

KAIT 한국자산신탁

5조

32200786 김시온

32200767 양승수

32212789 유원우

부동산 신탁 조별발표



PART 01 목차

01

기업정보 및 연혁

02

기업구조 및 특징

03

사업분야

04

뉴스기사 속 한국자산신탁

05

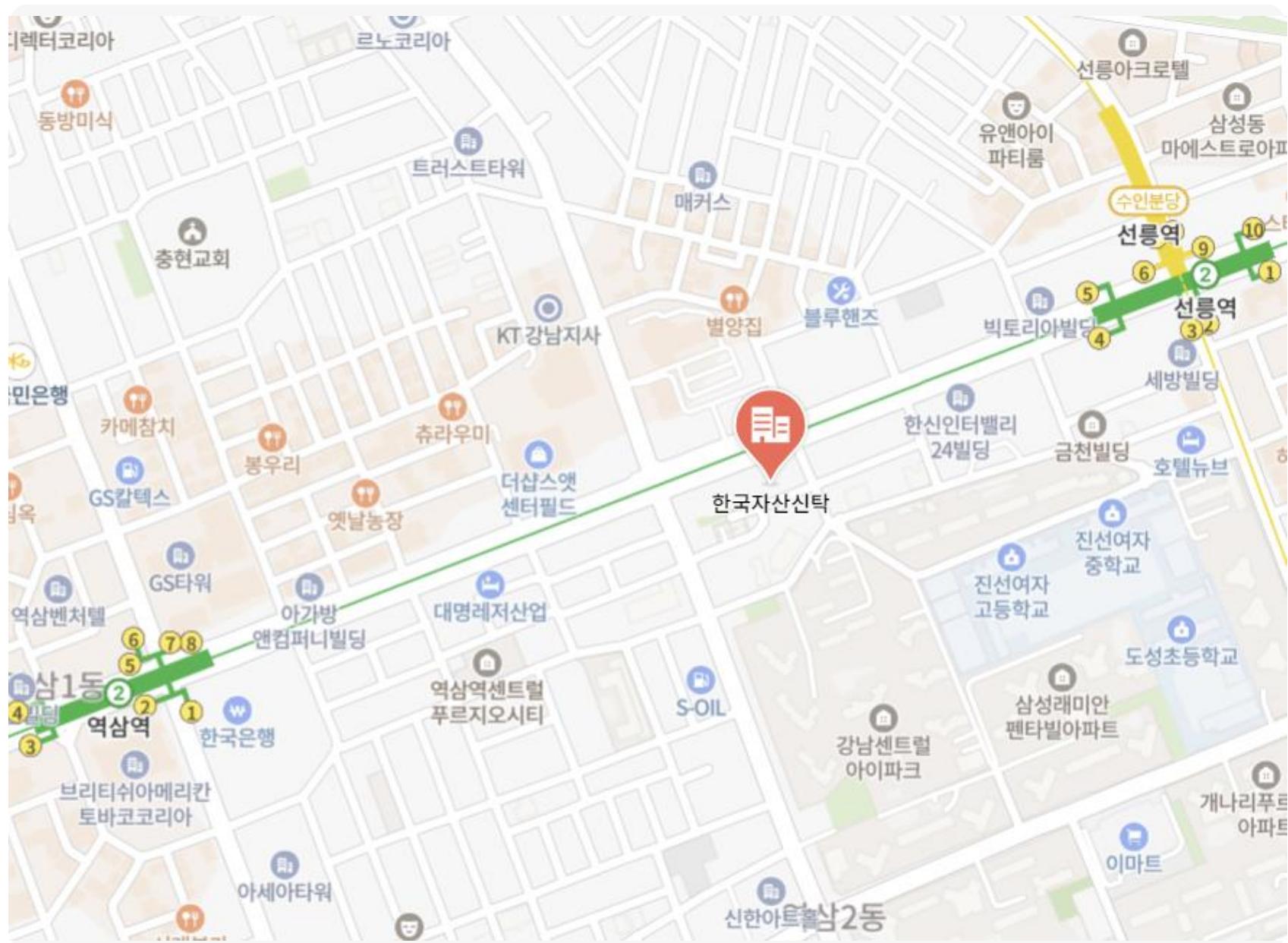
근무환경

06

현직자 인터뷰

PART 01

기업정보



업종	금융투자업(신탁업)
주요 품목	토지신탁' 담보신탁' 분양관리신탁' 처분신탁' 부동산컨설팅
소재지별 기업 종류	한국기업
설립일	2001년 3월 20일
기업 유형	외부감사법인' 유가증권시장상장법인
상장일	2016년 7월 13일
주소	서울시 강남구 테헤란로, 306(역삼동, 카이트타워)

PART 01

기업연혁

2001년 3월 20일	한국자산신탁의 전신인 국민자산신탁 회사 설립
2001년 4월 4일	신탁업 인가(금융감독위원회) 및 영업 개시
2004년 3월 29일	상호변경 [국민자산신탁(주) → 한국자산신탁(주)]
2010년 3월 11일	최대주주 변경 [한국자산관리공사 → 대신엠에스비(주)]
2011년 7월 8일	최대주주 변경[대신엠에스비(주) → 문주현 · (주)MDM]
2012년 5월 7일	자회사 한국자산캐피탈(주) 설립
2013년 2월 18일	본점 이전 (서울특별시 강남구 테헤란로 306)
2015년 11월 20일	자회사 (주)엠디엠자산운용 설립
2016년 7월 13일	유가증권시장 상장

