

부동산신탁업무 보수규정

제 정 : 2009. 8. 12.

개 정 : 2013. 4. 8.

개 정 : 2013. 9. .

개 정 : 2014. 2. .

개 정 : 2023. 3. 20.

제1조 (목적) 이 규정은 부동산신탁 및 부수업무에 관한 보수산정 기준과 그 적용 방법을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (적용) 부동산신탁업무보수는 관계법령 등 기타 별도의 정함이 있는 경우를 제외하고는 이 규정이 정하는 바에 따른다.

제3조 (정의) ① 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. “보수”라 함은 신탁업무 수행에 따라 받는 대가와 신탁관련 부수업무 수행에 따라 받는 대가를 말한다.
2. “총수익”이라 함은 신탁부동산으로부터 발생하는 임대료, 신탁재산에 속하는 금전의 운용에 의한 수익 및 기타 이에 준하는 수익의 합계액을 말한다.
3. “수탁재산가액”이라 함은 위탁자로부터 수탁받은 부동산의 가액으로 토지는 개별공시지가, 건물은 과세시가표준액을 말하며, 신축건물은 보존등기시의 과세표준액을 말한다. 다만 그 가액이 불합리하다고 인정될 경우에는 위탁자와 협의하여 결정한 가액 또는 감정평가한 가액을 수탁재산가액으로 할 수 있다.
4. “처분가액”이라 함은 수탁받은 부동산의 처분대금으로서 권리금, 영업권 및 기타 이에 준하는 것을 포함한다.
5. “건설비”라 함은 토목·건축비(조경공사비 포함) 등 직접공사비와 설계·감리비, 예술장식품 설치비, 모델하우스설치비, 인입비, 철거비, 토지조성 및 개량비 등 부대사업비의 총액을 말한다.

② 제1항 각호 이외에 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 부동산신탁 관련 제 법령과 회사 제 규정에서 정하는 바에 따른다.

제4조 (보수산정의 기준 및 보수요율) 신탁업무별 보수산정의 기준 및 보수요율

은 다음 각 호와 같다.

1. 부동산갑종관리신탁 및 을종관리신탁의 보수산정기준 및 보수요율은 별표 제1호에서 정한 바에 의한다.
2. 부동산처분신탁의 보수산정기준 및 보수요율은 별표 제2호에서 정한 바에 의한다.
3. 부동산담보신탁의 보수산정기준 및 보수요율은 별표 제3호에서 정한 바에 의한다.
4. 분양관리신탁의 보수산정기준 및 보수요율은 별표 제4호에서 정한 바에 의한다.
5. 자금관리대리사무의 보수산정기준 및 보수요율은 별표 제5호에서 정한 바에 의한다.
6. 관리형토지신탁의 보수산정기준 및 보수요율은 별표 제6호에서 정한 바에 의한다.
- 7. 차입형토지신탁의 보수산정기준 및 보수요율은 별표 제7호에서 정한 바에 의한다.**

<개정 2014. 2. 24.>

8. 부동산컨설팅업무의 보수는 별표 제8호에서 정한 바에 의한다.
9. 부동산중개업무의 보수는 별표 제9호에서 정한 바에 의한다.

제5조 (보수의 수취시기와 방법) ①보수의 수취시기와 방법은 신탁계약 또는 관련계약에서 정하는 매 계산기일에 신탁재산에서 공제하거나, 위탁자, 수익자 또는 계약에서 정하고 있는 보수 납부의무자에게 청구하여 수취한다.

② 제1항의 경우에 신탁재산에 속하는 금전이 보수 및 제비용의 총당에 부족한 경우에는 납부기간을 정하여 사전에 수익자에게 청구하여야 하며, 필요한 경우에는 당사에서 비용을 대지급하고 수익자에게 청구할 수 있다.

제6조 (보수의 결정 및 조정) ① 제4조 및 제11조의 규정에 의하여 산정한 보수는 사업의 난이도 및 안정성, 위탁자의 의뢰조건 및 고객관리, 공공성 등을 종합적으로 고려하여 할증하거나, 할인 또는 면제할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의하여 보수를 50%를 초과하여 할인할 경우에는 위임전결 규정상 전결권자의 차상위자의 승인을 득하여야 한다.

제7조 (수개의 물건에 대한 보수산정) 동일인이 수개의 부동산 물건 또는 수개의 필지를 일괄하여 의뢰한 경우 각각의 물건 또는 필지를 별개로 보아 각 물건 또는 필지별로 보수를 산정한다. 다만 수개의 부동산물건이 인접 소재하여 별도의 관리행위가 필요하지 않거나, 수개의 필지가 단일 용도로 사용 중이거나, 사용될 경우에는 하나의 물건 또는 필지로 간주하여 보수를 산정할 수 있다.

