에 참고할 사항	해당사항 없음

KB

주요 경영상황 공시

소송 리스크와 사업 손실

2025년 하반기, 케이티비씨씨제일차, 메리츠금융이 각각 KB부동산신탁의 책임준공 의무 불이행으로 42억원 규모, 220억 원대 손해배상 소송을 제기하는 등 소송이 누적되고 있다.

현재 진행 중인 소송가액은 1,160억 원에 달한다.

회사는 이러한 리스크에 따라 충당부채를 적립하고 있으나, 상반기 말 기준 219억 원의 당기순손실을 기록하는 등 재무적 부담이 커지는 상황이다.

관련 기사

250억 대출에 수수료로 48억 떼가... 악몽이 된 PF 사업 [부동산 아토즈]

이종배 · 2025. 11. 4. 18:15



PF사업 구조와 수수료 논란

KB부동산신탁이 사업비 집행 및 자금 관리를 맡은 일부 프로젝트에서 과도한 PF 수수료, 대주단의 불공정 관행 등 구조적 문제로 인해 시행사와의 갈등이 지속되고 있다.

특정 사업에서는 대출 약정금액의 19.2%에 달하는 수수료가 발생하기도 했다.

금융당국은 이같은 수수료가 문제가 되자 올 1월부터 새로운 'PF 수수료 모범규준'을 만들어 시행 중이지만 어려움은 여전하다.

관련 기사

한국토지신탁·KB부동산신탁, 평촌 샘마을 예비사업시행자 선정

파이낸셜뉴스 원문 | 기사전송 2025-10-23 13:54

AI챗으로 요약



0

0

0

0

목동14단지 재건축, 사업시행자로 KB부동산신탁 '지정'

김상규 전문기자

입력 2025.10.17 08:55 수정 2025.10.17 08:56



평촌신도시 전경

목동 14단지 재건축 조감도



신규 수주 및 사업 현황

2025년 10월, KB부동산신탁은 안양 평촌 샘마을 재건축 사업의 예비사업시행자로 선정되었다. 샘마을 재건축 사업은 약 4,000가구로 대규모 프로젝트 중 하나다.

같은 시기에, 목동 14단지 재건축 사업의 시행자로도 지정되었다. 목동14단지는 1987년 준공된 34개 동, 3100세대의 대단지 아파트다.

이처럼 지속적인 견고한 영업활동도 이어오고 있다.

영업보고서 분석

(십억원, %)	1H25	1H24	YoY	2Q25	1Q25	QoQ
순수수료이익	1,966.0	1,909.7	2.9	1,032.0	934.0	10.5
신용카드수수료이익	374.5	418.2	-10.4	172.4	202.1	-14.7
신탁이익	241.0	210.0	14.8	138.7	102.3	35.6
대리사수취급수수료 (방카슈랑스 등)	125.3	90.7	38.1	73.1	52.2	40.0
증권업수입수수료	328.6	322.1	2.0	172.4	156.2	10.4
투자금융수수료	74.0	90.7	-18.4	54.1	19.9	171.9
외환수수료	135.8	108.8	24.8	71.0	64.8	9.6
리스료수익	544.2	565.4	-3.7	271.5	272.7	-0.4
기타수수료	142.6	103.8	37.4	78.8	63.8	23.5
기타영업손익	757.3	545.6	38.8	399.3	358.0	11.5
유가증권, 파생, 외화환산 및 보험금융 손익	1,349.2	758.8	77.8	812.3	536.9	51.3
보험영업손익	849.8	1,035.0	-17.9	412.0	437.8	-5.9
기타 (예금보험료, 기금출연료 등)	-1,441.7	-1,248.2	N.A.	-825.0	-616.7	N.A.
비이자이익	2,723.3	2,455.3	10.9	1,431.3	1,292.0	10.8

KB그룹 2025 상반기 경영실적

신탁이익 2025 상반기 2,410억원,
전년 동기 대비 14.8% 증가

1H25 그룹 비이자이익 2조 7,233억원

금리 및 환율 하락에 따른 유가증권·파생손익 개선 등 기타영업손익 확대로 전년동기 대비 10.9% 증가

KB 부동산신탁 재무현황

(십억원, %)	소유지분율	자산총계	자본총계	당기순이익 ⁽²⁾	ROA	ROE
KB국민은행	100.0%	574,607.1	38,552.7	2,187.6	0.77	11.63
KB증권	100.0%	71,121.1	6,896.0	338.9	1.02	10.10
KB손해보험	100.0%	42,708.8	5,504.3	558.1	2.69	20.51
KB국민카드	100.0%	29,363.1	5,451.0	181.3	1.23	6.84
KB라이프생명	100.0%	35,557.5	4,207.2	189.1	1.10	8.77
KB자산운용	100.0%	443.9	345.8	71.5	34.81	46.52
KB캐피탈	100.0%	18,035.2	2,571.2	124.1	1.40	10.00
KB부동산신탁	100.0%	1,156.1	457.1	-21.9	N.A.	N.A.
KB저축은행	100.0%	2,355.6	183.3	0.9	0.07	0.98
KB인베스트먼트	100.0%	1,497.3	286.9	3.0	0.40	2.11
KB데이터시스템	100.0%	69.3	26.5	4.6	14.23	38.12

영업보고서 분석

주요상품 : 관리형토지신탁

계정과목	금액
I. 매출액 (신탁업무수익)	651,731,587,483
1. 토지신탁분양수익	336,246,328,961
2. 토지신탁임대수익	14,747,458,077
3. 관리신탁임대수익	0
4. 처분신탁처분수익	0
5. 기타업무수익	300,737,800,445
15. 신탁보수	30,929,021,178
가. 차입형토지신탁보수	5,372,492,526
나. 관리형토지신탁보수	16,892,294,503
다. 관리한국보수	284,603,092
라. 처분신탁보수	365,079,275
마. 담보신탁보수	7,838,432,220
바. 분양관리신탁보수	128,119,562
사. 기타업무보수	48,000,000

KB 부동산 2025 상반기 영업보고서

관리형토지신탁

책임준공확약형

1. 사업비 조달책임을 사업주가 직접 부담

- 시공사는 책임준공과 지급보증 등을 통해 사업비 조달 협조
- 분양수입금을 사용하여 사업비 등을 지급하되 부족시 시공사 또는 금융기관이 사업비 부담
- 신탁회사는 인허가 및 분양계약 등의 주체로서 자금 입출금 등의 관리업무만을 수행

2. 신탁회사의 Risk가 상대적으로 적음

3. 신탁보수율이 비교적 낮음

- 일반관리형 : 매출액의 1% 내외에서 협의

책임준공관리형토지신탁

관리형토지신탁

- + 신탁회사가 대출금융기관에게 책임준공의무를 부담하는 신탁사업

- 일반 관리형보다 Risk 높음

→ 매출액의 2% 내외에서 신탁보수율 협의

기본 기업 정보

- 설립일: 1996.12.10.
- 사원 수: 180명(2024.12.기준)
- 주요사업: 금융업(신탁회사)
- 주소: (서울본점) 서울시 강남구 강남대로 298(역삼동, KB라이프타워) 7,8,9층
- 복리후생: 연금/보험(국민연금, 고용보험, 산재보험, 건강보험)
휴무/휴가/행사(주5일제, 연차제도, 리프레시 휴가)
보상/수당/지원(정기보너스, 휴가비, 경조사 지원)
사내시설(KB사내의원, 피트니스센터)
- 전체 평균 연봉: 7,792만원