PART 01

기업구조 및 특징



❖ MDM 그룹 내 계열사와 협업을 통한 종합적인 부동산 서비스 원스톱(one-stop)제공

- 예: MDM이 부동산 개발 프로젝트를 기획하면, 한국자산신탁이 해당 프로젝트의 금융 구조화를 담당
- (주)엠디엠, (주)엠디엠플러스 등의 부동산 개발회사와 한국자산신탁(주), 한국자산캐피탈(주), 한국자산에셋운용(주) 등의 부동산 금융회사를 업계에서 유일하게 하나의 그룹회사로 수직계열화
- 한 프로젝트에서 MDM이 개발을 담당하고, 한국자산신탁이 신탁 구조를 설계하며, 한국자산캐피탈이 필요한 자금을 조달하는 방식
- 시행사(MDM)가 필요로 하는 파이낸싱과 신탁구조를 그룹 내에서 해결할 수 있어 효율성이 높음

PART 01

기업구조 및 특징

가. 주식 소유현황

(기준일 : 2023.09.30) (단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
5% 이상 주주	(주)엠디엠	35,200,618	28.39	-
	(주)엠디엠플러스	12,397,775	10.00	-
	문주현	18,734,233	15.11	-
	한국자산관리공사	7,095,047	5.72	-
우리사주조합		505,863	0.41	-

5% 이상 주주현황

❖ 한국자산신탁의 주요 주주: 엠디엠, 엠디엠플러스, 문주현, 한국자산관리공사

- 한국자산신탁은 국내 최대규모의 부동산개발회사인 엠디엠 그룹의 계열사
- 2010년 한국자산관리공사가 금융공기업이던 한국자산신탁의 민영화를 추진할 당시 엠디엠이 인수.
- 문주현은 엠디엠 그룹의 회장으로, 개인으로는 한국자산신탁의 최대주주임

PART 01

사업분야



- ❖ **한국자산신탁(주)은 부동산 산업에 대한 전문성을 토대로, 부동산 자산을 수탁 받아 관리·처분·개발하는 것을 주력 사업으로 하는 부동산 금융회사**

- 사업 분야는 토지신탁, 관리신탁, 처분신탁, 담보신탁, 분양관리신탁, 대리사무(부동산 종합 서비스), 부동산 컨설팅, 도시정비사업(재개발·재건축)
- 부동산투자회사(리츠)로부터 리츠 소유의 자산에 대한 투자·운용 업무를 수탁 받아 이를 수행

PART 01

뉴스기사 속 한국자산신탁

사회

검찰, ‘시행사에 이자장사’ 한국자산신탁 전현직 직원 압수수색

입력 2024.10.31 (17:09) | 수정 2024.10.31 (17:12)



검찰이 시행사에 자금을 빌려주고 비싼 이자를 받은 부동산 신탁사 전현직 직원들을 압수수색함.

당시 금감원은 한국자산신탁과 한국토지신탁 대주주와 계열사가 자금 사정이 어려운 시행사 등에 토지매입 자금 명목으로 1천900억원 상당을 빌려준 뒤 이자로 150억원 상당을 받은 사실 등도 적발해 검찰에 수사의뢰했는데 이날 검찰의 압수수색은 직원들 개인의 비리 혐의를 중심으로 이뤄진 것으로 전해짐

검찰은 한국토지신탁 회장이 용역업체 대표 등으로부터 45억원이 넘는 금품 및 법인카드를 받아 사적으로 사용한 혐의(특정경제범죄가중처벌법상 수재·배임)

PART 01

뉴스기사 속 한국자산신탁

한국자산신탁, 첫 헬스케어리츠 출시 '박차'

엠디엠리츠설립, 총 사업비 2.1조…화성동탄 시니어하우징 개발

엠디엠플러스가 계열사인 한국자산신탁을 통해 국내에서 처음으로 헬스케어리츠 사업을 본격화. 한국자산신탁이 최근 개발 비히클인 엠디엠리츠를 설립. 연내 부지 매매계약 체결을 마친다는 목표.

총 사업비만 2조1000억원에 달한다. 한국자산신탁은 임대주택 리츠를 다수 투자 및 운용해 온 경험을 갖췄다. 2029년 준공 후 2031년 리츠 공모 계획을 잡아 놓은 상태

◆ 화성동탄서 시니어하우징 포함 복합주거단지 개발

한국자산신탁은 헬스케어 공모·상장 리츠 사업을 위해 엠디엠리츠(MDM REITs)를 설립하고 국토교통부 영업 인가 신청함.

이 사업은 화성 동탄2 택지개발지구에 시니어하우징 2,550호와 의료·상업·문화시설 등을 포함한 복합단지를 조성하며, 총 사업비는 약 2조 1,094억 원으로 책정됨.

2026년 착공, 2029년 준공을 목표로 하며, 2031년 공모 상장이 계획되어 있음.

◆ 한국자산신탁 리츠 AUM 1.8조→3.9조 상승

2011년 리츠 자산관리회사(AMC) 인가받고 지난 7월 말 기준 운용자산 규모(AUM)는 1조8200억원으로 총 15개 리츠를 운용 중. 시장 점유율로는 1.85% 수준. 임대주택 리츠는 개발 후 10년 안팎의 임대운영 과정을 거쳐 분양 전환 등을 통해 수익을 냈. 적어도 15년 정도를 운영해야 하며 이번 헬스케어리츠도 비슷한 구조. 엠디엠리츠를 추가하면 AUM이 3조9000억원으로 증가.

