

## 토지신탁계약서(관리형)

## 토지신탁계약서(관리형)

위탁자 \_\_\_\_\_, 수탁자 \_\_\_\_\_, 시공사 \_\_\_\_\_, 및  
우선수익자 \_\_\_\_\_는 다음과 같이 관리형 토지신탁계약(이하 “이 신탁  
계약”이라 한다)을 체결한다.

### 제 1 조 (신탁목적)

- ① 이 신탁계약에 따른 신탁은, 이 사업을 수행하기 위하여 위탁자는 신탁부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하고 위탁자의 책임으로 사업비를 조달하여 이를 개발하고, 수탁자는 신탁부동산을 보존하고 관리하여 이 신탁계약에서 정해진 바에 따라 신탁부동산을 분양 등의 방법으로 처분하거나 임대한 다음 그 처분대가나 임대료 등 신탁재산을 이 신탁계약에 정해진 바에 따라 지급하는 것을 목적으로 한다.
- ② 제1항의 목적을 달성하기 위하여 수탁자는 신탁재산의 범위 내에서 이 사업주체로서의 권리와 의무를 부담하되 이 사업에 관한 모든 자금조달의무를 부담하지 않고, 이 사업과 관련하여 발생하는 모든 비용 및 이 사업과 관련한 모든 시공상 하자, 분쟁 및 민원의 처리와 해결에 대해서는 위탁자 또는 이 신탁계약에서 정하는 자가 부담하기로 하는 내용의 관리형 토지신탁을 설정함에 이 신탁계약의 목적이 있다.

### 제 2 조 (용어의 정의)

이 신탁계약에서 사용하는 용어는 아래에서 정의하는 의미를 갖는다.

1. “위탁자”란 신탁부동산을 수탁자에게 위탁하는 자를 말한다.
2. “수탁자”란 이 신탁계약에 따라 신탁부동산을 신탁재산으로 인수하는 자를 말한다.
3. “수익자”란 이 신탁계약에 따라 신탁재산으로부터 금전의 지급을 받거나 그 밖에 이 신탁계약상의 권리를 갖고 의무를 부담하는 자로서 별첨 2에 적힌 자를 말하며, 이 신탁계약상 별도로 규정하지 않는 한 우선수익자를 포함한다.

4. “우선수익자”란 수익자들 중에서 이 신탁계약에 따라 신탁재산으로부터 우선적으로 지급을 받을 권리를 갖고 의무를 부담하는 자로서 별첨 2에 적힌 자를 말한다.
5. “수익권”이란 이 신탁계약에 따라 수익자가 신탁재산으로부터 금전을 지급 받을 권리 그 밖에 이 신탁계약상 수익자가 갖는 모든 권리를 말한다.
6. “우선수익권”이란 이 신탁계약에 따라 우선수익자가 신탁재산으로부터 금전의 지급을 받거나 그 밖에 이 신탁계약상 우선수익자가 갖게 되는 권리를 말한다.
7. “우선수익권금액”이란 우선수익자가 이 신탁계약에 따라 신탁부동산의 처분대금 등 신탁재산으로부터 피담보채권의 변제를 위하여 우선하여 지급받게 될 금액의 한도로서, 별첨 2에 적힌 것을 말한다.
8. “피담보채권”이란 이 신탁계약에 따라 우선수익자가 신탁재산으로 그 변제를 담보하고자 하는 채권으로서 별첨 2에 적힌 것을 말한다.
9. “채무자”란 피담보채권에 관한 채무를 이행하여야 하는 자로서 별첨 2에 적힌 자를 말한다.
10. “이 사업”이란 신탁토지에 신탁건물을 신축·증축·개축·재축·대수선 및 리모델링 등의 방법으로 개발하여 분양, 임대 등 처분하는 사업으로서 별첨 3에 적힌 것을 말한다.
11. “수분양자”란 신탁부동산의 일부에 대하여 이 신탁계약에서 정한 바에 따라 수탁자와 분양계약을 체결한 자를 말한다.
12. “시공사”란 신탁건물의 신축·증축·개축·재축·대수선 및 리모델링 공사를 수행하는 자를 말한다.
13. “신탁건물”이란 이 신탁계약에 따라 신탁토지에 신축되거나 이 신탁계약에 따라 수탁자에게 신탁되어 증축·개축·재축·대수선 및 리모델링 등의 방법으로 개발될 별첨 1에 적힌 건물을 말한다.
14. “신탁토지”란 이 신탁계약에 따라 위탁자가 수탁자에게 신탁하는 별첨 1에 적힌 토지를 말한다.
15. “신탁부동산”이란 신탁건물과 신탁토지를 말한다.
16. “신탁재산”이란 이 신탁계약 제5조에 따라 신탁재산에 속하는 재산을 말한다.
17. “신탁기간”은 이 신탁계약 제4조에서 정한 기간을 말한다.

18. “신탁특약”이란 위탁자와 수탁자가 이 신탁계약 본문에서 정하지 아니한 사항 또는 이 신탁계약 본문과 달리 정하고자 하는 사항을 정하기 위하여 이 신탁계약 본문에 별첨 5로 첨부된 신탁특약을 말한다.