KB 라이프타워

조직도



인재상

창의적인 사고와 행동으로 변화를 선도하며 고객가치를 향상시키는 프로금융인

고객 우선주의

- 고객지향적인 마인드와 적극적인 서비스 개선노력
- 프로의식으로 고객 가치 창출

자율과 책임

- 위임된 권한에 따라 스스로 판단
- 결과와 성과에 대한 책임

적극적 사고와 행동

- 혁신적인 사고방식으로 변화를 선도
- 최고 전문가로 성장하기 위한 끊임없는 자기 계발 노력

다양한 가치의 존중

- 다양한 사고와 가치를 존중하고 포용할 수 있는 개방적 사고
- 미래가치에 대한 확신과 지속적인 창출

채용공고 분석



서류 전형

인성 검사

채용 검진

필기 시험
(NCS)

면접 전형

최종 합격

채용공고 분석

서류전형

1. 지원분야와 관련된 보유 역량을 기술해 주시기 바랍니다.
2. 부동산과 관련된 경험 또는 자신의 능력을 보여준 사례를 기술해 주시기 바랍니다.
3. 입사 후 어떠한 각오로 업무에 임할지 기술해 주시기 바랍니다.
4. 협업하는 과정에서 자신과 다른 의견을 가진 사람과 의사소통을 통해 문제를 해결했던 경험이 있다면 구체적으로 기술해 주시기 바랍니다.
경험이 없는 경우 어떻게 해결할지 기술해 주시기 바랍니다.

채용공고 분석

NCS

필기전형

- NCS(국가직무능력표준) 기반 객관식 필기시험 실시
 - 총 60문항 (공통 40문항 + 모집분야별 20문항)
 - 시험시간 : 60분 운영

모집분야	문항수	출제범위	
		대분류	중분류
공통	40	직업기초능력	<ul style="list-style-type: none"> - 의사소통능력 - 문제해결능력 - 수리능력
신탁관리 도시정비	20	10. 영업판매	<ul style="list-style-type: none"> 01. 부동산컨설팅 02. 부동산관리 03. 부동산증개
경영지원	10	02. 경영·회계·사무	<ul style="list-style-type: none"> 01. 기획·사무 03. 재무·회계
	10	20. 정보기술	<ul style="list-style-type: none"> 01. 정보기술* * 기본개념지식 출제

※ 출제범위 : NCS 학습모듈(www.ncs.go.kr) 기준

부동산컨설팅

- 부동산경·공매
- 부동산분양
- 부동산관리

주택관리

- 상업용건물관리
- 부동산자산관리

부동산증개

- 부동산시장분석
- 부동산권리분석
- 부동산고객관리 등

채용공고 분석

인성검사

- 인성 검사는 지원자의 성향과 직무 적합도를 평가하는 것으로 일관된 답변이 중요하다.
- 지원자가 긴장하지 않고 자신의 성향에 맞는 답변을 일관되게 작성하는 것이 일반적이다.
- KB부동산신탁의 인적성 검사는 비교적 직무와 관련된 역량을 직접적으로 평가하기 위해 실무와 관련된 문제들이 포함된 점이 특징이며, 최근에는 AI 면접과 인성 검사도 함께 진행되는 경우가 있어, 지원자들은 이와 관련된 사전 준비가 필요하다.

채용공고 분석

면접전형

- KB부동산신탁의 면접은 주로 실무 면접과 임원 면접의 두 단계로 이루어진다.

면접 기출 질문

1. 자기소개 해보세요.
2. 지원 동기가 무엇인가요?
3. 경쟁사를 지원한 곳이 있나요?
4. 자신의 강점에 대해 말해보세요.
5. 신탁업에 대해 아는 것을 말해보세요.
6. KB부동산신탁의 방향성을 제시해보세요.
7. 야근이 많은 편인데, 괜찮은가요?
8. 지원 직무 관련 경험이 있나요?

현직자 인터뷰



- 단국대학교 08학번
- 입사년도 : 2018년
- 현 직급 : 과장
- 현 업무지 : 서울

Q

면접에서는 주로 어떤 유형의 질문들이 나오나요?
또, 답변할 때 어떤 부분을 강조하면 인상 깊은 지
원자로 보일 수 있을까요?

A

- ① 직무 이해도에 관한 질문
- ② 지원 동기 및 컬쳐 핏에 대한 질문
- ③ 다양한 업무 상황 속에서 대처 및 태도에 대한 질문
들이 나올 수 있을 것 같습니다.

답변 시에는 솔직하고, 본인의 능력과 가치관,
미래 비전에 대해서 강조하시면 될 것 같습니다,

조직은 다양한 사람들이 모이는 곳이고, 자신이 조직에
서 어떻게 역할 수행을 하고 성장하고 싶은지 고민해
보시면 좋을 것 같아요

현직자 인터뷰

Q KB부동산신탁이 선호하는 인재상은 어떤 모습인가요? 혹시 구체적인 사례를 들어 설명해 주실 수 있을까요?

A 신탁사는 고객의 자산을 맡아 관리하는 만큼, ‘신뢰·투명성·책임감’이 핵심이에요. 회사에 입사해서 실무의 투입이 되면 더 이상 교육을 받는 게 아니고 급여를 받고 일을 하게 됩니다. 전문가들과 전문용어를 쓰는 것이 당연해지며, 상대방이 요구하는 것을 이해하고 처리할 수 있어야 합니다. 신탁사의 규모가 보통 150-200명 정도이므로, 실무에 거의 바로 투입되는 경우가 대부분이고 경력직 채용도 활발합니다. 그러므로 처음이라 잘 모를 수는 있지만, 선배를 괴롭혀서라도, 책임감을 가지고 자기에게 주어진 업무를 해내는 모습을 보여줄 수 있으면 좋겠습니다.

Q 어떠한 사람이 부동산신탁의 업무에 적합하다고 생각하시나요?

A 신탁사업부의 경우에는 보통 숫자로 이야기할 수 있고 리스크를 관리하고, 부동산 관련 대관, 등기 업무 등을 절차를 잘 이해하고 있는 사람

대인 커뮤니케이션과 협업에 능한 사람
(시행사, 시공사, 지자체, 대주단, 공기업,
법무사, 설계사, 인허가권자 등)

끈기 있고 미래를 예측하며 현장 중심 사고가 있는 사람이 적합한거 같습니다.

현직자 인터뷰

Q KB부동산신탁 입사를 준비하는 취업준비생이 갖춰야 할 역량이나 지식은 무엇인가요?

A 본인이 전문가라고 생각하고, 전문가들과 대화하고, 개발사업의 사이클에서 사업성 검토부터, 자금조달, 시공 관련 대관 업무, 분양 업무, 공사 진행 관리 업무, 준공, 입주, 자금 정산 업무 등 전체를 보는 시각을 가지셨으면 좋겠습니다.

또한 같은 신탁사 내에서도 부서마다 다 요구하는 역량이 다르니 희망하는 부서에 따라 준비하는 과정이 중요합니다.

Q 신탁 업계에 진입할 때 신입사원으로 바로 입사하는 것과 경력을 쌓은 후 신탁업으로 이직하는 것 중 어느 쪽이 더 유리하다고 보시나요?

A 경력을 쌓고 이직하는 것을 추천드립니다.

저 또한 제2금융권인 신협에서 3년 동안 대출업무, 수신업무 등을 맡아 오다가 이곳으로 이직했습니다.

금융회사 출신으로서 금융회사의 환경, 금융 일처리의 절차나 구조 등 거래처 상대방이 어떻게 일하는지 아는 상황에서 신탁업무를 맡다 보니까 굉장히 도움이 되었습니다. 이러한 전문 지식이 취업 과정에서도 중요하게 작용하기도 했고요.