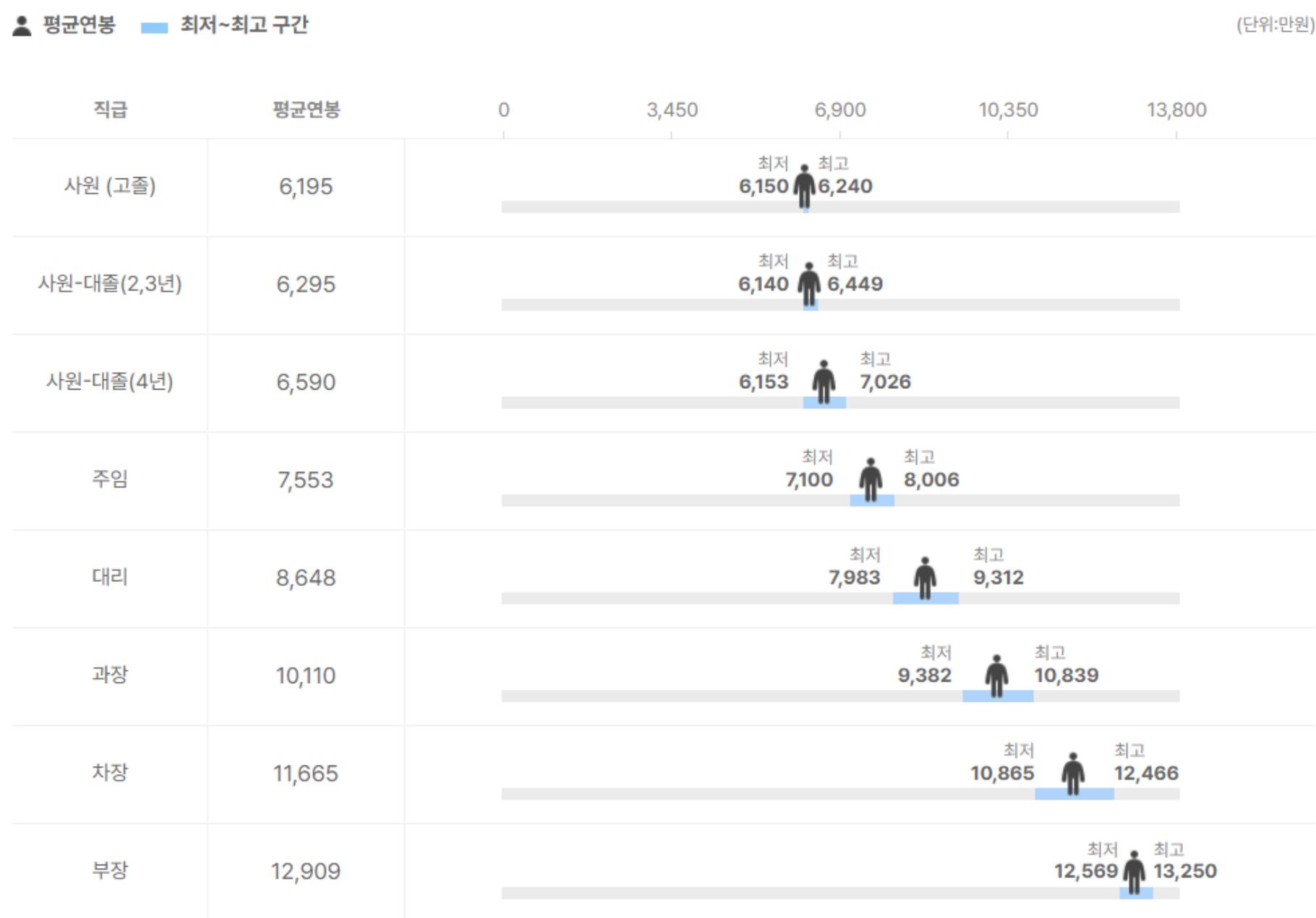
같은 기간 신한리츠운용의 AUM이 4조5400억원, 제이알투자운용의 AUM이 3조5500억원인 것으로 나타났다. 각각 업계 4위, 5위권의 회사

PART 01

근무 환경

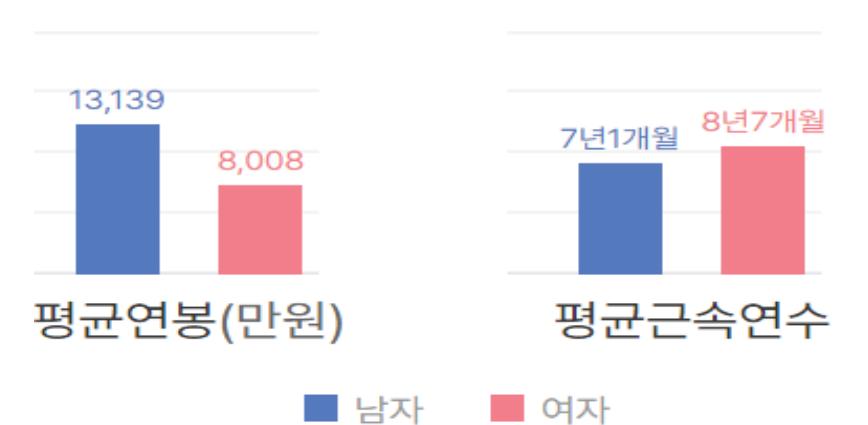
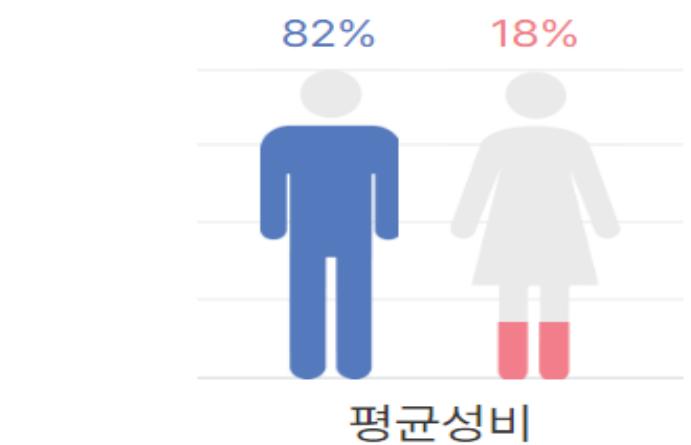
➤ 직급별 연봉

■ 평균연봉 ■ 최저~최고 구간



➤ 남녀 직원 현황

남자 직원의 비율은 82%,
여자 직원의 비율은 18%입니다.



PART 01

근무 환경

Q 연차는 어떻게 사용하나요?