### 제 3 조 (각 당사자들의 기본 업무)

- ① 이 신탁계약의 당사자들은 이 사업의 성공적인 수행을 통하여 이 신탁계약의 목적을 달성하기 위해 이 조 각 항에서 정하는 바에 따라 업무를 분담하고 상호 협력한다. 다만 위탁자는 신탁특약을 포함한 이 신탁계약에 따라 수탁자 또는 시공사가 담당하기로 한 업무를 제외하고, 이 사업과 관련된 모든 업무를 위탁자의 책임과 부담으로 수행하되, 시공사는 이러한 위탁자의 의무에 대하여 연대하여 그 책임을 부담한다.
- ② 위탁자는 이 사업과 관련하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.
1. 이 사업에 필요한 전체 부지에 대하여 아무런 제한물권이나 부담이 설정되어 있지 않은 소유권 확보
  2. 이 사업에 필요한 제반 인허가의 취득 및 그에 따른 조건의 이행
  3. 이 사업에 필요한 계약들 중 공사도급계약 및 설계·감리용역계약 등 사업시행주체 이름으로 체결되어야 하는 계약을 제외한 모든 계약 체결
  4. 이 사업 시행에 필요한 모든 자금조달
  5. 그 밖에 신탁특약에서 정하는 업무
- ③ 수탁자는 이 사업과 관련하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.
1. 신탁부동산에 대한 수탁업무
  2. 신탁재산 범위 내에서 분양계약, 공사도급계약, 설계·감리용역계약 등 사업시행주체 이름으로 체결되어야 하는 계약의 체결
  3. 이 사업의 분양수입금을 포함한 모든 자금의 수납 및 자금집행 업무
  4. 신탁부동산의 수분양자 이름으로의 소유권이전등기 업무
- ④ 시공사는 이 사업과 관련하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.
1. 공사도급계약에서 정한 기간 내 신탁건물의 책임준공
  2. 이 사업 비용이 부족할 경우의 자금보충
  3. 이 사업과 관련한 채무 부담 시 필요한 신용보강
  4. 그 밖에 신탁특약에서 정하는 업무

- ⑤ 우선수익자는 이 사업과 관련하여 이 사업에 필요한 사업부지의 매입비용 및 사업비 등 대출 업무를 수행한다.

#### 제 4 조 (신탁기간)

이 신탁계약에 따른 신탁기간은 [     ]년 [     ]월 [     ]일부터 [     ]년 [     ]월 [     ]일까지로 한다. 다만 위 신탁기간이 만료되기 전에 제28조 제1항에 정해진 사유로 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료된 경우에는 신탁기간도 이 신탁의 종료 시점에 종료된 것으로 본다.

#### 제 5 조 (신탁재산의 범위)

아래 각 호의 재산을 포함하여 신탁부동산 및 신탁부동산의 관리, 처분, 운용, 수용, 멸실, 훼손 그 밖의 사유로 수탁자가 얻은 재산은 신탁재산에 속한다.

1. 신탁부동산 및 신탁금전
2. 신탁부동산의 분양대금 (계약금, 중도금 및 잔금을 모두 포함하며, 이하 같다)
3. 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산
4. 신탁부동산의 임대차보증금 및 임대료
5. 제1호부터 제4호에 속하는 금전의 운용수익

#### 제 6 조 (위탁자의 변경)

- ① 위탁자는 수탁자 및 수익자 전원의 동의를 받아 위탁자의 지위를 제3자에게 이전할 수 있다. 이로 인한 신탁원부 등에 적힌 내용 변경 및 수익권증서 발행에 따른 비용은 위탁자가 부담한다.
- ② 제1항의 경우 위탁자가 여러 명일 때에는 다른 위탁자의 동의도 받아야 한다.

#### 제 7 조 (수익자 지정 및 수익권증서)

- ① 수탁자는 위탁자가 이 신탁계약에 따른 위탁자가 아닌 제3자를 수익자로 지정한 경우 그 지정 사실을 지체 없이 해당 수익자에게 통지하여야 한다.

- ② 위탁자가 제3자를 수익자로 지정한 경우 수익자는 이 신탁계약의 내용을 알고 있으며 이에 동의한다는 취지의 승낙서에 이름을 적고 도장을 찍어 수탁자에게 제출하여야 한다.
- ③ 수탁자는 수익자의 요청이 있는 경우 이 신탁계약에 따른 수익자의 권리를 증명하기 위한 증서로서 수익권증서를 발행하여 해당 수익자에게 교부한다.

## 제 8 조 (우선수익권)

- ① 우선수익자는 이 신탁계약에 따라 수탁자가 신탁부동산을 처분하는 경우 피담보채권액을 갚기 위하여 별첨 2에 적힌 우선수익권금액을 한도로 신탁부동산의 처분대금 등 신탁재산으로부터 수익자(이 항에서 우선수익자를 포함하지 아니한다)보다 우선하여 지급받을 권리를 가지며, 우선수익자가 여러 명인 경우 우선수익자 사이의 순위는 별첨 2에 적힌 순위에 따른다.
- ② 우선수익자의 피담보채권이 변제된 경우에는 해당 우선수익자의 우선수익권은 소멸한다. 다만 위탁자는 피담보채권이 변제된 경우 해당 우선수익자로부터 피담보채권의 변제사실을 입증하는 서면을 받아 수탁자에게 제공하여야 하며, 해당 우선수익자에게 수익권증서가 발행된 경우에는 수익권증서를 수탁자에게 반환함으로써 위 서면의 제공에 갈음할 수 있다.
- ③ 제1항의 규정에도 불구하고 수탁자는 이 신탁계약 제23조 제2항에서 정하는 바에 따라 우선수익자에게 신탁수익을 지급할 수 있다.

