

부동산담보신탁
제 - 호

부동산담보신탁계약서

위탁자 : _____

수탁자 : 주식회사 무궁화신탁

부동산담보신탁계약서

_____ (이하 “위탁자”라 한다)는 별지1 기재의 부동산(이하 “신탁부동산”이라 한다)을 주식회사 무궁화신탁(이하 “수탁자”라 한다)에 신탁하고 수탁자는 이를 인수함에 있어 다음과 같이 부동산담보신탁계약(이하 “신탁계약”이라 한다)을 체결한다.

제1조(신탁목적) 이 신탁은 신탁부동산의 소유권관리와 위탁자(채무자가 따로 있는 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)가 부담하는 채무 내지는 책임의 이행을 보장하기 위하여 수탁자가 신탁부동산을 보전·관리하고 채무불이행시 환가·정산하는데 그 목적이 있다.

제2조(신탁재산의 종류·수량과 가격) ① 신탁계약 체결시 신탁재산의 종류 및 수량은 별지1 기재와 같다.

② 신탁계약 체결시 신탁재산의 가격은 다음 각호와 같이 한다. 다만, 그 가격이 현저히 불합리하다고 인정되는 경우에는 위탁자와 수탁자가 따로 협의하여 조정하거나, 감정평가업자의 감정평가액으로 할 수 있다.

1. 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 등 관계 법률의 규정에 의하여 공시되는 개별 공시지가, 개별주택가격 또는 공동주택가격
2. 제1호 이외의 기타 건물가격은 행정자치부 과세시가표준액

제3조(신탁기간) ① 신탁기간은 별지2의 1과 같이 하되, 신탁종료전에 위탁자와 수탁자가 협의하여 그 기간을 연장할 수 있다.

② 제1항의 신탁기간 만료 전에 우선수익자의 요청 등에 의하여 신탁부동산을 처분한 경우에는 매수인에게 소유권이전등기를 마친 때에 이 신탁이 종료되는 것으로 본다.

제4조(수익자) ① 이 신탁계약에서 수익자는 신탁원본 우선수익자, 신탁원본 수익자 및 신탁수익수익자로 구분하여 별지2의 2와 같이 한다.

② 위탁자는 수탁자의 승낙을 얻어 수익자를 추가 지정하거나 변경할 수 있다. 다만, 기존의 우선수익자를 변경하고자 하는 경우에는 그 우선수익자의 동의가 있어야 한다.

제5조(신탁의 원본) 신탁의 원본은 신탁부동산 또는 그 물상대위로 취득한 재산, 수탁자가 임대인으로서 취득·보관하는 임대차보증금, 신탁부동산의 처분대금 및 처분절차와 관련하여 발생하는 위약금, 신탁재산에 속하는 금전의 운용에 의하여 발생한 이익 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제6조(신탁의 수익) 신탁의 수익은 신탁부동산으로부터 발생하는 임대료 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제7조(수익권증서) ① 수탁자는 위탁자 또는 우선수익자의 요청이 있는 경우에 이 신탁 계약을 증명하기 위한 수익권증서를 발행하여 위탁자 또는 우선수익자에게 교부할 수 있다.

② 수탁자는 신탁부동산에 대한 신탁등기 및 보험부보를 완료한 후에 부동산 가격내에서 우선

수익자 앞으로 수익권증서를 발행한다.

③ 위탁자가 신탁기간 중 우선수익자를 추가 지정하여 수탁자에게 수익권증서의 발급을 요청하는 경우에는 수탁자는 신탁부동산의 잔존 담보가격내에서 수익권증서를 발급할 수 있다. 이때 신탁원부 등 기재내용 변경에 따른 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.

④ 위탁자가 우선수익자를 변경 지정하고자 하는 경우에는 후순위 우선수익자가 없는 경우 또는 후순위 우선수익자의 동의를 얻은 경우에 한하여 기 발행된 수익권증서와 상환으로 변경된 수익권증서를 재발행할 수 있다. 이때 신탁원부 등 기재내용 변경에 따른 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.

⑤ 우선수익자가 다수 있는 경우에는 상호 신탁이익의 교부순서는 수익권증서에 기재되어 있는 순위에 의한다.

⑥ 위탁자는 수익권증서를 신탁목적에 적합하게 사용하여야 하며, 수탁자의 동의없이 이를 타인에게 양도하거나 담보의 목적으로 질권설정 등 처분행위를 할 수 없다.

제8조(우선수익자의 수익권) ① 우선수익자가 갖는 수익권의 수익범위는 우선수익자와 채무자(별지2의 3)간의 여신거래로 발생하여 증감 변동되는 우선수익자의 원금, 이자 및 지연손해금에 한한다.

② 우선수익자는 수익권증서에 기재된 별지2의 4 금액을 최고한도로 하여 이 한도내에서 수익을 얻을 권리가 있다.

③ 신탁원본에 대한 우선수익자의 수익권은 위탁자의 수익권보다 우선한다.

④ 우선수익자가 갖는 수익권의 유효기간은 이 신탁계약에 의한 우선수익자의 채권 발생일로부터 본 계약 종료일까지로 한다.

⑤ 우선수익자는 수탁자의 사전동의 없이는 신탁기간중 우선수익자의 지위를 타인에게 양도 또는 명의변경하거나 수익권에 대하여 질권의 설정 등 기타 처분행위를 할 수 없다.

⑥ 위탁자 및 그 승계인은 우선수익자의 지위를 가질 수 없다.

⑦ 신탁부동산의 처분정산시, 선순위 우선수익자의 채권이 소멸한 경우에는 차순위 우선수익자의 순위가 승진한다.