주변 분들은 저축은행, 시공사, 시행사에서 많이 이직하시는 편인 것 같습니다.

현직자 인터뷰

Q 신입사원이 실제로 맡게 되는 주된 업무에는 어떤 것들이 있나요?

A 지원부서에서 요구하는 자료 제출 업무, 각종 유관기관에서 제출을 요구하는 자료 작성 및 제출 업무, 회의자료 작성 업무, 사업장 관리, 신규신탁, 신탁 해지, 자금지급, 신탁관리 업무 등입니다.

Q KB 그룹 내 타 금융계열사와 협업하는 빈도가 궁금합니다.

A 시너지 영업이라고 해서, 고객의 니즈에 필요에 따라 협업을 진행하고 있습니다.

시너지 영업을 통해 개발사업을 할 때 은행에서 대출하고, 증권사에서 주선하고, 자산운용사에서 리츠를 만들기도 하는 등 구조화된 금융상품을 형성해요.

현직자 인터뷰

Q 신탁부문 내에 ‘사업1부’부터 ‘사업5부’, 그리고 ‘사업추진부’가 있는 것으로 알고 있습니다. 각 부서별로 담당하는 업무가 어떻게 구분되어 있는지 설명해 주실 수 있을까요?

A 각 부서별로 1-5부까지 개발사업 영업 및 관리 업무를 수행하고 있고, 사업추진부는 추가적으로 공매관련 업무를 수행하고 있습니다.

저는 사업 4부에서 근무하고 있고 이 부서에서는 혼합형토지신탁, 책임준공토지신탁 등을 관리하는 중이고 주요 신탁사업으로는 김포물류센터, 대전오피스텔 사업이 있어요.

Q KB부동산신탁 직원의 일과는 어떻게 진행되나요?

A 분기마다 해야 하는 일, 매 달마다 해야 하는 일 등 시기별로 일거리가 나누어져 있는데, 대개 일이 밀려있는 상황이라 오늘 급하게 해야 할 것들을 처리하는 편입니다.

신규 거래처에서 영업이 들어오면 처리하고, 자료 제출 요청을 수용하는 등의 업무를 주로 해요.

시장이 좋을 때는 영업을 하러 나가지만 현재는 그렇지 않아 문제 사업장을 관리하는 것에 더 비중을 두고 있습니다.

현직자 인터뷰

Q KB부동산신탁이 KB금융그룹의 자회사라는 점이 실무나 사업 측면에서 강점으로 작용한다고 느끼시나요?

A 아무래도 KB 브랜드를 공유한다는 점은 강점으로 작용한다고 생각합니다. 또한 신탁업의 위기상황에서 지주사가 유동성을 지원해주는 등 도움을 제공받기도 합니다.

하지만 KB의 조직문화가 보수적이고, 리스크관리가 빽빽한 부분이 있어서, 고객사들이 불편해하는 부분도 조금은 있는 것 같습니다.

Q 최근 많은 신탁사들이 어려움을 겪고 있는 것을 알고 있습니다. 이런 상황 속에서 KB부동산신탁의 현황은 어떤지 혹은 KB만의 리스크 관리 대응책이 있는지 궁금합니다.

A 책임준공형 토지신탁 상품에 대한 리스크가 크게 부각이 되었으며, 이 문제의 해결점은 준공 후에 부동산의 밸류업을 통해 매각하고, 매각대금을 정산하여 리스크를 해결하는 방안으로 추진하고 있습니다.

책임준공형 토지신탁 관련 리스크가 커짐에 따라 현재 해당 사업의 수주는 아예 멈춘 상황이에요.

PART 2



- 신탁사업 소개
- 신탁원부 분석
- 결론

사업 소개



구리 유탑유블레스 시티 신축사업

지역	경기
사업형태	오피스텔
대지위치	경기도 구리시 교문동 230-1번지외 11필지 블럭
대지면적	3,901.39㎡
용적률	1008.89%
세대수	총 745세대 (오피스텔 695세대, 상가 50세대)
사업규모	지하 9층~ 지상 29층 오피스텔 695세대 및 근린생활시설
연면적	66,788.94㎡
건폐율	68.28%

사업 소개



신탁원부 제2017-1583호

접수일자	2017년 12월 15일
상품	관리형토지신탁 (책임준공확약형)
위탁자(갑)	(주)미래산업개발
시공사(을1)	(주)유탑건설
시공사(을2)	(주)유탑엔지니어링건축사사무소
수탁자(병)	케이비부동산신탁(주)
금융기관 (정1)	메리츠캐피탈(주) / 메리츠화재해상보험(주)
금융기관 (정2)	피닉스교문제일차(주) / 피닉스교문제이차(주)
대리금융기관 (무)	메리츠종합금융증권(주)