## 제 9 조 (수익권의 양도, 수익자의 추가 지정 또는 변경 등)

- ① 우선수익자는 수탁자의 사전 동의를 받아 이 신탁계약에 따른 우선수익권을 제3자에게 양도하거나 질권을 설정할 수 있다. 다만 우선수익권은 그 피담보채권과 함께 양도되어야 하며, 그 양수인이 이 신탁계약상 우선수익자의 의무를 승계하는 조건으로만 양도되어야 한다.
- ② 제1항의 경우를 제외하고 수익자가 수익권을 양도하거나 질권설정 등 처분행위를 하고자 하는 경우에는 수탁자의 사전 동의를 받아야 하고, 위탁자가 수익자를 변경 또는 추가로 지정하고자 하는 경우에는 수탁자 및 다른 수익자 전원의 사전 동의를 받아야 한다. 다만 이 경우에도 수익권의 양수인 또는 변경되거나 추가로 지정된 수익자는 이 신탁계약상 수익자의

의무를 부담하는 조건으로만 수익권을 양수하거나 수익자로 변경 또는 추가 지정될 수 있으며, 변경 또는 추가로 지정되는 수익자가 우선수익자인 경우 해당 우선수익권금액에 대해서도 수탁자와 다른 수익자 전원의 사전 동의를 받아야 한다.

- ③ 제1항 및 제2항에 따라 수익권이 양도 또는 질권 설정되거나 수익자가 변경 또는 추가로 지정되는 경우 수익권을 양도하거나 질권을 설정한 수익자 또는 수익자를 변경 또는 추가 지정한 위탁자는 수탁자에게 통지하여야 하며, 수익권을 양도하거나 질권을 설정한 수익자는 이를 확정일자 있는 증서로 수탁자에게 통지하여야 한다. 이로 인한 신탁원부 등의 내용 변경 및 수익권증서 발행에 따른 비용은 수익자가 부담하여야 한다.
- ④ 위탁자가 이 신탁계약에 따라 수익자를 추가로 지정하거나 변경할 수 있는 권리는 상속을 원인으로 제3자에게 승계되지 아니한다.

#### **제 10 조 (신탁부동산의 소유권이전의무 등)**

- ① 위탁자는 이 신탁계약 체결 후 지체 없이 신탁부동산의 소유권이전등기 등 신탁재산의 공시에 필요한 모든 서류를 수탁자에게 제공하고 수탁자가 합리적으로 요구하는 조치를 취하여야 한다.
- ② 위탁자는 제1항의 신탁등기를 마치기 전에 신탁부동산에 설정된 부담(지상권, 유치권, 전세권 등 제한물권,登記되거나 대항력 있는 임차권, 가압류, 가처분, 압류, 가등기, 그 밖에 신탁부동산의 소유, 사용 또는 수익에 영향을 미칠 수 있는 부담을 모두 포함함)을 위탁자의 책임과 비용으로 말소하여야 한다.
- ③ 수탁자는 신탁건물의 사용승인, 준공인가 등 관련 법령에 따라 신탁건물을 등기할 수 있는 상태가 완료된 때에는 수탁자 이름으로 소유권보존등기 및 신탁등기를 마쳐야 한다.
- ④ 제1항 및 제3항의 등기에 필요한 비용은 위탁자가 부담한다.
- ⑤ 이 사업에 관한 사업승인 또는 인허가 조건상 진입도로 등의 부대사업 부지를 취득하여야 하는 경우 위탁자는 해당 부지를 취득하여 이 조에 따라 수탁자 이름으로 신탁등기를 하도록 하여야 한다. 만일 위탁자가 이러한 의무를 이행하지 못하는 경우 수탁자는 신탁재산으로 부대사업 부지를 취득할 수 있다.

- ⑥ 이 조에 따른 신탁등기 이전에 위탁자 이름으로 이 사업에 필요한 사업승인이나 인허가를 받은 경우 위탁자는 수탁자 이름으로 그러한 승인이나 인허가 변경절차를 이행하여야 한다. 다만 사업 여건이나 분양시기 등을 고려하여 필요한 경우에는 인허가상 사업주체 등의 변경시기를 조정할 수 있다.