60% 눈치보며 사용

20% 자유롭게 사용

20% 잘 사용하지 못함

Q 어떤 복장으로 출근하시나요?

60% 칼정장

40% 세미정장

0% 캐주얼 복장

Q 워라밸이 잘 지켜지나요?

66.7% 어느 정도는 지켜지는 편입니다

16.7% 그럼요! 항상 칼퇴합니다

16.7% 아니요. 지켜지지 않습니다

Q 회식 주기는 어떤가요?

60% 필요할 때 진행

20% 3, 4개월에 1번

20% 매달 진행

0% 연 1~2번

Q 야근 많이 하시나요?

80% 주 1~2회

20% 야근없음

0% 주 3~4회

0% 매일

Q 회의, 얼마나 자주하나요?

60% 주 1~2회

20% 주 3~4회

20% 매일

0% 필요할 때만 진행

PART 01

한국자산신탁 현직자 인터뷰

Question 01

1. 한국자산신탁이 다른 자산 신탁회사와 비교하여 가지는 장점

우선 신탁사별로 주력으로 하는 신탁상품에 차이가 있을 것 같습니다. 한자신의 경우 차입형 토지신탁을 기반으로 사업수주를 해오던 신탁사로 타신탁사에서의 관리형 토지신탁(책준형, 신탁시장에서의 표현), 담보신탁 등 운용하는 상품의 차이가 가장 큰 차이라고 볼 수 있습니다.

차입형토지신탁의 경우 개발사업의 진행에 있어서 부족한 자금을 끌어올 수 있는 한도가 설정되어 있는 금융상품이라

- I. 타 신탁사 대비하여 사업 접근하는 시각 및 방법 차별점이 있고
- II. 사업의 수주되기 위해서 상품의 분양성, 사업의 흐름에 따른 현금흐름, 자금회수방안 등 사업의 구체적이고 명확한 분석을 기반으로 접근하기 때문에 다양한 경험을 하기에 좋은 구조를 갖추고 있다고 생각합니다.

결론적으로, 타신탁대비하여 특화된 상품을 다루기 때문에 경쟁력을 갖추고 있다고 생각합니다. (반대로 일부 상품에 특화되어 있어서 변화하는 시장에 대응이 좀 늦지 않나 싶습니다.)

Question 02

신탁회사에서 주목하고 있는 트렌드는 어떠한 것이 있을까요?

부동산개발에 신탁상품이 많은 접점을 이루고 있기 때문에 최근 부동산 시장 및 금융시장의 자금 경색 등으로 부동산 시장이 많이 어려워진 것 같은데,

그 안에서 현재 부동산 정책(PF대출 시장 규제 등)에 대응해서 금융구조를 재정립하고자 하는 노력들을 많이 하고 있습니다.

*조금 많이 실무적으로 들어간 것 같은데, 간단히 신탁상품에서 자금운용구조(펀드, 리츠, 정부금융정책 등)를 새로이 짜보려는 노력들을 하고 있습니다.

Question 03

한국자산신탁에서 근무하는 입장에서 근무환경 또는 복지

회사를 다니면 느끼는 건 어디든 근무환경이나 복지가 부족하다고 느낄 것 같습니다. 그래도 없는 것보다는 있는게 복지인 것 같은데, 대기업의 해당되는 복지는 대부분 있는 것 같습니다. (주택대출, 복지포인트, 허먼밀러의자, 출산복지 등)

PART 01

한국자산신탁 현직자 인터뷰

Question 04

취업준비자 입장에서 한국자산신탁을 들어가려면 어떤 준비나 도움될 만한 스펙이 필요할까요

1. 신탁사의 경우 부동산개발을 주목적으로 하지만 금융투자법에 제한을 받는 금융회사이기 때문에 금융 관련된 지식이나 정보를 가지고 있다면 도움이 될 것 같습니다.
2. 부동산 관련 자격증, 부동산 금융 정보 및 자격증, 회계 관련, 엑셀, PT 발표 등

Question 05

선배님이 한국자산신탁을 들어가게 된 계기와 간단한 합격 스토리가 궁금합니다.(면접 질문이나 분위기)

우선 부동산학과를 나와서 부동산 관련된 일을 하고자 해서 인턴 경력이 부동산 관련된 경력(증권사, NH 등)을 가지고 있었고 경험을 기반으로 자소서를 작성해서 면접도 자소서를 기반으로 질문이 많이 들어왔습니다.

1. 기본적인 자기소개 및 자기 강점 어필
2. NH에서 근무경험 관련 신탁과의 연결 가능성 -> 초기 토지개발부터 신탁사와의 협업 가능성 답변 및 매입약정사업 관련 답변함
3. 인턴 당시 회사 내 작성하는 사업보고안을 새로이 만들었던 경험에 대한 질문
4. 당시 좀 특이한 질문을 한다고 했던 거 같은데, 영업 잘 할 수 있겠냐? -> 지금 면접장 나가서 사업팀 팀장 명함 받아 오세요, 관련 방안 등
* 분위기는 그렇게 딱딱한 분위기는 아니었고, 초반에만 좀 어렵고 점점 웃으면서 질문했던 거 같습니다.

PART 01

한국자산신탁 취업 전략 정리

1. 스펙 관련

부분

부동산 관련 자격증, 부동산 금융 정보 및 자격증, 회계 관련, 엑셀, PT 발표, 직무와 관련된 공모전, 인턴 경험, 관련 지식 등

2. 면접 및 자기소개서 부분

회사에 대해 얼마나 관심이 있는지, 회사에 대해서 얼마나 알고 있는지, 회사 내에서 각 파트별 업무 내용은 무엇인지, 자신이 어떤 역할을 하고 얼마나 도움이 될 수 있는지, 최근 부동산 관련 트렌드를 잘 파악하고 있는지, 회사의 인재상과 본인의 가치관 및 능력이 부합하는지, 감정에 호소하는 것이 아니라 명확하게 자신의 강점과 약점을 알고 회사에 기여할 수 있는 바가 있는지 등을 파악하여 자소서를 작성해야 한다.