제8조 (계약해지 보수) 신탁 또는 대리사무 기간중에 계약 상대방의 사정으로 인하여 계약을 중도 해지할 경우에는 당해 계약에서 정하는 바에 따라 해지 보수를 수취할 수 있다.

제9조 (신탁보수의 산정단위) 신탁보수는 만원 단위로 산정하되 신탁계약당사자 간 협의하여 정할 수 있다.

제10조 (수탁재산 가액의 재산정) 수탁재산가액을 기준으로 하여 보수를 산정한 경우 계약기간을 연장할 때에는 수탁재산 가액을 재산정할 수 있다.

제11조 (대리사무의 보수) 대리사무에 대한 보수는 다음 각호와 같다.

1. 처분 및 취득 등의 대리사무 : 부동산처분신탁의 보수산정기준 및 보수요율 준용
2. 분양 및 임대대리사무 : 자금관리대리사무의 보수산정기준 및 보수요율 준용
3. 기타 대리사무 : 유사업무의 보수산정기준 및 보수요율 준용

부 칙(2009. 8. 12.)

제1조(시행일) 이 규정은 2009.8.12.부터 시행한다.

제2조(소급적용) 제1조의 시행일 이전에 이루어진 업무수행에도 이 규정을 적용한다.

부 칙(2013. 4. 8.)

제1조(시행일) 이 규정은 2013. 4. 8.부터 시행한다

부 칙(2013. 9. .)

제1조(시행일) 이 규정은 2013. 9. .부터 시행한다

부 칙(2014. 2. .)

제1조(시행일) 이 규정은 2014. 2. .부터 시행한다

부 칙(2023. 1. 1.)

제1조(시행일) 이 규정은 2023. 1. 1.부터 시행한다

부 칙(2023. 3. 20.)

제1조(시행일) 이 규정은 2023. 3. 20.부터 시행한다

【을종】

구분	내 용			
기 본 보 수	1. 보수산정기준 : 수탁재산가격기준으로 협의하여 정하되, 제5조의 규정을 감안하여 신탁보수를 증감할 수 있다.			
	2. 년보수산정기준			
	수탁재산가격	보 수 요 율	보 전 액	
	5천만원까지	년 30/10,000	-	
	2억원까지	년 20/10,000	5만원	
	5억원까지	년 15/10,000	15만원	
	10억원까지	년 13/10,000	45만원	
	10억원초과	년 10/10,000	75만원	
주1) 년보수산정은 수탁재산가격에 해당 보수요율을 승하여 산출한 금액에 보전액을 합하여 산출한다.				
주2) 위탁자가 신탁부동산에 대한 제한권리 등의 설정을 위해 신탁계약을 일시 해지하고 종전과 동일한 내용으로 다시 신탁하는 경우에는 신탁보수를 면제할수 있다.				
3. 보수한도액 : 최저한도는 년 10만원임.				
해 지 보 수	1. 위탁자·수익자의 사정으로 해지하는 경우 : 수탁재산가격기준 년보수의 10% 해당액			
	2. 당사의 사정으로 해지하는 경우 : 보수면제			

부동산처분신탁의 보수

구분	내 용					
기 본 보 수	1. 보수산정의 기준 : 아래 3가지 기준중에서 계약당사자와 협의하여 정하되, 제5조의 규정을 감안하여 신탁보수를 증감할 수 있다. ○ 처분가격 기준 ○ 처분이익 기준 ○ 처분가격 및 처분이익 기준					
	2. 년보수산정방법 ①처분가격기준 ②처분이익기준					
	처분가격	보수요율	보 전 액	처분이익	보수요율	보 전 액
	1억원까지	16/1,000	-	1천만원까지	16/100	-
	5억원까지	14/1,000	20만원	5천만원까지	14/100	20만원
	10억원까지	12/1,000	120만원	1억원까지	12/100	120만원
	50억원까지	10/1,000	320만원	5억원까지	10/100	320만원
	100억원까지	8/1,000	1,320만원	10억원까지	8/100	1,320만원
	500억원까지	6/1,000	3,320만원	50억원까지	6/100	3,320만원
	500억원초과	4/1,000	13,320만원	50억원초과	4/100	13,320만원
	③처분가격과 처분이익의 기준 (처분가격기준보수+처분이익기준보수) × 1/2 주1) 년보수산정은 처분가격 또는 처분이익에 해당 보수요율을 승하여 산출한 금액에 보전액을 합하여 산출한다. 주2) 위탁자의 요청으로 처분시까지 수탁재산을 관리한 경우에는 별도로 관리신탁의 보수를 받을수 있다. 주3) 매매계약 체결후 매수자의 책임있는 사유로 계약이 해지된 경우의 해약금과 매수대금 납부지연으로 인한 지체상금 등은 처분가격에 합산한다. 주4) 처분이익을 기준으로 보수를 산정하는 경우, 처분이익이 없을때에는 처분가격기초 범위내에서 상호협의하여 보수를 정한다. 주5) 위탁자가 신탁부동산에 대한 제한권리 등의 설정을 위해 신탁계약을 일시 해지하고 종전과 동일한 내용으로 다시 신탁하는 경우에는 신탁보수를 면제할수 있다. 주6) 수익자의 알선으로 처분 및 신탁계약 체결시 매수자가 지정(또는 장래지정이 예약된 경우도 포함)된 단순 매각의 경우 처분신탁보수의 1/2을 적용할수 있다 3. 보수한도액 : 최저보수는 30만원임					
해지 보수	1. 위탁자·수익자의 사정으로 해지하는 경우 : 처분가격기준 처분신탁보수의 10% 해당액 2. 당사의 사정으로 해지하는 경우 : 보수면제					