등기부등본



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 -

고유번호 1165-1996-097150

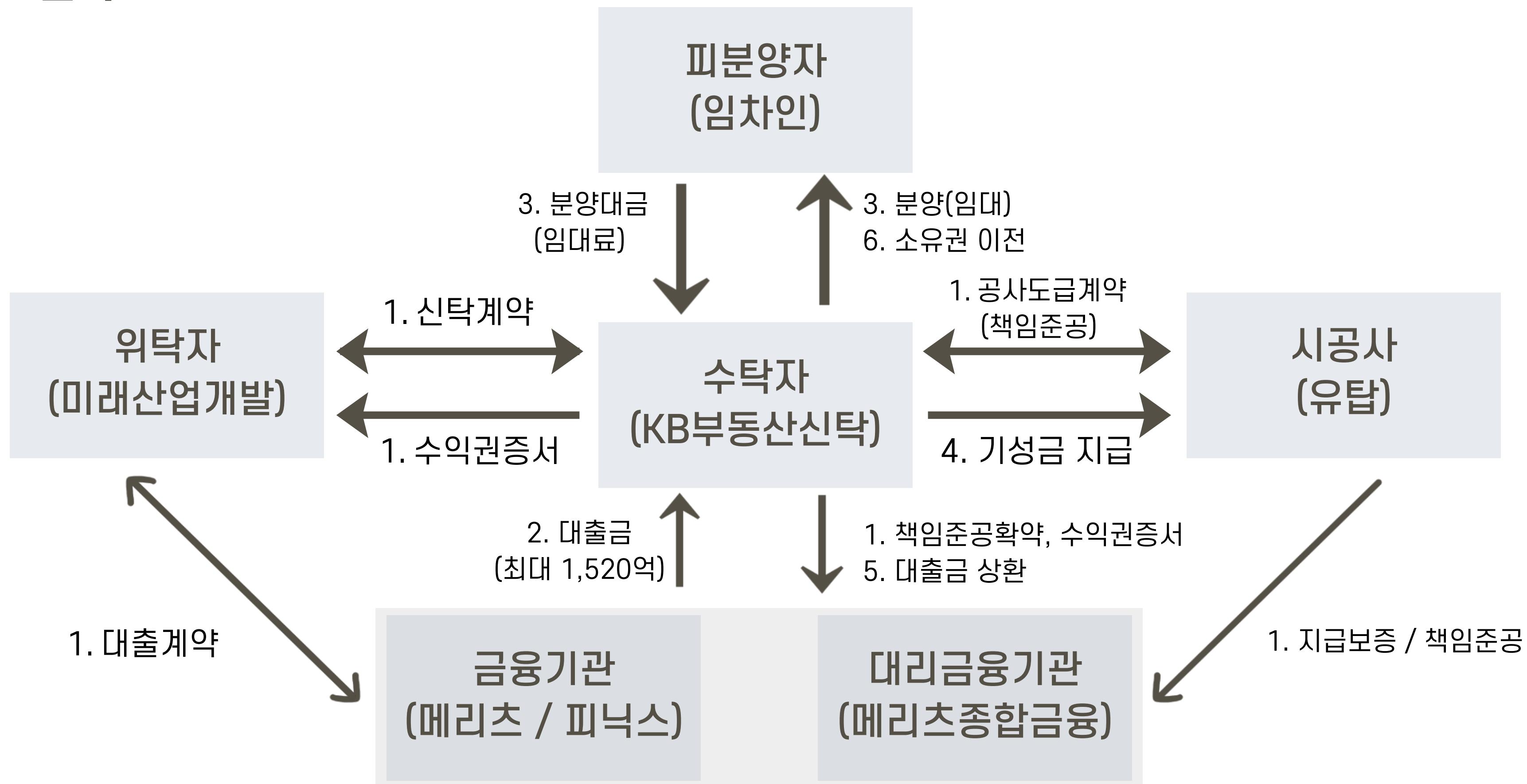


[토지] 경기도 구리시 교문동 230-1

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소재지 번	지 목	면적	등기원인 및 기타사항
1 (전 3)	1993년7월9일	경기도 구리시 교문동 230-1	대	778m ²	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 07월 19일 전산이기
2	2021년5월20일	경기도 구리시 교문동 230-1	대	723m ²	분할로 인하여 대 55m ² 를 경기도 구리시 교문동 230-18에 이기
3	2021년7월14일	경기도 구리시 교문동 230-1	대	3925m ²	합병으로 인하여 대 251m ² 를 경기도 구리시 교문동 230-3, 대 121m ² 를 동소 230-7, 대 96m ² 를 동소 230-8, 대 79m ² 를 동소 230-9, 대 475m ² 를 동소 230-16, 대 625m ² 를 동소 231, 대 212m ² 를 동소 231-9, 대 810m ² 를 동소 231-10, 대 279m ² 를 동소 231-17, 대 92m ² 를 동소 231-18, 대 162m ² 를 동소 233-1에서 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
11	소유권이전	2017년12월15일 제26465호	2016년9월29일 매매	소유자 주식회사미래산업개발 134511-0298247 경기도 용인시 처인구 이동면 원천로 19, 1층 매매목록 제2017-439호
12	소유권이전 신탁	2017년12월15일 제26467호	2017년11월30일 신탁	수탁자 케이비부동산신탁주식회사 110111 1348237 서울특별시 강남구 테헤란로 124(역삼동) 신탁원부 제2017-1572호

구조도 분석



일반사항 1조 [신탁목적]

1항.

이 신탁계약은 수탁자가 별지 1 기재 토지 위에 별지 2 기재의 건물(이하 “신탁건물”이라 한다.)을 건축하고 신탁재산인 사업부지와 신탁건물(이하 “신탁부동산”이라 한다.)을 처분 또는 운용 후 수익자에게 신탁이익을 지급함에 그 목적이 있다.

2항.

수탁자는 신탁재선 범위내에서 건축주로서의 권리와 의무를 부담하며, 자금조달의 의무를 지지 않고, 자금조달의 책임은 위탁자 또는 별도 합의로 지정되는 자가 부담하기로 함에 따른 계약 내용을 정함에 그 목적이 있다.



기본적인 신탁계약 관련 내용과 위탁자가 자금조달의 의무를 진다는
관리형토지계약과 관련한 내용이 명시되어 있다.

특약사항 2조 [업무분담 및 협력의무]

3항.

“병”은 “본 사업”의 수탁자로서 다음 각 호의 업무를 수행한다.

3항 4호.

본 신탁계약에서 정한 바에 따른 책임준공의무 및 책임준공의무를 이행하지 아니하는 경우
책임준공의무 미이행으로 인해 “정”에게 발생한 손해(대출원리금 및 연체이자) 배상



병(신탁사) 또한 책임준공의무를 지며 이는 이 신탁사업이 단순한 관리형토지신탁이 아닌
책임준공관리형토지신탁임을 의미한다.

8항.

본 조 제 4항 1호의 대출조건에도 불구하고 “병”이 판단하여 요청하는 경우 “정”은 “갑”의 대출금 [1,520]억원 전액에
대한 대출(특약 제 12-2조 제 5항에 따라 분양수입금 중 대출금의 상환 재원에 해당하는 금액을 필수사업비로 집행한
경우 사용한 금액만큼 대출약정금의 한도가 감액되는 것으로 함)을 실행하여야 한다. (다만, “병”의 부도사유 발생시에
는 “정”의 미인출 한도대출약정금 인출의무는 소멸함) 이에 대하여 약정당사자 전원은 아무런 이의없이 동의한다.



병(수탁자)이 대출금에 대한 원활한 확보를 위해 정한 특약사항

특약사항 3조 [사업의 집행 및 관리형토지신탁]

1항. 본 사업은 **관리형토지신탁** 방식으로 진행되는 사업으로, “병”은 신탁부동산을 신탁재산으로 하여 본 신탁 계약에서 정한 내용에 따라 신탁 재산 범위 내에서 신탁사업의 시행사로서의 지위를 보유하는 업무를 수행하되, 신탁사업의 수행상 필요한 자금의 조달 및 시공상의 하자, 공사감독, 용역비지급, 민원의 처리와 해결, 수분양자에 대한 분양대금반환 및 하자담보책임 등에 대하여는 일체의 책임을 지지 아니한다. 다만 “병”은 “정”에 대하여 본 신탁계약에서 정한 책임준공의무는 부담하기로 한다.

2항. “갑”은 대출약정에 따른 대출금의 최초인출일까지 사업부지에 관한 소유권취득 및 명도를 포함한 완전한 소유권행사에 제한을 가하는 각종 법적, 사실상 장애사유를 해소하고 본사업 착공에 필요한 모든 제반대관청 인허가(착공승인 등)의 취득을 하고, 본 사업부지의 “병”명의의 소유권이전 및 신탁등기절차를 이행하여야 한다.

3항. “을”은 대출약정서에 따른 대출금의 최초인출일로부터 **[2]개월이내에 본 사업 건축물 공사의 착공**을 하고, 대출약정서에 따른 대출금의 최초인출일로부터 **[42]개월 이내에 본 사업부지의 공사를 포함하여 공사도급계약상의 모든 공사를 완료하고 본 공사의 공기가 중도금 수납에 지장이 없도록** 하여야 한다.

4항. “갑”은 건축허가가 조건으로 부가된 제반사항들을 “갑”的 **비용과 책임**으로 대출약정서에 따른 대출금의 최초인출일로부터 **[42]개월 이내에 이행 완료**하여야 한다.

5항. “병”은 “본 사업” 진행과 관련한 일체의 사업비 조달 의무를 부담하지 않는다. 다만, 제 25 조 제 3 항의 사유발생으로 인하여 자금을 차입하는 경우에는 그러하지 아니하며, “병”은 “정”에 대하여 본 신탁계약에서 정한 책임준공의무는 부담하기로 한다.



관리형 토지신탁 사업의 핵심 당사자인 갑(위탁자), 을(시공사), 병(수탁자), 정(금융기관)
간의 책임 범위와 의무 이행 기한을 구체적으로 규정한 조항 + 병(수탁자)의 책임준공의무

특약사항 3-1조 [우선수익자의 수익권과 의사표시]

1항. 이 신탁의 (우선)수익자 및 채무자는 별지 3과 같다.