#### 제 11 조 (공사도급계약)

- ① 수탁자는 시공사와 공사도급계약을 체결하기로 한다. 다만 위탁자가 이미 체결한 공사도급계약이 있는 경우 이를 승계할 수 있다.
- ② 수탁자가 제1항에 따른 공사도급계약을 체결한 경우, 수탁자는 책임 있는 사유가 없는 한 그러한 공사도급계약과 관련한 또는 그로부터 발생하는 모든 손실, 손해, 비용, 경비, 청구, 소송 및 그 밖의 절차로 인한 책임(이하 “손실 등”이라 한다)을 부담하지 아니한다.
- ③ 시공사는 천재지변, 내란, 전쟁 등 불가항력적인 경우를 제외하고는 시공사가 공사비 지급 지연 또는 민원 등 어떠한 이유로도 공사를 중단하거나 지연할 수 없고 공사도급계약에서 정한 공사기간 내에 사용승인 또는 준공인가를 받기로 하는 책임준공의무를 부담한다
- ④ 수탁자가 신탁재산에 속한 금전으로 공사대금을 지급하지 못할 경우에는 위탁자가 시공사에게 공사대금을 지급할 의무를 부담한다.

#### 제 12 조 (설계·감리 등 용역계약)

- ① 수탁자는 설계·감리 실적, 재무상황, 기술인력, 설계·감리 능력, 보수액 등 제반 조건을 종합적으로 고려한 다음 선정한 설계·감리자와 설계·감리 용역계약을 체결할 수 있다. 다만 위탁자가 이미 체결한 설계·감리 용역계약이 있는 경우 수탁자는 이를 승계할 수 있다.
- ② 수탁자가 제1항에 따른 설계·감리계약을 체결한 경우, 수탁자는 책임 있는 사유가 없는 한 그러한 설계·감리계약과 관련한 또는 그로부터 발생하는 모든 손실 등으로 인한 책임을 부담하지 아니한다.
- ③ 제1항의 설계·감리 용역계약과 그 밖의 사업시행주체 이름으로 체결되어야 하는 계약을 제외한 나머지 용역계약은 위탁자가 자신의 이름으로 체결한다.



- ④ 수탁자가 신탁재산에 속한 금전으로 용역계약에 따른 금전지급의무를 이행하기에 부족한 경우에는 위탁자가 이를 이행할 의무를 부담한다.

### 제 13 조 (자금조달)

이 사업에 필요한 모든 자금은 위탁자가 자신의 책임과 비용으로 조달한다. 다만 위탁자가 자금을 조달하지 못하여 이 사업의 진행에 지장을 초래하는 경우 수탁자의 요청에 따라 시공사가 위탁자의 자금조달을 위하여 필요한 신용보장을 하거나 직접 신용공여 또는 자금지원을 한다.

### 제 14 조 (신탁부동산의 관리 등)

- ① 수탁자는 관계 법령상 허용되는 범위 내에서 방법, 시기 및 범위를 정하여 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리에 필요한 조치를 취할 수 있다.
- ② 수탁자는 관계 법령상 허용되는 범위 내에서 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리업무를 제3자에게 위임할 수 있다.
- ③ 수탁자 또는 제2항에 따라 선임된 자산관리자는 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 경우 합리적인 범위 내에서 신탁부동산의 일부를 무상으로 사용할 수 있다.
- ④ 위탁자는 이 신탁계약 체결 후 수탁자의 사전 서면 승낙이 없는 한 신탁부동산에 대하여 임대차, 저당권 설정, 전세권 설정 등 소유권을 제한하는 처분행위 또는 신탁부동산의 현상을 변경하거나 그 밖의 방법으로 가치를 훼손하는 행위를 하지 못한다.
- ⑤ 수탁자는 신탁부동산의 멸실·훼손 그 밖의 사고가 발생하거나 발생이 예상되는 경우에는 지체 없이 이를 수익자에게 통지하여야 한다.
- ⑥ 수탁자는 신탁부동산의 관리에 필요한 비용을 신탁재산에서 지급할 수 있다.

### 제 15 조 (신탁부동산의 분양 등 처분)

- ① 위탁자는 이 신탁계약 체결 전에 신탁부동산에 관하여 분양계약을 체결하여서는 아니된다.
- ② 수탁자는 신탁부동산을 신탁특약에서 정한 조건에 따라 분양할 수 있다.

#### 제 16 조 (신탁부동산의 분양업무 수행)

- ① 위탁자와 시공사가 분양광고 및 그 밖의 분양계약 체결에 필요한 업무를 수행하기로 하되, 수탁자·수익자·우선수익자와 협의하여 달리 정할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 분양업무의 주체는 광고·홍보 및 분양계약서의 내용에 대하여 사전에 수탁자의 승인을 얻어야 한다.
- ③ 분양계약서에는 이 신탁계약의 종료 시 분양계약에 따른 공급자로서 수탁자의 권리와 의무는 수익자에게 면책적으로 승계된다는 내용을 분명하게 적어야 한다.

#### 제 17 조 (신탁부동산의 분양에 따른 소유권이전)

- ① 수탁자는 신탁부동산에 대하여 수분양자와 분양계약을 체결한다.
- ② 수탁자는 신탁건물의 준공 이후 분양대금 납부계좌로 분양대금을 완납한 수분양자에게 분양의 대상인 신탁부동산의 소유권이전등기절차를 이행한다.
- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 수탁자의 책임 있는 사유 없이 분양의 대상인 신탁부동산의 소유권이전등기가 불가능한 경우 수탁자는 그로 인한 책임을 부담하지 아니한다.