별표 제3호

부동산담보신탁의 보수

1. 보수산정의 기준 : 제2호 및 제3호를 기준으로 계약당사자와 협의하여 정하되, 제5조의 규정을 감안하여 신탁보수를 증감할 수 있다.

2. 보수산정 방법

○ 보수액 = 수익권증서금액(수익권리금) × 55/10,000(보수율)

주) 보수는 수익권증서 신규 발급시마다 별개로 산정하되 다음의 경우에는 신탁보수를 면제할 수 있다.

- 수익권증서의 분실, 훼손 등으로 인한 증서 재발행
- 원인 채무의 일부 변제로 인한 증서의 감액 재발행
- 수익권증서 순위 변경에 따른 증서 재발행
- 담보부동산 일부 변경에 따른 증서 재발행
- 총신탁기간 5년 범위 내에서 신탁기간 연장에 따른 증서 재발행
- ABS발행 등으로 우선수익자가 SPC로 변경되는 경우의 증서 재발행
- 위탁자가 신탁부동산에 대한 제한권리 등의 설정을 위해 신탁계약을 일시 해지하고 종전과 동일한 내용으로 다시 신탁하는 경우

3. 재산처분보수

처분가격	보 수 율	보전액
1억원까지	-	100만원
2억원까지	8/1,000	-
5억원까지	7/1,000	-
10억원까지	6/1,000	-
10억원초과	5/1,000	-

주) 신탁보수는 기준금액 단계별 보수를 누적 산정한다.

4. 공매실행 보수

- 1) 공매개시 보수 : 최초 공매시 팔십만원
- 2) 재공매 보수 : 공매공고 1회당 사십만원
- 3) 현장공매 보수 : 공매공고 1회당 오백만원

주) 각 보수는 매수자가 소유권이전 또는 신탁계약 해지시 수취

분양관리신탁의 보수

구 분	내 용
보수산정의 기준	사업관련 계약 및 기타 약정에 의거 수행하는 업무내용에 따라 아래 각호의 보수를 각각 별개로 산정하여 합산한다.
보수산정 방법	<p>1. 관리보수</p> <p>별표 제1호 을종관리신탁의 보수산정기준 및 보수요율을 준용한다.</p> <p>2. 담보보수</p> <p>별표 제3호 담보신탁의 보수산정기준 및 보수요율을 준용한다.</p>

주) 대리사무가 수반되는 경우 보수는 별표 제5호 자금관리대리사무의 보수산정기준 및 보수요율을 준용한다

자금관리대리사무의 보수

구 분	내 용															
1. 보수산정 기준	<u>수입 및 수탁사업의 분양가액</u>															
2. 보수산정 방법	<table><tr><th>기 준</th><th>보수요율</th><th>업 무 범 위</th></tr><tr><td>자금관리</td><td>7/1000</td><td>자금관리계좌 개설 및 입출금 관리 등</td></tr><tr><td>분양관리</td><td>3/1000</td><td>분양계약서 및 계약자 관리 등</td></tr><tr><td>기성관리</td><td>5/1000</td><td>기성검사, 공정관리 및 추가업무 등</td></tr><tr><td>계</td><td>15/1000</td><td></td></tr></table> <p>주) 보수산정은 수행하는 업무내용에 따라 각호의 보수를 각각 별개로 산정하여 합산한다.</p>	기 준	보수요율	업 무 범 위	자금관리	7/1000	자금관리계좌 개설 및 입출금 관리 등	분양관리	3/1000	분양계약서 및 계약자 관리 등	기성관리	5/1000	기성검사, 공정관리 및 추가업무 등	계	15/1000	
기 준	보수요율	업 무 범 위														
자금관리	7/1000	자금관리계좌 개설 및 입출금 관리 등														
분양관리	3/1000	분양계약서 및 계약자 관리 등														
기성관리	5/1000	기성검사, 공정관리 및 추가업무 등														
계	15/1000															