[별지 3] 수익권 및 우선수익권 내용

갑	수익자 (겸 채무자)	(주)미래산업개발	
정1	우선수익자	수익자명	
	공동 1순위	메리츠캐피탈(주) 메리츠화재해상보험(주)	
정2	공동 2순위	피닉스교문제일차(주) 피닉스교문제이차(주)	
	공동 3순위	(주)유탑건설 (주)유탑엔지니어링건축사사무소	
정1	공동 4순위	메리츠캐피탈(주)	
		메리츠화재해상보험(주)	
정2		피닉스교문제일차(주)	
		피닉스교문제이차(주)	

특약사항 3-1조 [우선수익자의 수익권과 의사표시]

8항.

제 7 항에도 불구하고, "정"은 본 신탁계약에 따른 "정"의 업무수행 및 권한행사와 관련하여 본 신탁계약에 달리 규정되어 있지 않는 한 "정"의 "대리금융기관"인 "무"에게 업무수행 및 권한 행사를 위임하기로 하며, 대리금융기관의 모든 의사표시 (수령포함)는 "정" 전원의 의사로 간주하며, 본 신탁계약상 대리권의 범위는 자금집행동의권 및 신탁계약(신탁원부) 변경동의권, 신탁해지동의권, 토지사용승낙동의권 등을 포함하되, 이에 한정하지 않고, 신탁계약상 "정"의 모든 권한 및 역할로 한다. 다만, "대리금융기관"의 업무수행 및 권한 행사는 대출약정서에 의거한 "정"의 의사결정결과에 위반하여서는 아니된다.



무(대리금융기관)에게 광범위한 권한을 위임함으로써,
신속하고 효율적인 사업 진행을 가능하게 함

특약사항 3-2조 [신탁기간과 신탁보수]

1항. 신탁기간은 본 신탁계약 체결일로부터 [48]개월까지로 하되 "갑" 또는 채무자가 "정"의 대출원리금 미상환, "병"의 신탁사무처리비용 등을 상환하지 않거나 신탁재산 및 신탁사무가 잔존하는 경우 그 기간동안 **신탁기간은 자동 연장된다.**

2항. "병"의 **신탁보수는 금이십구억사백삼십만원 (₩2,904,300,000)**이며, 아래와 같이 분할하여 수취하기로 하되, 사업진행이 원활하여 **조기에 사업이 종료될 경우 미수취한 신탁보수는 사업종료시 일괄 수취한다.**

3항. 기 납부한 신탁보수는 환급하지 않기로 하며, 본 신탁계약이 "병"의 중대한 과실 없이 중도 해지될 경우 지급 시기가 도래한 미수취보수 전액과 지급시기가 미도래한 나머지 미수취보수의 20%에 해당하는 금액을 **해지보수로 "병"에게 별도 지급**하기로 한다. (단, "갑"은 본 사업 PF 대출금이 실행되지 않을 경우 "병"에게 신탁보수 지급 의무를 부담하지 아니한다)

구 분	금 액	지급시기	비고
1 차	₩ 322,700,000	본 신탁계약 체결 후 1 개월이내	
2 차	₩ 322,700,000	업무시설(오피스텔) 중도금 1 회차 최초 약정월 21 일	
3 차	₩ 322,700,000	업무시설(오피스텔) 중도금 2 회차 최초 약정월 21 일	
4 차	₩ 322,700,000	업무시설(오피스텔) 중도금 3 회차 최초 약정월 21 일	
5 차	₩ 322,700,000	업무시설(오피스텔) 중도금 4 회차 최초 약정월 21 일	
6 차	₩ 322,700,000	업무시설(오피스텔) 중도금 5 회차 최초 약정월 21 일	
7 차	₩ 322,700,000	업무시설(오피스텔) 중도금 6 회차 최초 약정월 21 일	
8 차	₩ 645,400,000	사용승인시	
계	₩ 2,904,300,000		

* 신탁보수 수취계좌 : 국민은행 581237-96-100068, 케이비부동산신탁(주)



**신탁 기간 및 보수 설정
병(수탁자)의 보수 수취 권리 및 유동성 확보**

특약사항 3-3조 [신탁계약의 해지에 따른 손해배상 등]

1항.

신탁계약의 중단 또는 해지로 인하여 발생하는 수분양자(또는 임차인), “정” 및 시공사 등 사업관련자에 대한 손해배상과 투입된 사업비 및 “병”에 대한 손해배상은 **신탁재산에서 우선부담하고 신탁재산이 부족한 경우에는 “갑”이 부담**한다.

2항.

제1항의 비용부담과 관련하여 “갑”은 “병”에 대하여 일체의 손해배상을 청구하지 아니하기로 한다.

→ 신탁계약이 중단되거나 해지될 경우 발생하는 손해배상 및 비용 부담의 주체를 규정하는 조항
- 병(수탁자)에게 유리하게 구성되어 있음

특약사항 4조 [공사도급]

2항. 공사비는 금 82,834,000,000 원(VAT.별도)으로 한다.

3항. 본 건 관련 공사도급계약상 공사비는 매 일[1]개월 단위로 최초 공사비(VAT 포함)의 누계 80%까지 지급하며, 최초 기준공사비(VAT 포함)의 80%를 초과하는 공사비는 대출원리금 및 "병"의 신탁사무처리비용 상환 이후 신탁재산의 범위 내에서 지급하기로 한다.

4항. "병"과 "을"간의 공사도급(승계)계약과 관련하여 "을"은 신탁재산범위를 초과하여 공사대금을 청구할 수 없으며, "병"은 어떠한 경우에도 그 고유재산으로 "을"에게 공사대금 지급의무를 지지 아니한다. 다만, "병"은 "정"에 대하여 본 신탁계약에서 정한 책임준공의무는 부담하기로 한다.

→ 병(수탁자)이 제공하는 공사비에 대해 일정 수준 제한을 걸면서 공사비 제공에 대한 부담 약화
+ 병(수탁자)의 고유재산에 대한 재무적 면책, 책임준공의무 명시

특약사항 5조 [공사도급의 범위 등]

[별지 6] "시공권 및 유치권 포기각서"에 구체적 내용 명시

3항.

"을"은 본 사업의 공사업무 수행 중 또는 준공 후에도 사업부지 및 건축물(준공된 건축물 포함)에 관하여 저당권설정 청구권 및 유치권을 행사하거나 가압류, 가치분 등의 보전처분, 강제집행을 신청하여서는 아니된다. "을"의 하수급인이 유치권을 행사하는 경우 "을"의 책임으로 하수급인의 유치권을 해소하여야 한다. 다만, "을"은 "병"의 신탁사무 처리 비용, 대출원리금 기타 "갑"의 "정"에 대한 일체 채무가 변제된 이후에는 유치권을 행사할 수 있다.

4항.

"병"은 "을"의 공사업무를 관리·감독할 수 있으며, "을"은 "병"의 공사업무 관리·감독에 따라야 한다. 또한, "을"은 책임준공의무 이행 및/또는 준공 기한 준수를 위한 "병"의 지시사항을 이행하여야 한다."

→ 을(시공사)의 권리 제한을 통해 병(수탁자)과 정(금융기관)의 사업 관리 권한을 확보
(시공사의 리스크를 최소화하여 사업의 안정적인 완공 및 대출금 회수를 보장)

특약사항 11조 [용역계약의 승계]

3항.

제 1 항 및 제 2 항에 의하여 "병"이 용역계약을 체결하는 경우, "병"은 해당 용역비 지급 등의 의무를 운영계좌 잔액 범위 내에서만 부담하며, 어떠한 경우에도 "병"은 고유재산으로 용역비 지급 등의 일체의 의무를 부담하지 아니한다. 다만, 병은 "정"에 대하여 본 신탁계약에서 정한 책임준공의무는 부담하기로 한다. 위 용역계약에 의해 발생하는 일체의 의무(신탁재산 범위를 초과하는 대금지급의무, 소송, 민원 등)는 "갑"이 부담한다.