면접 같은 경우에는 자기소개서를 바탕으로 질문이 들어오고, 지원하는 파트에 맞는 능력들을 보려고 하기 때문에 본인이 작성한 자기소개서를 잘 이해하고 있어야 하며 돌발상황이 발생할 수도 있으니 마음의 준비를 하는 것이 도움이 된다.

3. 한국자산신탁 특화 취업 전략

한국자산신탁의 경우 차입형 토지신탁을 주로 담당하기 때문에 이 구조를 잘 알고 있는 것이 중요하며 MDM 그룹 내에 계열사 이기 때문에 MDM이 개발을 담당하고, 한국자산신탁이 신탁 구조를 설계하며, 한국자산캐피탈이 필요한 자금을 조달하는 기업이라는 구조를 잘 알아두는 것이 중요하다.

한국자산신탁에서 요즘 관심있어 하는 트렌드가 현재 부동산 정책(PF 대출 시장 규제 등)에 대응해서 금융구조를 재정립하고자 하는 노력에 관심을 가지고 있으므로 PF 대출 규제가 강화됨에 따라 부동산 펀드나 리츠(REITs) 같은 간접투자 방식을 통해 자금을 모으는 구조에 대한 이해, 정부 금융과 관련된 자금조달(예시로 공공 개발이나 도심 재생 사업에 자금을 유치할 수 있도록 하는 지원책 등), 금융 구조의 유연화와 분산(단기 대출 중심의 PF 구조에서 벗어나 장기적인 투자 구조로 전환), 환경, 사회, 거버넌스(ESG)를 고려한 투자 상품 등 자금 운용 구조를 새롭게 접근하는 방식에 대해서 이해하는 것이 중요하다.

PART. 2 목차

01

등기부등본
정리

02

관리형 토지신탁
상품소개

03

관리형 토지신탁
계약서 요약

04

관리형 토지신탁
계약서 요약

05

계약서
특약사항

06

관리형 토지신탁
사업구조

PART 02

사업지 현황



위치	서울특별시 동대문구 장안동 414-2
지목	대
대지면적	535.6㎡
건축규모	B1~2F : 근린생활시설 3F~8F : 업무시설
신탁상품	관리형 토지신탁
신탁개시일	2023년 11월 14일
신탁종료일	2025년 11월 13일

PART 02

갑구(소유권에 관한 사항)

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 9)	소유권이전	1991년5월29일 제32684호	1991년5월27일 매매	소유자 이인형 290215-***** 부천시 소사구 송내동 340 우성아파트 8동 207호
2 (전 12)	소유권일부이전	1994년6월16일 제34892호	1994년6월14일 증여	공유자 지분 2분의 1 이기성 670120-***** 부천시 소사구 송내동 340 우성아파트 8동 207호
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 2001년 10월 05일 전산이기
2-1	2번등기명의인표시 변경	2016년4월28일 제33773호	2011년10월31일 도로명주소	이기성의 주소 경기도 부천시 원미구 장말로 137, 1618동 1301호(상동, 사랑마을)
3	1번이인형지분전부 이전	2006년1월12일 제1267호	2005년12월29일 협의분할에 의한 상속	공유자 지분 2분의 1 이기성 670120-***** 경기도 부천시 원미구 상동 417 사랑마을 1618동 1301호
3-1	3번등기명의인표시 변경		2011년10월31일 도로명주소	이기성의 주소 경기도 부천시 원미구 장말로 137, 1618동 1301호(상동, 사랑마을) 2013년11월13일 부기
4	압류	2000년12월28일 제58117호	2006년12월21일 압류(주택과 22 541)	관리자 서울특별시동태문구
5	4번압류등기말소	2010년8월13일 제25114호	2010년8월6일 해제	
6	소유권이전 신탁	2023년11월14일 제167858호	2023년11월13일 신탁	수탁자 한국자산신탁주식회사 110111-2196304 서울특별시 강남구 테헤란로 306(역삼동, 카이트타워)
				신탁원부 제2023-11540호



1. 소유권이 상속과 증여를 통해 이인형님으로부터
이기성님으로 옮겨감
2. 2006년에 압류가 있었지만 2010년에 해제됨
3. 2023년에 한국자산신탁으로 소유권 이전이 되면서
신탁이 이뤄짐

PART 02

을구(소유권 이외의 권리에 관한 사항)

6	1번근저당권설정, 2번근저당권설정, 3번근저당권설정등 기말소	2021년9월6일 제183821호	2021년9월6일 해지	
7	4번근저당권설정등 기말소	2023년11월14일 제168118호	2023년11월14일 해지	
8	5번지상권설정등기 말소	2023년11월14일 제168119호	2023년11월14일 해지	

- 근저당권이 4번, 지상권이 1번 설정될만큼 권리관계가 복잡했던 부동산임을 확인할 수 있음
- 지금은 모두 말소되었고 4번째의 근저당권과 지상권의 해지는 신탁개시일과 같음을 확인할 수 있음