#### 제 18 조 (보험계약)

위탁자는 시장상황과 이 부동산의 용도, 규모, 가치 등을 고려하여 합리적으로 정한 종류, 기간, 부보금액, 방법으로 수탁자를 피보험자로 하여 신탁건물에 대한 보험계약을 체결할 수 있다.

#### 제 19 조 (선관주의의무)

- ① 수탁자는 선량한 관리자의 주의의무로서 신탁부동산을 보존·관리하고 신탁사무를 처리한다.
- ② 수탁자가 신탁사무를 처리하는 과정에서 고의 또는 과실로 인하여 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생하는 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

#### 제 20 조 (신탁건물에 대한 하자담보책임)

- ① 위탁자는 시공사와 연대하여 신탁건물에 관한 하자담보책임을 부담하며, 신탁건물이 준공된 직후 시공사로부터 신탁건물에 관한 하자보증서를 발급받아 수탁자에게 교부하여야 한다. 다만 위탁자 또는 시공사가 관련 법령에 따라 관할 관청에 하자보증서를 발급한 경우 수탁자에게는 하자보증서를 제출하지 않을 수 있다.
- ② 위탁자나 시공사가 하자보증서를 발급받지 못하는 경우 수탁자는 신탁재산에 속한 금전으로 하자보증서를 발급받을 수 있다.

#### 제 21 조 (신탁재산에 속하는 금전의 운용방법)

- ① 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전을 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 등 관계법령에서 정하는 방법에 따라 운용한다.
- ② 수탁자는 신탁재산을 다른 신탁재산 및 수탁자의 고유재산과 구분하여 관리하여야 한다.

#### 제 22 조 (비용 등의 부담)

- ① 신탁재산에 관한 다음 각 호의 채무와 비용을 포함하여 신탁사무의 처리에 필요한 비용 그리고 신탁사무 처리에 있어서 수탁자의 고의나 과실, 그 밖의 책임 없는 사유로 발생한 손실 등은 위탁자가 부담한다.
  1. 신탁부동산의 조세, 각종 공과금, 부담금, 등기비용
  2. 신탁보수
  3. 대지급금의 원리금 상환비용
  4. 분양대금 및 임대차보증금 반환채무
  5. 공사대금, 설계 및 감리비용
  6. 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리비용 및 보험료
  7. 신탁부동산의 분양, 임대 또는 처분에 관한 사무처리에 필요한 비용
  8. 이 신탁계약에 따른 신탁사무의 처리에 필요한 자문비용
  9. 수탁자의 고의나 과실, 그 밖의 책임 없는 사유로 발생한 손실
  10. 그 밖의 위 각 호와 관련된 비용
- ② 위탁자가 제1항의 비용 등을 지급하지 않는 경우 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전으로 이를 지급할 수 있다. 신탁재산에 속한 금전으로 이를 지급하기에 부족한 경우 수탁자는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여

지급에 사용하거나 신탁재산을 담보로 제공하여 지급에 필요한 금원을 차용하거나 수익자(우선수익자를 포함하며, 이하 이 조에서 같다)에게 그 지급을 청구할 수 있다. 다만 그 신탁재산의 매각으로 신탁의 목적을 달성할 수 없게 되거나 그 밖의 부득이한 사유가 있는 경우에는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분할 수 없다.

- ③ 수익자 또는 자금조달의무자에 대한 기업구조조정절차, 회생절차 또는 파산절차의 개시 등의 사유로 인하여 사업비 조달이 불가능한 경우 수탁자는 다음 각 호의 경우에 한하여 이를 대신 납부할 수 있으며 이를 위하여 신탁부동산의 전부 또는 일부에 (근)저당권을 설정할 수 있다. 이 경우에 위탁자 및 수익자는 연대하여 그 지급일로부터 상환일까지 연 [ ]%의 이율로 계산한 지연손해금을 원금과 함께 수탁자에게 지급하여야 한다.

1. 수탁자가 법령상 납부의무자인 모든 세금과 공과금 및 각종 부담금과 분담금
2. 이 사업과 관련하여 수탁자가 당사자가 되는 소송의 소송비용(소송결과에 따른 판결금액 및 이에 대한 지연이자 등 포함)
3. 분양대금반환채무
4. 그 밖의 신탁사무처리비용

- ④ 수탁자는 제3항에 따른 위탁자 및 수익자의 지급의무에도 불구하고 그 대지급금과 지연손해금을 신탁재산으로부터 우선적으로 지급받을 수 있다.

### 제 23 조 (자금관리 및 집행)

- ① 수탁자는 분양수입금 등의 자금관리와 집행업무를 수행한다.
- ② 수탁자는 금융투자협회가 제정한 「금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정」 별표15의 ‘토지신탁수익의 신탁 종료 전 지급기준’에서 정한 선지급요건을 충족하는 경우 신탁기간 종료 이전에도 해당 범위 내에서 수익자에게 신탁수익을 지급할 수 있다.

### 제 24 조 (신탁의 계산 및 수익의 교부)

- ① 신탁재산의 계산기일은 신탁기간이 종료한 날로 하며, 수탁자는 지체 없이 신탁사무에 관한 최종의 계산을 하고, 수익자와 귀속권리자의 승인을 받아야 한다.