→ 병(수탁자)의 고유재산에 관여하지 않도록 하는 핵심적인 방어 조항 + 책임준공의무 명시

특약사항 12조 [신탁계좌의 개설 등]

1항.

신탁자금은 “병”이 단독명의, 단독날인으로 개설한 다음 각호의 신탁계좌로 관리한다

- 1.분양대금수납계좌(분양수입금 수납용도)
- 2.대출상환적립계좌(대출원금 상환을 위한 예치금관리 용도)
- 3.운영계좌(사업비 지급 관리용도)

특약사항 12-3조 (특약)

2항.

병의 부도사유발생시 본 신탁계약에 따라 개설하는 전체 계좌별 자금의 집행방법 및 자금의 집행순서에도 불구하고 대리금융기관의 요청에 따라 “병”은 제12조 1항 신탁계좌의 잔액으로 대출원리금 상환에 우선하여 충당하도록 한다. 또한, “병”의 부도사유 발생시 대리금융기관의 요청에 따라 “병”은 제12조 1항 신탁계좌의 자금집행순서를 대리금융기관의 의사에 따라 정하기로 한다. 이에 대하여 각 당사자들은 일체의 이의 없이 동의한다.

→ 수탁자(병) 부도 시 신탁계좌 자금을 대출원리금 상환에 우선 충당하도록 하여,
무(대리금융기관)의 대출원리금 회수리스크를 최소화

특약사항 13조 [사업비의 조달]

2항. “본 사업”에 소요되는 일체의 자금은 “갑”의 책임하에 조달한다.

3항. “병”은 본 사업과 관련하여 일체의 자금 차입 및 조달 의무를 갖지 않는다.

4항. 본 신탁계약 체결 이전에 “갑”이 차입했거나 조달한 일체의 채무는 “갑”이 전적으로 해결하여야 하며, “병”은 동 채무에 대하여 일체의 책임을 부담하지 아니한다.

→ 본 사업에 필요한 자금을 끌어오는 것은 갑(위탁자)이며, 병(수탁자)에게는 일체의 의무가 없음
- 관리형 토지신탁의 자금 조달 의무를 보여주는 조항

특약사항 15조 [비용부담의 원칙]

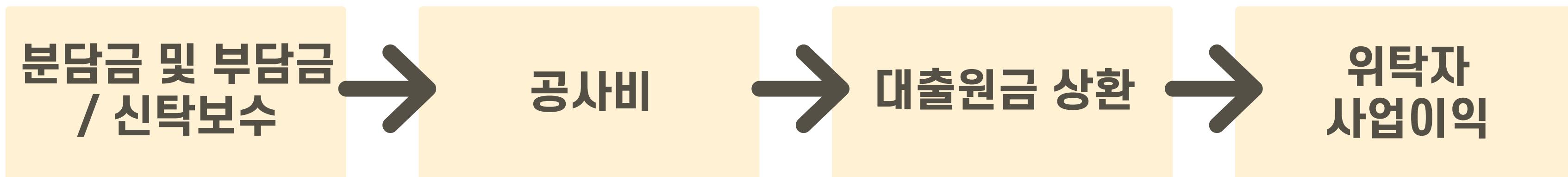
1항. “본 사업”에 소요되는 모든 사업비는 “본 신탁계약 상 다른 규정에도 불구하고 신탁자금에서 우선충당하기로 하되, 신탁자금이 부족한 경우 “갑”이 부담하는 것을 원칙으로 한다.

→ 자금 조달 의무는 갑(위탁자)에게 있는, 관리형 토지신탁의 정의를 보여주는 조항

특약사항 14조 [운영계좌의 자금집행 순서 등 관리]

2항. 운영계좌에 입금된 금원은 다음 각호의 순서에 따라 집행함을 원칙으로 한다.

1. 본 사업과 관련하여 “병” 명의로 부과되는 제세공과금(재산세, 종합토지세) 등 일체 및 각종
분담금 및 부담금, “갑” 또는 “을”, 기타 제 3자가 “병”을 상대로 소를 제기하거나 보전처분 및
강제집행을 함에 따라 필요한 소송비용, 공탁금, 판결원리금, **신탁보수** 및 **신탁사무처리비용**
4. 공사대금을 포함한 **준공필수사업비**(80% 한도)
5. 상환기일이 도래한 “정”에 대한 대출원금
10. “갑”의 사업이익



특약사항 17조 [분양업무 수행 등]

1항. **분양계약**은 “갑”이 위탁자로, “을”이 시공사로, “병”이 공급자로 납인하되, 수분양자에 대한 제반 관리업무 및 “병”에게 발생하는 일체의 의무는 “갑”과 “을”이 책임 처리하기로 하며, “병”은 이에 대한 일체의 책임과 의무를 갖지 않는다.

5항. “갑”은 “을”, “병” 및 “무”와 사전에 합의하여 분양계약서를 제작하기로 하되, “무”가 합리적으로 요청하는 사항이 반영되어야 하고, 분양계약서의 내용은 관련법규상의 규정을 위반할 수 없다.

8항. 분양계약서상 수분양자가 분양대금 납입을 지체하는 등의 사유로 분양계약을 해제할 수 있음에도 불구하고, “갑”이 분양계약 해제 절차에 착수하지 않고, 이로 인하여 “을”의 책임준공의무 이행이 어려워 질 수 있는 경우, “을”과 “병”은 상호 합의한 후 “무”的 동의를 득하여 분양계약을 해제할 수 있고, 이에 대하여 “갑”은 어떠한 이의도 제기하지 아니하기로 한다.

5항 : 무(대리금융기관)의 미분양 리스크 관리 차원

8항 : 갑(위탁자)이 분양계약 해제 절차에 착수하지 않은 경우, 을(시공사)에게 기성금 지급이 어려워져, 책임준공의무가 어려워 질 수 있어, 이를 방지하기 위해, 나머지 당사자들의 합의 하의 분양계약을 해제하고 새로운 분양자를 받아 현금흐름을 되살릴 수 있음



특약사항 19조 [미분양 건축물의 처분 등]

1항.

분양개시 후 제 2항에 따른 목표 분양률을 준수하지 못하여 “무”가 요청한 경우 “갑”은 제 2항의 조건에 따라 민원발생 등을 최소화 할 수 있는 방법으로 할인분양을 실시하기로 한다. “갑” 및 “을”은 이와 관련하여 일체의 이의를 제기하지 않는다.

기간	최초인출일+ 6 개월	최초인출일 + 9 개월	최초인출일 + 12 개월
목표분양률	50%	60%	70%
할인율	5% 이내	5%초과~10%이내	10%초과~15%이내

* 분양률은 입주자모집공고 당시 분양금액을 기준(호수 기준이 아님)으로 산정함.

→ 목표분양률을 달성하지 못하면, 할인분양을 실시

이는 무(대리금융기관)의 판단이며, 갑(위탁자)과 을(시공사)은 일체의 이의를 제기하지 못함

-무(대리금융기관)의 미분양 리스크 관리 조항

특약사항 24조 [계약의 해지·해제]

1항.

신탁계약서 본문 제 27 조는 적용하지 않기로 한다.

2항.

본 신탁계약은 "갑", "을", "병", "정", "무" 전원의 합의에 의하여 해지·해제할 수 있다. 단, 다음 각호의 경우에는
귀책사유가 있는 당사자를 제외한 나머지 당사자들 전원의 합의에 의하여 본 신탁계약을 해지·해제할 수 있다.

5항.