PART 02

관리형 토지신탁 상품소개

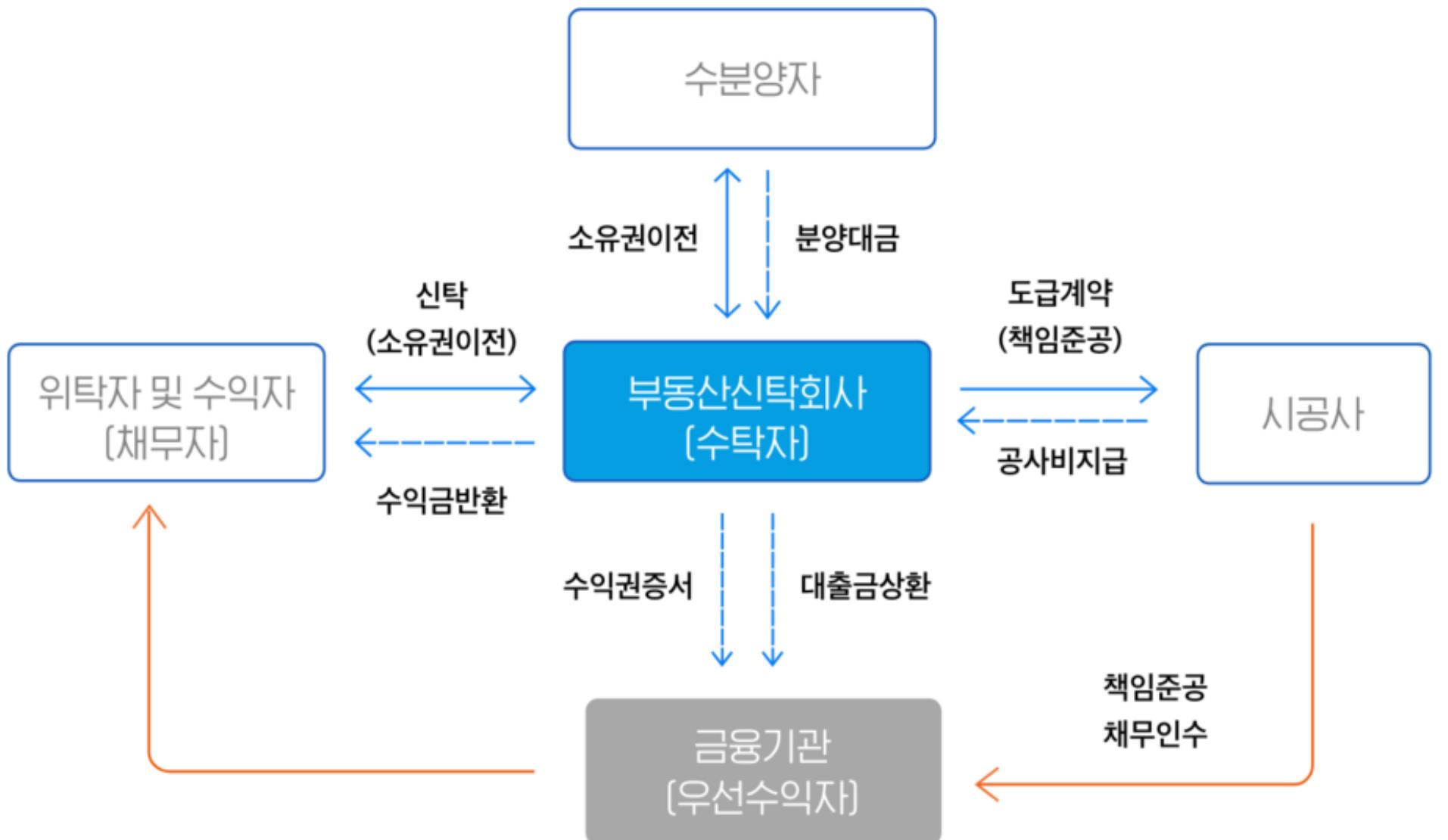
관리형토지신탁	
신탁사	사업주체
신탁사 및 시공사	책임준공의무
신탁사	보존등기주체
위탁자	사업비조달책임
신탁사	분양계약당사자
신탁사	도급,설계, 감리계약 주체
위탁자 주도	분양업무수행
신탁사	자금관리
분양 또는 공매	환가방법

❖ 토지 소유자인 위탁자가 자신의 토지를
신탁회사(수탁자)에게 맡겨, 신탁회사가 해당 토지를
개발·관리

1. 소유권 이전: 신탁 기간 동안 토지의 소유권이 신탁회사로 이전
 2. 전문적인 관리: 신탁회사는 부동산 전문가로 구성, 토지 개발 및 관리에 있어 전문적인
판단 가능
 3. 위험 분산: 개발 과정에서 발생할 수 있는 다양한 리스크를 신탁회사가 관리하고 대응.
- 이 방식은 특히 부동산 개발 경험이 부족하거나, 리스크를 최소화하고 싶은 토지
소유자에게 적합

PART 02

관리형 토지신탁 상품구조



- I. **위탁자(Trustor):** 토지 소유자로서, 신탁회사에 토지를 맡김. 위탁자는 신탁을 통해 개발 전문성과 안정성을 확보할 수 있음
- II. **수탁자(Trustee, 신탁회사):** 토지의 소유권을 신탁받아 개발 및 관리 업무를 수행. 수탁자는 프로젝트의 성공적인 진행을 위해 모든 행정적 절차와 개발 업무를 담당.
- III. **수익자(Beneficiary):** 신탁 이익을 받는 자로, 개발 완료 후 분양 또는 임대 수익을 받음.
- IV. **수분양자(Purchaser):** 개발된 부동산을 분양받는 사람으로, 신탁회사가 수분양자와의 계약을 체결하여 소유권 이전 절차를 진행.
- V. **시공사(Contractor):** 건축 및 공사 업무를 담당하는 업체로, 신탁회사와 계약을 맺어 건물의 시공을 진행.

❖ 위 구조는 각 당사자의 역할과 책임이 명확하게 구분되어 있어, 프로젝트 진행 중 발생할 수 있는 문제를 최소화하고, 효율적인 개발이 이루어질 수 있도록 하는데 목적이 있음

PART 02

관리형 토지신탁 내용

제1조 (신탁목적)

- 신탁계약의 목적은 토지 위에 건물을 건축하고, 이를 운용 및 관리하여 수익자에게 신탁이익을 지급한다는 내용.

제2조 (용어의 정의)

- 계약에서 사용되는 주요 용어들을 정의(위탁자, 수탁자, 수익자, 우선수익자, 시공사 등).