- ② 수익자와 귀속권리자가 제1항의 계산을 승인한 경우 수탁자의 수익자 및 귀속권리자에 대한 책임은 면제된 것으로 본다. 다만 수탁자의 직무수행에 부정행위가 있었던 경우에는 책임이 면제되지 않는다.
- ③ 최종계산서에 대하여 수익자 및 귀속권리자가 승인을 하지 아니한 경우 수탁자는 수익자 및 귀속권리자에게 최종계산의 승인을 요구하고, 수익자 및 귀속권리자는 계산승인의 요구를 받은 때로부터 1개월 이내에 승인여부를 수탁자에게 통지하여야 한다.
- ④ 수탁자는 제3항의 계산승인을 요구하는 경우 “수익자 및 귀속권리자는 최종계산에 대하여 이의가 있는 경우 계산승인을 요구 받은 때로부터 1개월 이내에 이의를 제기할 수 있으며, 그 기간 내에 이의를 제기하지 않으면 수익자 및 귀속권리자가 최종계산을 승인한 것으로 본다.”라는 취지의 내용을 수익자에게 알려야 한다.
- ⑤ 수익자 및 귀속권리자가 수탁자로부터 제3항의 계산승인을 요구 받은 때로부터 1개월 내에 이의를 제기하지 아니하는 경우 제1항의 계산을 승인한 것으로 본다.
- ⑥ 수탁자는 신탁의 계산이 완료된 후 제29조에 따라 신탁재산을 교부하여야 한다.

## 제 25 조 (신탁보수)

- ① 신탁보수는 기본보수와 성과보수로 구분한다.
- ② 기본보수는 매월 [\_\_\_\_\_]원이며, 신탁기간 중 매 분기 초일에 지급받기로 한다. 다만 해당 지급일이 영업일이 아닌 경우에는 그 다음 영업일에 지급받는다. 신탁기간이 어느 분기의 도중에 종료하는 경우에는 위 기본보수를 일할 계산하여 지급받는다.
- ③ 성과보수는 별첨 4에 적힌 산식에 의하여 계산된 금액으로 한다.

## 제 26 조 (신탁해지 및 책임부담)

- ① 위탁자는 수탁자, 수익자 등 이해관계인 전원의 동의가 있는 경우를 제외하고는 수탁자의 책임 있는 사유 없이 신탁계약을 해지할 수 없다.

- ② 제1항의 규정에도 불구하고 수탁자는 신탁의 목적달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우 이 신탁계약을 해지할 수 있으며, 수탁자의 책임 있는 사유가 없는 한 해지에 따른 책임을 부담하지 아니한다.

#### 제 27 조 (수탁자의 사임)

- ① 수탁자는 위탁자와 수익자의 승낙을 받은 경우에 한하여 사임할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우 위탁자 및 수익자에게 [10일]전 사전 서면 통지를 함으로써 사임할 수 있다.
1. 위탁자 또는 수익자가 이 신탁계약에 따라 수탁자에게 지급하여야 하는 신탁보수 및 비용을 그 지급기일로부터 [6개월] 이상 지체하고, 수탁자가 그 지급을 요구하였음에도 [10]영업일 이내에 이를 지급하지 아니한 경우
  2. 위탁자 또는 수익자가 이 신탁계약상 의무를 위반하고, 수탁자가 그 시정을 요구하였음에도 [10]영업일 이내에 이를 시정하지 아니한 경우
  3. 신탁사무의 처리와 관련하여 수탁자를 상대로 소송이 제기된 경우로서 소송비용의 회수가 어려울 것으로 명백히 예상되는 경우

#### 제 28 조 (신탁의 종료)

- ① 이 신탁계약에 따른 신탁은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 종료한다.
1. 신탁기간이 만료된 경우
  2. 신탁의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없는 경우
  3. 신탁기간 중 신탁부동산이 전부 분양되어 수분양자에게 소유권이 이전된 경우
  4. 이 신탁계약에 따라 신탁부동산이 처분되는 경우로서 신탁부동산에 관한 처분대금의 정산이 종료되고 제24조에 의한 신탁의 계산이 완료된 경우
  5. 제26조에 의하여 신탁이 해지되는 경우

- ② 제1항에 따라 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료하는 경우 수익자는 이 신탁계약에 따라 발행된 수익권증서를 전부 수탁자에게 반환하여야 하고 수탁자는 제29조에서 정한 바에 따라 신탁재산을 처리하여야 한다.
- ③ 신탁이 종료된 경우 이 사업과 관련한 수탁자의 모든 권리와 의무는 수익자(신탁특약으로 신탁재산의 귀속권리자를 별도로 정한 경우에는 그 귀속권리자)가 면책적·포괄적으로 승계한다.