관리형토지신탁의 보수

구 분	내 용
1. 보수산정 기준	수탁사업의 분양가액
2. 보수산정 방법	<p>○ 보수액 : 수탁사업의 분양가액 × 15/1000</p> <p>주) 위탁자가 신탁부동산에 대한 제한권리 등의 설정을 위해 신탁계약을 일시 해지하고 종전과 동일한 내용으로 다시 신탁하는 경우에는 신탁보수를 면제할수 있다.</p>

차입형토지신탁의 보수

구 분		신탁보수 산정기준	보수 산정방법
기본 보수	개발보수	건설비	건설비 × 3/100이내
	분양(임대) 보수	분양가격 (임대보증금)	분양가격(임대보증금) × 2/100이내
성과보수 (필요시 적용)		신탁사업수익	신탁사업수익 × 30%이내
<p>주1) 분양형 토지신탁으로서 개발업무 완료후 신탁재산을 관리하는 경우에는 관리신탁보수를 별도로 산정한다..</p> <p>주2) 임대형토지신탁의 경우 임대관리 운용기간중 또는 신탁기간 종료후 신탁재산을 처분하는 경우에는 처분신탁보수를 별도로 산정한다.</p> <p>주3) 분양형 토지신탁에서 미분양등의 사유로 임대할 경우 임대가격을 처분가격으로 보아 신탁보수를 산정한다. 단, 월임대료를 수납하는 경우에는 월 임대료 산정시 적용한 이율로 환산한 임대보증금을 기준으로 한다.</p> <p>주4) 건설비는 공사비, 설계비, 감리비 등으로 한다.</p>			

부동산컨설팅업무의 보수

구 분	내 용
보수산정의 기준	컨설팅 용역계약에 의거 수행하는 업무내용에 따라 아래 각호의 보수를 각각 별개로 산정하여 합산한다.
보수산정 방법	<p>1. 수수료</p> <p>수수료는 최저보수 금300,000원이며 컨설팅 작업기간 1월당 금15,000,000원을 기준으로 산정하되 컨설팅 의뢰내용에 따라 의뢰자와 협의하여 결정한다. 다만, 매매와 관련된 부동산조사분석서를 작성 교부하는 경우의 최저보수는 금150,000원으로 한다.</p> <p>2. 특별용역비</p> <p>특별용역비는 별도의 전문용역이 필요한 경우 의뢰인과 협의하여 정한 비용으로 한다.</p> <p>주) 위 보수와 관련된 부가가치세(VAT)는 별도 의뢰자 부담으로 한다.</p>

부동산중개업무의 보수

구 분	내 용
보수산정의 기준	부동산중개관련 법령 및 조례에서 정한 중개수수료 등을 기준으로 산정한다.
보수산정 방법	<p>1. 수수료</p> <p>① 중개수수료는 중개의뢰를 받아 거래가 성립되었을 경우 의뢰인 쌍방으로부터 관계법령에서 정한 중개수수료를 받는다.</p> <p>② 제1항의 수수료는 매매(교환) 또는 임대차계약이 성립한 때 1/2, 거래잔금을 완불할 때 1/2을 각각 받는다. 다만, 계약체결시 의뢰인과 다른 약정을 한 경우에는 그에 따른다.</p> <p>③ 거래잔금 수수전에 중개의뢰인 간의 거래행위가 무효, 취소 또는 해제되는 경우에는 사장의 승인을 얻어 중개수수료의 징수를 면제할 수 있다.</p> <p>④ 동일한 물건에 대한 전시수수료는 제1항의 계약체결시 받는 중개수수료에서 차감한다.</p> <p>2. 실비의 징수</p> <p>① 부동산 매도 등을 위하여 전시를 의뢰받은 때에는 관계법령에서 정한 부동산정보전시수수료를 받는다.</p> <p>② 중개의뢰물건에 대한 현황 및 권리관계의 조사·확인, 광고선전을 위하여 소요되는 실비는 중개의뢰인이 요청한 경우에 청구할 수 있다.</p>