신탁의 구조와 정의

제3조 (신탁기간)

- 신탁계약의 유효 기간과 자동 연장 조건 규정

제4조 (신탁등기 등)

- 위탁자는 계약 체결 후 소유권 이전 및 신탁등기를 신속하게 진행해야 하며, 필요한 비용은 위탁자가 부담.

신탁의 설정 및 기간

제5조 (신탁원본)

- 신탁원본은 위탁자가 수탁자에게 제공하는 자산.

제6조 (신탁재산)

- 신탁재산은 신탁부동산, 분양대금, 임대차보증금 등을 포함하며, 수탁자가 이를 관리하고 운용.

신탁 재산의 구성 및 관리

제14조 (신탁부동산의 처분 및 관리 운용방법)

- 신탁부동산의 분양, 관리, 처분 방법을 규정

제19조 (신탁재산 금전 운용방법)

- 신탁재산 금전의 운용 규정.

제7조 (수익권의 종류 및 지급시기)

- 수익권과 우선수익권의 종류와 지급 시기에 대해 명시.

제8조 (수익자와 우선수익자)

- 수익자와 우선수익자의 권리와 의무를 정의하고, 지정 절차를 설명.

수익자와 수익권

제9조 (수익권증서)

- 수탁자는 수익권증서를 작성하여 수익자에게 제공.

제10조 (수익권의 양도와 승계)

- 수익권의 양도와 질권 설정은 수탁자의 사전 동의가 필요.

PART 02

관리형 토지신탁 내용

제11조 (신탁사무 처리비용의 조달)

- 신탁사무 처리비용은 원칙적으로 수익자가 부담.

제12조 (공사도급계약)

- 공사도급계약의 체결 절차와 협의 사항을 명시.

제13조 (용역계약 체결 등)

- 용역계약은 일반경쟁입찰 방식으로 체결하며, 비용은 위탁자가 부담.

제18조 (선량한 관리자의 주의의무)

- 수탁자는 선량한 관리자의 주의의무를 다할 책임이 있습니다.

계약 당사자의 의무와 책임

제15조 (분양업무의 수행)

- 분양계약 및 분양광고 등의 업무 절차를 규정.

제16조 (소유권이전 절차)

- 분양대금을 완납한 수분양자에게 소유권 이전 절차를 진행.

분양 및 소유권 이전 절차

제17조 (임대차)

- 분양이 어려울 경우, 수탁자는 위탁자 및 수익자와 협의하여 임대 가능.

임대차 및 운용규정

제20조 (비용 부담)

- 신탁부동산의 조세, 공과금, 신탁보수 등은 수익자가 부담.

제21조 (자금관리 및 집행)

- 수탁자는 분양대금 등 자금을 관리하고 집행.

제23조 (수선충당금)

- 신탁부동산의 수선 및 개량을 위해 수선충당금을 적립하고 지출.

제24조 (상환준비금)

- 임대차보증금 상환을 위한 준비금을 적립.

비용 부담 및 자금관리

PART 02

관리형 토지신탁내용

제27조 (신탁계약의 해지)

- 신탁계약 해지 사유와 절차를 명시.

제28조 (신탁종료)

- 신탁계약은 목적 달성, 계약 해지, 기간 만료 등의 경우 종료.

제29조 (신탁종료 시 신탁이익의 지급)

- 신탁종료 시 신탁이익은 수익자에게 정산 후 지급.

신탁의 종료와 해지

제22조 (수지계산서 작성)

- 수지계산서 작성 규정.

제25조 (하자담보책임)

- 하자담보책임 규정.

제26조 (보험계약)

- 보험 가입 규정.

제30조 (신탁보수)

- 수탁자의 신탁보수는 총분양가액을 기준으로 산정.

제31조 (단수처리)

- 계산 과정에서 10원 미만의 단수는 절사.

제32조 (통지사항)

- 계약 당사자는 중요한 사항에 대해 지체 없이 통지.

제33조 (세무와 회계 등)

- 신탁사업 관련 세무와 회계 처리는 수익자가 담당.

제34조 (소송처리 등)

- 신탁재산 관련 소송 발생 시, 수탁자는 수익자와 우선수익자에게 통보하고 협조를 요청.

제35조 (비밀유지의무)

- 계약 당사자는 상대방의 정보와 계약 내용을 제3자에게 공개하지 않음.

제36조 (진술과 보장)

- 위탁자는 신탁계약이 조세 회피나 채권자 해지를 위한 것이 아님을 보장.

제37조 (신탁계약의 특약 및 변경)

- 계약의 특약 사항이 있을 경우 이를 별도로 명시하며, 계약 변경은 수익자와 우선수익자의 동의가 필요.

제38조 (관할 법원)

- 계약과 관련된 분쟁이 발생할 경우, 수탁자 본점 소재지를 관할하는 법원을 제1심 법원으로 지정.

기타 법적 및 행정적 사항

PART 02

특약사항 中 제3조(업무분담)

갑 이기성:

1. 사업부지 전체 소유권 확보, 사업부지 내 기존 건축물, 기타 정착물이 있는 경우 철거, 건축물 면허 등기 및 이에 필요한 비용부담
2. 본 사업의 사업부지 전체를 을에게 신탁하고, 을 명의로 사업주체 변경 시 토지소유자로서의 포괄적 동의
3. 사업부지 전체를 한국자산신탁에게 신탁하고 한국자산신탁명의로 사업주체 변경 시 토지 소유자로서의 포괄적 동의
4. 사업과 관련 발생되는 모든 비용에 대하여 무와 연대하여 비용부담

을 한국자산신탁:

1. 본사업의 사업부지 전체에 대한 관리형 토지신탁 수탁업무(사업시행주체 지위이전 포함)
2. 부동산매매계약, 공사도급계약, 감리용역계약 등 사업시행주체 명의로 체결되어야 하는계약을 그 이행의무를 신탁재산의 범위 내에서 부담하는 조건으로 체결 또는 승계
3. 신탁부동산 매각대금, 임차수익금을 포함한 모든 자금의 수납 및 그 자금의 집행
4. 신탁건물의 소유권 보존등기업무
5. 필요시 대관청 인허가 업무에 대한 지원