## 제 29 조 (신탁계약의 종료에 따른 신탁재산의 처리)

- ① 신탁계약이 종료되고 제24조에 따른 계산의 승인이 있거나 또는 승인 간주된 경우 수탁자는 수익자로부터 수익권증서를 반환 받은 날로부터 10영업일 이내에 신탁재산을 다음 각 호의 방법에 따라 수익자(신탁특약으로 신탁재산의 귀속권리자를 별도로 정한 경우에는 그 귀속권리자)에게 교부한다. 다만 수탁자는 신탁부동산의 하자로 인한 책임, 모든 세금과 공과금 납부 의무, 소송에 따라 지급할 가능성이 있는 금액, 민원처리 비용에 해당하는 금액 등은 신탁특약에서 정하는 바에 따라 그 지급을 하지 않을 수 있다.
  - 1. 신탁부동산은 수탁자 이름의 신탁등기를 말소하고 수익자 이름으로 소유권이전등기를 마친 다음 신탁계약 종료 당시의 현상 그대로 이를 수익자에게 인도한다.
  - 2. 신탁부동산 이외에 신탁재산은 신탁계약 종료 당시의 현상 그대로 이를 수익자에게 인도한다.
- ② 수익자 또는 귀속권리자가 제24조에 따른 계산에 이의를 제기한 경우에는, 수익자와 귀속권리자 및 수탁자가 정산에 합의하거나 또는 판결 등이 확정된 날로부터 10영업일 이내에 제1항에서 정한 방법으로 신탁재산을 교부한다.
- ③ 대지급금 상환, 임대보증금 반환채무 및 그 밖의 이 사업과 관련하여 수탁자가 부담하는 제반 채무는 다음 각 호와 같이 처리한다.
  - 1. 임대차보증금 반환채무 및 기타 이 사업과 관련하여 수탁자가 부담하는 채무는 수익자(우선수익자는 포함되지 아니하며, 이하 이 항에서 같다)가 승계하고 수탁자는 그 책임을 면한다.

2. 수탁자는 대지급금 상환, 분양대금 반환 및 비용의 지급을 위하여 신탁 재산에 속하는 금전의 지급을 하지 않을 수 있으며, 이러한 유보금으로 모든 채무를 변제할 수 없는 경우에는 그 부족액을 수익자가 지급한다. 다만 수탁자는 채권자와 수익자가 동의하는 경우 수익자에게 위와 같은 채무를 면책적으로 인수하도록 하고 수탁자의 책임을 면할 수 있다.
3. 수익자가 제1호부터 제2호에 따라 해당 채무를 승계 또는 지급하지 않는 경우 수탁자는 신탁부동산의 전부 또는 일부를 매각하여 그 채무를 변제할 수 있다.
- ④ 이 신탁계약이 종료되는 경우, 전항에 따른 신탁재산 정산 시점까지 발생한 신탁보수, 신탁사무의 처리에 필요한 비용, 그 밖의 수탁자에게 손해가 발생한 경우의 손해배상금은 신탁재산에 속한 금전으로 우선 지급하고, 신탁재산에 속한 금전으로 이를 지급하기에 부족한 경우에는 위탁자 및 수익자(이 항에서 우선수익자를 포함한다)가 수탁자에게 지급하기로 하되, 위탁자 및 수익자가 지급하지 않는 경우 수탁자는 신탁부동산의 전부 또는 일부를 매각하여 그 매각대금으로 지급할 수 있다.

### 제 30 조 (신고사항)

- ① 위탁자는 위탁자, 수익자 및 그 대리인 등 그 밖의 신탁관계인의 인감을 미리 수탁자에게 신고하여야 한다.
- ② 위탁자, 수익자, 시공사, 우선수익자 또는 그 상속인은 다음 각호의 사유가 발생한 경우에는 지체 없이 수탁자에게 그 사실을 서면 또는 팩스, 이메일 등으로 신고하여야 한다.
  1. 신탁계약서, 수익권증서 및 신고인감의 분실
  2. 각 당사자 및 그 대표자 또는 대리인, 그 밖의 신탁관계인의 사망 또는 주소, 연락처, 성명, 행위능력 등의 변경 및 신고인감의 변경
  3. 각 당사자 및 그 대표자 또는 대리인, 그 밖의 신탁관계인의 부도, 파산 신청, 회생절차개시신청 또는 이러한 절차를 위한 보전처분이나 그 밖의 이와 유사한 절차의 신청
  4. 그 밖의 신탁계약에 관하여 변경을 요하는 사항의 발생
- ③ 수탁자는 이 신탁계약상 적힌 내용 또는 이 신탁계약 체결 후 제2항에 따라 각 당사자가 신고한 내용에 따라 이 신탁계약 및 신탁특약에 따른 통



지 등 신탁사무를 처리하기로 하며, 위탁자의 책임 있는 사유로 인해 제2항의 신고가 지체됨으로써 발생한 결과에 대하여는 수탁자는 수탁자의 책임 있는 사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다. 수탁자가 이 신탁계약상 적힌 내용 또는 제2항에 따라 이 신탁계약 체결 후 각 당사자가 신고한 내용에 따라 2회 이상 내용증명우편에 의한 통지를 보냈음에도 불구하고 그 통지가 계속 반송된 경우에는 수탁자의 책임 있는 사유 없이 위탁자의 책임 있는 사유로 위탁자의 변경된 주소 등 소재를 알지 못하는 경우에 한하여 최종 내용증명우편을 발송한 시점에 그 통지가 도달한 것으로 본다.

- ④ 위탁자가 위탁자의 책임 있는 사유로 인해 제1항 및 제2항의 신고를 게을리하여 수탁자에게 손해가 발생한 경우에는 해당 당사자가 그 손해를 배상한다.