본 신탁계약의 어떠한 조항에도 불구하고, 대출약정서에 따른 대출원리금이 전액 상환 및 지급되기 전에는 "갑",
"을", 및 "병"은 "정" 및 "무"와의 합의 또는 "정" 및 "무"의 동의 없이 본 계약을 해지·해제할 수 없다.

→ 1항 : 특약사항에서 계약의 해지·해제 조건 새롭게 제시

2항 : 갑(위탁자)이나 을(시공사)이 신탁 계약을 중대하게 위반했을 때 문제를 일으킨
당사자를 제외한 나머지 당사자들이 전원 합의하여 본 계약 해지 가능

5항 : 어떠한 신탁계약에도 우선하여 설정하는 금융기관의 리스크 관리

특약사항 25조 [책임준공의무 등]

1항.

"을"은 건축물의 착공시 감리자에게 제출하는 예정공정율표(이하 "예정공정율표")에 기재된 예정공정율(이하 "예정공정율")에 따라 건축물의 공사를 진행하여야 하며, 대출약정서에 따른 대출금의 최초인출일로부터 [2]개월 이내에 본사업 건축물 공사에 착수하고, 대출약정서에 따른 대출금의 최초인출일로부터 [42]개월 이내(이하 본조에서 "준공기한")에 건축물을 연대하여 책임준공하여야 한다. "을"은 공사대금지급의무를 포함한 공사도급계약상 의무가 지체됨을 이유로 준공기한 내에 건축물을 책임준공할 의무가 지연되거나 면제됨을 주장할 수 없으며, 자신의 책임으로 준공기한 내에 건축물을 연대하여 책임준공하여야 한다. 본항에서 "책임준공의무"란 "을"이 천재지변, 내란, 전쟁 등 불가항력적인 경우를 제외하고는, "갑" 및/또는 "을"의 부도 사유 발생, 공사비의 미지급 또는 지급 지연, 본 사업 관련 분양률의 저조, 민원, 설계변경, 본 사업부지 확보여부, 명도지연, 본 사업 관련 인허가의 미취득·취득 후 상실·무효·취소·효력의 정지, 대출약정에 따른 기한의 이익 상실여부 등을 포함한 어떠한 이유로도 공사를 중단할 수 없고, 건축물을 준공하여 관계법령에 따른 정식 사용승인(조건부, 임시사용승인은 제외)을 준공기한 내에 득하는 것을 의미한다.

→ **을(시공사)이 1차 책임준공 주체**

**책임준공의무의 의미가 정확히 명시되어 있으며
이는 타 책임준공의무 관련사항에 내포되는 내용**

특약사항 25조 [책임준공의무 등]

3항.

본 사업은 "갑"이 모든 책임과 의무를 부담하고, 본 사업 관련 업무를 실질적으로 진행하며, "병"은 사업시행자의 명의만을 보유한 채 책임을 지지 않는 방식의 관리형토지신탁사업이며, 만일 "을"이 "책임준공의무"를 이행치 못할 경우 "병"은 "을"에게 정한 "책임준공의무"를 대출약정서에 따른 대출금의 최초인출일로부터 [48]개월(시공사의 준공기한으로부터 [6]개월) 이내(이하 "신탁사 책임준공기한")에 이행하여야 한다. 만일 "병"이 본 항의 책임준공의무를 이행하지 아니하는 경우, "병"은 본 항에 따른 책임준공의무 미이행으로 인해 "정"에게 발생한 손해(대출원리금 및 연체이자)를 "정"에게 배상하여야 한다. "병"은 위 손해배상금을 "정"의 대출약정에 따른 대출원금("정" 1"은 공동 제 1 순위 수익권증서금액 한도, "정" 2"는 공동 제 2 순위 수익권증서금액 한도) 바로 다음 순위로 신탁재산에서 회수한다. 본 신탁계약상 어떠한 조항에도 불구하고, "병"의 본항에 따른 의무 및 책임은 신탁재산 범위 내로 제한되지 아니한다.

→ **병(수탁자)이 2차 책임준공 주체**
책임준공의무를 다해야 하는 경우, 이는 신탁재산의
범위 내로 한정되지 않고 신탁사의 고유재산까지 관여

특약사항 26조 ["갑"의 권한 위임]

1항. "본 사업"의 분양승인 이후 다음 각호의 사유가 발생할 경우에는 "갑"은 본 신탁계약상의 모든 권한을 "무" 또는 "무"가 지정하는 자에게 위임하기로 한다. (부도, 신탁계약 위반, 정당한 사유 없이 사업지연 등)

2항. 제 1 항에 따라 "갑"이 "본 사업"과 관련된 일체의 권한을 "무" 또는 "무"가 지정하는 자에게 위임하는 경우 "갑"은 "본 사업" 종료시까지 일체의 권한행사를 하지 못하며, 다만 수익자로서 "본 사업"이 종료되고 "정"의 대출 약정서에 따른 대출원리금 및 "병"의 신탁사무처리비용이 전액 상환 및 지급된 이후 수익금만을 배당 받기로 한다.

3항. 제 1 항에 따른 "갑"의 권한 위임은 제 1 항 각호의 사유가 발생되었을 경우 "무"가 "갑"과 "병"에게 통보함으로써 자동으로 발생되며, "갑"이 고의 또는 과실로 동 통보서를 수령하지 못하였거나 또는 수령을 거부할 경우에 "무"가 통보서를 발송한 시점부터 권한이 위임된 것으로 본다.-

→ 무(대리금융기관)의 갑(위탁자)에 대한 리스크 관리 조항

특약사항 27조 [해지·해제에 따른 토지신탁계약의 처리]

1호. "갑"이 "정"의 대출약정서에 따른 대출원리금, 사업투입비용, "병"의 신탁보수, 신탁사무처리비용 등을 즉시 상환한다. "병"은 "갑"의 위 금액에 대한 상환을 위하여 분양대금수납계좌 또는 운영계좌의 금원으로 정산할 수 있다.

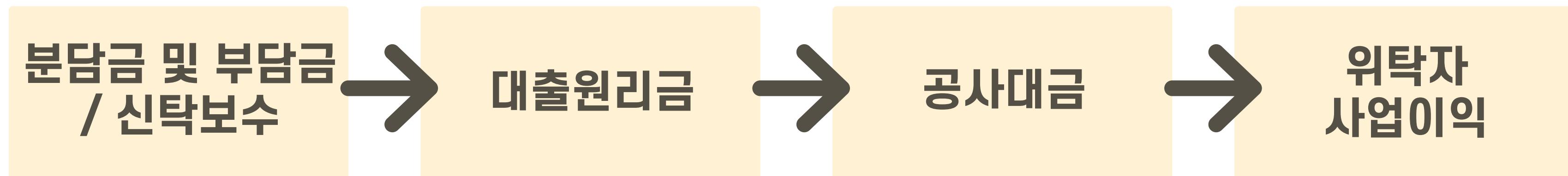
2호. 제 1 호 본문에도 불구하고 "갑"이 "을", "병" 및 "정"이 정한 기한까지 위 금액을 상환하지 못하는 경우 "병"은 감정평가액을 기준으로 신탁부동산에 대하여 공매(매각)을 하거나 "무" 또는 "무"가 지정하는 자에게 ("무"가 지정하는 수의매매계약의 매수인, 거래상대방, 거래가격(감정평가액 이상), 거래시기, 기타 거래조건을 포함하며 이에 제한되지 않음)으로 환가처분을 하며 그 대금으로 제1호의 비용 등을 정산할 수 있으며, 처분보수는 제 19 조 제 5 항을 준용한다.