병 주식회사 공간산업건설:

1. 건축물에 대해 공사도급계약 및 신탁계약에서 정한 공사기간 내 책임준공
2. 본사업의 시공에 관련된 일체의 민원처리 및 이에 따른 비용부담
3. 건축허가, 사용승인 등 본 사업관련 각종 인허가 및 설계업무 지원 협조
4. 책임준공 미이행 시 이로 인해 갑 이기성에게 발생된 손해에 대한 배상의무
5. 하자보수 책임 등

PART 02

특약사항 中 제3조(업무분담)

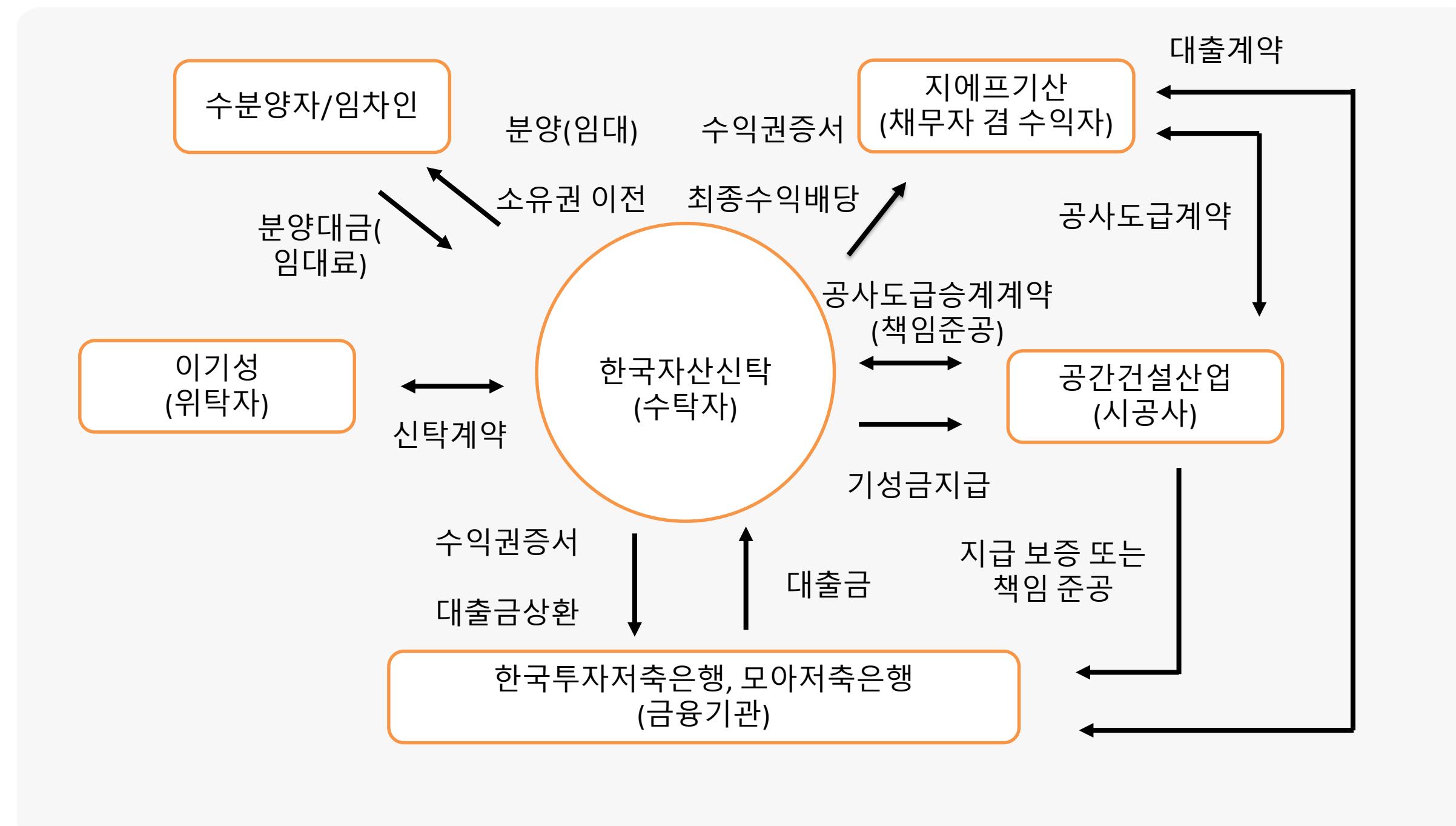
정 한국투자저축은행, 주식회사 모아저축은행:

1. 대출약정에서 정한 조건에 따른 토지비 및 사업비 등 대출실행 자금집행에 대한 동의

무 지에프기산:

1. 사업부지 전체 소유권의 확보할 수 있도록 갑 이기성의 업무 협조 및 이에 필요한 비용부담
2. 사업부지 내 사업부지 내 기존 건축물, 기타 정착물이 있는 경우 철거, 건축물 멸실 등기 및 이에 필요한 비용부담
3. 사업주체를 한국자산신탁 명의로 변경할 의무 및 이에 필요한 비용의 부담
4. 본 사업의 제반 인허가(교통환경영향평가, 자금조달계획, 건축허가, 사용승인 등) 업무 및 이에 필요한 비용의 부담
5. 본 사업 공사 관련 각종 인허가에 따른 조건이행의무(진입도로 매입, 도로 포장비 등)
6. 사업시행주체명의로 체결되어어야 하는 계약을 제외한 일체의 용역계약 체결
7. 신탁계약 본문 제4조, 제11조 등에도 불구하고 본사업의 수행에 필요한 제비용의 부담 및 신탁재산에 대한 출연

관리형토지신탁 사업구조 (타익신탁)



감사합니다.