### 제 31 조 (세무와 회계)

- ① 위탁자는 이 신탁계약의 체결과 동시에 신탁부동산의 소재지 관할세무서에 관련 세법에 따라 이 사업만을 목적으로 한 별도의 사업자등록을 할 수 있다.
- ② 이 사업과 관련하여 발생하는 세무관련 사항들은 위탁자가 책임지고 처리한다.
- ③ 신탁재산의 처분과 관련하여 부과되는 부가가치세에 대해서는 위탁자가 이를 신고·납부하여야 한다.
- ④ 위탁자는 부가가치세를 환급 받는 경우 그 부가가치세 환급금을 신탁재산으로 편입시켜야 한다.
- ⑤ 위탁자는 부가가치세 환급청구권을 수탁자에게 양도하여야 하며, 국세환급금 양도요구서를 관할세무서에 제출하여야 한다.
- ⑥ 부가가치세 이외에도 이 사업과 관련하여 국세, 지방세, 그 밖의 조세 또는 공과금의 환급청구권이 위탁자에게 귀속되는 경우에 제3항부터 제5항까지의 내용을 적용한다.

### 제 32 조 (소송수행)

- ① 신탁부동산에 관한 소송이 제기되었거나 제기할 필요가 있는 경우 수탁자는 위탁자와 수익자에게 이를 통지하고 위탁자 및 수익자와 협의하여 응소 또는 제소에 필요한 조치를 취할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 수탁자가 부담하는 소송대리인의 보수 및 소송과 관련된 비용(소송결과에 따른 판결금액 및 이에 대한 지연이자 등 포함)은 제22조에 따라 처리한다.
- ③ 제1항에 따라 수탁자가 소송 등 업무를 수행한 경우에는 소송대리인 선임 사실 및 판결이 선고되거나 결정이 내려진 사실을 그 선임이 이루어진 날 또는 수탁자가 판결에 관하여 통지 받은 날로부터 지체 없이 위탁자 및 수익자에게 등기우편으로 통지하며, 이 경우 소송과 관련된 비용 및 해당 판결에 따라 수탁자가 지급의무를 부담하게 된 금액도 함께 통지하여야 한다.

### 제 33 조 (관할법원)

이 신탁계약에 관하여 분쟁이 발생하는 경우 관할법원은 「민사소송법」에서 정하는 바에 따른다.

### 제 34 조 (관계법규 등 준용)

이 신탁계약에 정하지 아니한 사항은 별도의 약정이 없는 한 관계법규 등에 정하는 바에 따르며 관계법규 등에도 정함이 없는 경우에는 일반적인 상관례에 따른다.

### 제 35 조 (신탁계약과 신탁특약의 관계)

위탁자와 수탁자는 관계법규 등에 위반하지 않는 범위내에서 특약을 정할 수 있으며, 신탁특약의 내용은 이 신탁계약의 내용을 우선한다.

이 신탁계약을 증명하기 위해 계약서를 5부 작성하여 당사자들이 각각 1부씩 보관하며, 1부는 신탁등기에 사용한다.

년 월 일

위탁자      상호(성명):  
              주 소:  
              대 표 이 사: \_\_\_\_\_ (인)  
              법인등록번호 (생년월일):

수탁자      상 호:  
              주 소:  
              대 표 이 사:  
              법인등록번호:

시공사      상 호:  
              주 소:  
              대 표 이 사:  
              법인등록번호:

우선수익자      상호(성명):  
                  주 소:  
                  대 표 이 사: \_\_\_\_\_ (인)  
                  법인등록번호 (생년월일):

## 별 첨:

1. 신탁부동산의 표시
2. 우선수익자 및 수익자의 표시
3. 이 건 사업의 내역
4. 신탁보수
5. 신탁특약

[별첨 1]

## 신탁부동산의 표시

1. 신탁토지의 표시

2. 신탁건물의 표시

[별첨 2]

## 우선수익자 및 수익자의 표시

가. 우선수익자

순위	우선수익자	
1	상호(성명)	
	법인등록번호(생년월일)	
	사업장 소재지(주소)	
	피담보채권	[채무자]와 [제1순위 우선수익자] 사이에 [체결일자]로 체결된 [계약의 명칭]에 따라 우선수익자가 [대출원리금 등]을 지급받을 권리
	채무자	
	우선수익권금액	
2	상호(성명)	
	법인등록번호(생년월일)	
	사업장 소재지(주소)	
	피담보채권	[채무자]와 [제1순위 우선수익자] 사이에 [체결일자]로 체결된 [계약의 명칭]에 따라 우선수익자가 [공사대금 등]을 지급받을 권리
	채무자	
	우선수익권금액	

나. 수익자

수 익 자	
상호(성명)	
법인등록번호(생년월일)	
사업장 소재지(주소)	

[별첨 3]

## 이 건 사업의 내역

1. 위치
2. 신탁건물의 건축 개요

구조		
용도		
층수		
규모	건축면적	
	연면적	

3. 주요 건축사양

[별첨 4]

신 탁 보 수



[별첨 5]

## 신 탁 특 약