→ 병(수탁자)의 리스크 관리이며, 무(대리금융기관)와 협업하는 모습을 보임

특약사항 27조 [해지·해제에 따른 토지신탁계약의 처리]

4호. 본조 제 1 호 및 제 2 호에 따른 정산은 다음 각 목의 순서에 의하기로 한다.

- 가. 본 사업과 관련하여 "병" 명의로 부과되는 제세공과금(재산세, 종합토지세 등) 일체 및 각종 분담금 및 부담금, "갑" 또는 "을", 기타 제 3 자가 "병"을 상대로 소를 제기하거나 보전처분 및 강제집행 함에 따라 필요한 소송비용, 공탁금, 판결원리금, 신탁보수 및 신탁사무처리비용
- 다. 대출약정서에 따른 "정"에 대한 대출원리금(연체이자 포함) 등 대출약정서에 따라 "갑"이 "정"에 대하여 부담하는 모든 채무(제 1 순위 수익권증서금액을 한도로 하며, 아래 바목 기재 비용제외)
- 마. "갑"이 "을"에 대하여 부담하는 공사대금(최종공사비의 100% 한도)
- 아. "갑"의 사업이익



특약사항 30-1조 [사업장 매각]

① "갑" 및/또는 "을"의 **부도·파산** 등으로 인하여 본 사업의 정상적인 진행이 불가하다고 "병" 또는 "무"가 판단할 경우 또는 "갑"과 "정" 등 사이에 체결한 대출약정서상 기한이익상실사유가 발생하여 "무"가 요청하는 경우, "병"은 "무"의 동의를 얻어 **본 사업장 전체(사업권 및 미준공건물 등)** 또는 **미분양 물건을 일괄 또는 분할매각**하기로 한다. 이 경우 매각 대가는 제 27 조 제 4 호의 순서에 따라 정산하기로 하고, 처분보수는 제 19 조 제 5 항을 준용한다. 이 경우 "병"의 내규에 따른 방법이나 "무"가 지정하는 방법(거래상대방, 거래가격(감정평가액 이상), 거래시기, 기타 거래조건을 포함하며 이에 제한되지 않음)에 따라 매각이 가능하다.

→ 병(수탁자)과 무(대리금융기관)의 리스크 관리 조항
무(대리금융기관)의 권한 확인 가능

위탁자(갑)

최우선 목표 최소한의 자기 자본으로 PF 대출을 일으켜 사업을 완공하고,
가장 후순위로 남는 최종 개발 이익 수취

리스크 관리 사실상 리스크를 관리하는 조항은 없으며, 자금 조달을 위해 모든 권한 양도

모든 리스크를 부담하는 대가로 PF 자금 조달

- 대규모 부동산 개발 사업에는 막대한 자금 필요
- 갑의 신용만으로는 금융기관(정)으로부터 최대 1,520억 원이라는 대규모 대출을 받기 어려움
- 케이비부동산신탁(병)이라는 신용도 높은 금융회사를 수탁자로 참여시키고,
신탁사가 고유재산으로 2차 책임준공을 확약하는 책임준공관리형토지신탁 구조를 만들어
금융기관(정) 대출이 이루어질 수 있음

시공사(을)

최우선 목표 828억원 규모의 공사 수주 및 공사비 회수

리스크 관리 공사비 미지급 관련

책임준공의무를 통한 권리 확보

- 해당 계약을 통해 시공사는 대형 공사 계약을 확보
- 공사대금은 준공 필수 사업비로서 운영계좌에서 대출 원금 상환보다 우선적으로 집행되고, 이 때 공사비의 80% 한도까지 지급이 보장되는 식으로 공사 진행에 필요한 자금을 비교적 안정적으로 확보 가능함

주택자(병)

최우선 목표 신탁보수 29억 원의 안정적 수취 및 관리형 신탁을 통한 책임 면제

리스크 관리 사업비 부족, 민원, 하자보수 등 각종 사업 책임에 대한 노출

안정적인 수수료 수익 확보

- 신탁사(병)은 총 29억 430만원 신탁보수를 확정적으로 수취하며, 이는 사업비 집행 순서에서 비교적 선순위로 지급되어 안정적인 수익이 보장됨. 또한, 중도 해지 시에도 미수취 보수 일부를 해지보수로 지급받아 수익의 유동성을 확보 가능

2차 책임준공을 통한 신탁보수의 확대

- 2차 책임준공 의무 이행 및 그로 인해 발생한 손해배상(대출 원리금 및 연체이자) 책임이 신탁 재산의 범위 내로 제한되지 않고 신탁사의 고유재산까지 관여하고, 이는 금융기관(정)의 대출 리스크를 최소화하기 위해 신탁사(병)가 매우 강력한 수준의 보증을 제공하는 구조로 병이 감수하는 리스크가 증가함에 따라 신탁보수도 확대

금융기관(정) 및 대리금융기관(무)

최우선 목표 1,520억 원 PF 대출금의 절대적 상환 확보

리스크 관리 사업 실패(공사 중단), 미분양, 분양대금 미회수, 신탁사·시공사 부도 등

신탁사의 2차책임준공 확약, 우선수익권을 통해 안전한 방식으로 수익창출 가능

- 신탁사(병)의 고유재산까지 관여하는 2차 책임준공 확약을 통해, 대출 원리금 및 연체이자를 회수 할 수 있는 강력한 보증을 확보, 우선수익권을 통해 사업 청산 시 최우선적 채권자 지위를 확보

PF 대출을 통한 고금리 수익 창출

- 일반 대출보다 이자율이 높은 PF 대출을 통해 고수익 창출이 가능하며, 상기 리스크 관리 조항을 통해 '하이 리스크 하이 리턴'이 아닌 '로우 리스크 하이 리턴' 구조를 만드는 데 유리함

금융기관(정) 및 대리금융기관(무)

최우선 목표 1,520억 원 PF대출금의 절대적 상환 확보

리스크 관리 사업 실패(공사 중단), 미분양, 분양대금 미회수, 신탁사·시공사 부도 등

대리금융기관(무)의 권한

- 금융기관(정) 4 곳의 의사결정을 대리금융기관(무)로 단일화하여, 자금 집행 동의, 계약 변경 등 모든 핵심 권한을 신속하게 행사하고, 대출금이 전액 상환되기 전까지는 대리금융기관(무)의 동의 없이 신탁계약 해지 불가능하게 설정하여 리스크 관리

+ 강제력 행사

- 위탁자("갑")가 분양계약 해제를 할 수 있음에도 불구하고, 하지 않는 경우, 강제로 해제시켜 재분양함으로써 실제 현금 수입을 확보
- 목표 분양률 미달 시, 위탁자의 이익과 상관없이 강제로 할인 분양을 명령하여 원금을 회수
- 사업이 실패했다고 판단 시, 사업장 전체를 강제 매각(환가처분)하여 대출금을 회수

참고자료

- KB부동산신탁 홈페이지
- KB 금융그룹 홈페이지
- 금감원, KB부동산신탁에 경고… 7,900억 책임준공 미반영·전관 특혜·회계 왜곡 '내부통제 붕괴'
- 메리츠, KB부동산신탁에 "220억원 내놔라"… 무슨 일?
- KB 주요 경영상황 공시
- 250억 대출에 수수료로 48억 떼가… 악몽이 된 PF사업 [부동산 아토즈]
- 한국토지신탁·KB부동산신탁, 평촌 샘마을 예비사업시행자 선정
- 목동14단지 재건축, 사업시행자로 KB부동산신탁 '지정'
- KB그룹 2025 상반기 경영실적
- KB 부동산신탁 2025 상반기 영업보고서
- 인크루트
- NCS 학습모듈

감사합니다.