

# 토지 신탁 개발 계약서

## 제1조 (계약의 목적)

본 계약은 위탁자가 소유한 토지를 수탁자에게 신탁하여 개발사업을 시행하고, 그 수익을 배분하는 것을 목적으로 한다.

## 제2조 (신탁재산)

- ① 소재지: \_\_\_\_\_
- ② 지목: \_\_\_\_\_ 면적: \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>
- ③ 공시지가: \_\_\_\_\_ 원
- ④ 신탁기간: 계약일로부터 \_\_\_\_년

## 제3조 (개발사업 개요)

- ① 사업명: \_\_\_\_\_
- ② 사업규모: 연면적 \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>
- ③ 용도: 주거용 / 상업용 / 업무용 / 복합용
- ④ 예상 총사업비: \_\_\_\_\_ 원

## 제4조 (수탁자의 권한)

- ① 수탁자는 사업 수행을 위해 필요하다고 판단되는 경우 위탁자의 사전 동의 없이 다음의 행위를 할 수 있다.
- 가. 신탁재산의 매각, 교환, 담보제공
- 나. 사업자금 조달을 위한 대출 및 차입
- 다. 제3자와의 공동사업 계약 체결
- 라. 시공사, 분양대행사 등 협력업체 선정
- ② 수탁자는 위 행위에 대해 사후 통보로 알릴 수 있다.

## 제5조 (사업비용 및 수수료)

구분	내용

신탁보수	총 사업수익의 5%
개발보수	총 개발비용의 10%
분양수수료	분양수익의 3%
관리수수료	월 _____원

#### 제6조 (사업 지연 책임)

- ① 사업이 계획보다 지연되는 경우, 그로 인한 모든 추가 비용은 위탁자가 부담한다.
- ② 지연 사유와 관계없이 위탁자는 추가 비용 부담을 거부할 수 없다.
- ③ 인허가 지연, 민원 발생 등도 위탁자의 책임으로 간주한다.

## **수익 배분 및 정산**

### **제7조 (수익 배분)**

① 개발 수익은 다음의 순서로 배분한다.

1순위: 수탁자의 각종 수수료 및 보수

2순위: 사업비 대출금 원리금

3순위: 기타 사업 관련 비용

4순위: 잔여 수익의 위탁자 배분

② 수탁자가 공제하는 비용의 구체적 내역은 수탁자의 재량으로 결정한다.

③ 위탁자는 수익 배분 결과에 대해 이의를 제기할 수 없다.

### **제8조 (신탁재산 처분)**

① 수탁자는 다음의 경우 신탁재산을 임의로 처분할 수 있다.

가. 사업자금이 부족한 경우

나. 대출금 상환이 필요한 경우

다. 사업성이 없다고 판단되는 경우

라. 기타 수탁자가 필요하다고 인정하는 경우

② 처분 시 최저가격은 수탁자가 결정한다.

### **제9조 (위탁자의 의무)**

① 위탁자는 수탁자의 사업 수행에 적극 협조해야 한다.

② 수탁자가 요구하는 서류를 지체 없이 제출해야 한다.

③ 신탁재산과 관련된 조세공과금을 부담한다.

④ 사업 실패 시 발생한 손실은 전액 위탁자가 부담한다.

### **제10조 (손해배상)**

① 수탁자는 고의 또는 중과실이 없는 한 손해배상책임을 지지 않는다.

② 경과실로 인한 손해는 수탁자가 책임지지 않는다.

③ 제3자에 대한 책임도 위탁자가 부담한다.

## 제11조 (계약 해지)

- ① 위탁자는 계약기간 중 일방적으로 계약을 해지할 수 없다.
- ② 수탁자는 다음의 경우 계약을 해지할 수 있다.
  - 가. 위탁자가 의무를 이행하지 않는 경우
  - 나. 사업성이 없다고 판단되는 경우
  - 다. 기타 수탁자가 필요하다고 인정하는 경우
- ③ **계약 해지 시 발생한 모든 비용과 손해는 위탁자가 배상한다.**

## 제12조 (우선수익자)

- ① 수탁자는 제3자를 우선수익자로 지정할 수 있다.
- ② 우선수익자는 위탁자보다 우선하여 수익을 배분받는다.
- ③ 위탁자는 우선수익자 지정에 동의한 것으로 간주한다.

## 기타 약정사항

### 제13조 (보고의무)

- ① 수탁자는 연 1회 사업현황을 보고한다.
- ② 보고 방식과 내용은 수탁자가 정한다.
- ③ 위탁자는 추가 자료를 요구할 수 없다.

### 제14조 (신탁등기)

- ① 신탁등기 관련 모든 비용은 위탁자가 부담한다.
- ② 등기에 필요한 서류는 위탁자가 준비한다.
- ③ 등기 지연으로 인한 손해는 위탁자가 부담한다.

### 제15조 (사업 변경)

- ① 수탁자는 사업내용을 임의로 변경할 수 있다.
- ② 변경 시 위탁자의 동의는 필요하지 않다.
- ③ 변경으로 인한 손실은 위탁자가 부담한다.

### 제16조 (재신탁)

- ① 수탁자는 제3자에게 재신탁할 수 있다.
- ② 재신탁 조건은 수탁자가 정한다.
- ③ 위탁자는 재신탁에 이의를 제기할 수 없다.

### 제17조 (분쟁해결)

- ① 본 계약과 관련한 분쟁은 수탁자 본점 소재지 관할법원으로 한다.
- ② 중재를 원하는 경우 수탁자가 지정한 중재기관에서 진행한다.

---

본 계약서의 내용을 충분히 이해하였으며, 이에 서명 날인합니다.

20\_\_년 \_\_월 \_\_일

**【위탁자】**

성명/상호: \_\_\_\_\_ (인)  
\_\_\_\_\_

주민/사업자번호: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

주소: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

연락처: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**【수탁자】**

회사명: \_\_\_\_\_신탁(주)  
\_\_\_\_\_

대표이사: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

사업자등록번호: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

주소: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

※ 본 계약서는 예시이며, 실제 계약 시에는 법률 전문가의 검토를 받으시기 바랍니다.