제9조(신탁부동산의 소유권 이전 및 신탁등기) ① 위탁자는 신탁계약 체결후 지체없이 신탁부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하고 이 신탁내용을 공시하기 위하여 등기필증, 인감증명서, 위임장 등 신탁등기에 필요한 제반서류를 수탁자에게 제공하여야 한다.

② 제1항의 등기에 소요되는 제 비용은 위탁자가 부담한다.

제10조(신탁부동산의 보전관리 등) ① 위탁자는 신탁부동산을 사실상 계속 점유 사용하고, 신탁부동산에 대한 보존·유지·수선 등 실질적인 관리행위와 이에 소요되는 일체의 비용을 부담한다.

② 수탁자는 이 계약에서 달리 정한 것을 제외하고는 우선수익자의 요청에 따른 환가 착수전까지는 신탁부동산의 소유권만을 관리·보전하는 것을 목적으로 한다.

③ 위탁자는 수탁자의 사전 승낙이 없는 경우에는 신탁부동산에 대하여 임대차 등 권리의 설정 또는 그 현상을 변경하는 등의 방법으로 신탁부동산의 소유권을 제한하거나 가치를 저감하는 행위를 하여서는 아니 된다.

④ 위탁자는 신탁부동산의 멸실·훼손 등 사고가 발생하거나 발생이 예상되는 경우에는 즉시

이를 수탁자에게 통지하여야 한다.

⑤ 위탁자는 신탁부동산의 가치보전 및 처분에 필요한 수탁자의 재산관리 행위를 용인하여야 한다.

⑥ 수탁자의 재산관리기간은 이 신탁계약이 존속하는 기간으로 하며, 신탁기간이 연장 또는 단축되는 경우에도 또한 같다.

제11조(임대차 등) ① 신탁계약 체결전에 위탁자와 임차인간에 체결한 임대차 계약은 그 상태로 유효하며 위탁자는 임대차계약서 사본을 첨부한 임대차확인서를 수탁자에게 제출하여야 한다. 단, 임대차계약상 임대인의 명의를 수탁자로 갱신하고 임대차보증금을 위탁자와 수탁자간에 인수·인계하는 경우에는 임대인의 지위를 수탁자가 승계하는 것으로 한다.

② 제1항의 경우 임대보증금 외에 임차인이 위탁자에게 지급하는 임료가 있는 때에는 그 임료는 위탁자가 계속 수납하며 신탁기간중 임대차계약이 종료되거나 중도에 해지하는 경우의 임대차보증금 반환채무는 위탁자가 부담한다.

③ 신탁기간 중 임대차 계약기간 만료 또는 임대차계약을 해지하는 경우 수탁자가 승계하지 아니한 임대차보증금 등 반환채무는 위탁자가 부담하며, 새로운 임대차계약은 수탁자 명의로 행한다. 다만, 위탁자는 제10조 제3항의 규정에 의한 수탁자의 사전승낙을 받아 자신의 명의로 임대차계약을 체결할 수 있다.

④ 제3항의 규정에 불구하고 위탁자가 임의로 체결한 임대차계약은 이로써 수탁자에게 그 효력을 주장하지 못하며, 그로 인하여 수탁자에게 수탁자의 귀책사유 없이 손해가 발생하는 경우에는 위탁자가 배상하여야 한다.

제12조(보험계약) ① 신탁부동산에 대한 보험계약은 수탁자 또는 우선수익자가 정하는 종류, 기간, 방법으로 체결하며 신탁계약이 존속하는 동안 계속하기로 한다.

② 이 신탁계약 체결 이전에 체결된 보험계약이 있는 경우에는 보험수익자를 수탁자로 변경하거나 보험수익권에 질권을 설정한다. 이때 소요되는 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.

③ 보험계약에 근거하여 수탁자가 보험금을 수령하였을 때에는 신탁기간 만료전이라도 그 보험금으로 제23조에서 정한 방법에 따라 정산할 수 있다.

제13조(신탁계약물건 추가 제공) ① 경제사정의 변화 기타 사유로 신탁부동산의 가치가 저감되어 신탁부동산으로부터 우선수익자의 채권보전에 부족이 발생하거나 또는 그 발생이 예견되는 때에는 위탁자는 우선수익자의 채권을 확보하기에 충분하다고 수탁자가 인정하는 부동산을 이 신탁계약의 추가 목적물로 제공하여야 한다.

② 위탁자가 신탁부동산에 건물을 신축, 증축 또는 대수선하는 경우 건물 사용승인이 있을 때까지 우선수익자의 채권이 잔존하는 경우에는 건물 사용승인과 동시에 신축 등으로 증가 및 변경된 건물을 수탁자에게 추가로 신탁하여야 한다.

③ 전항의 증가 및 변경된 건물에는 완성 건물 뿐만아니라 시설물 및 미완성 건물을 포함한다.

제14조(선관주의의무 및 하자담보책임) ① 수탁자는 신탁부동산의 소유권 관리 및 기타 신탁사무에 대하여 선량한 관리자로서 주의의무를 가지며, 위탁자는 신탁부동산에 관하여 수탁자 명의로 소유권이전등기 및 신탁등기가 완료되기 이전에 발생한 사유로 인하여 신탁기간 중 또는 신탁 종료 후 신탁부동산에 하자가 발생하거나 그 하자를 원인으로 신탁재산 또는 수익자에게

손해가 발생한 경우 이에 대한 책임을 부담한다.

② 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생되더라도 수탁자의 고의 또는 과실에 의하지 아니한 경우에는 수탁자는 그 책임을 부담하지 아니한다.

제15조(신탁재산에 속하는 금전의 운용방법) ① 신탁재산에 속하는 금전은 신탁관계법규 및 감독지침 등(이하 “관계법령”이라 한다)에서 정하는 방법으로 수탁자가 운용하기로 한다.

② 신탁부동산의 처분으로 수입되는 계약보증금(계약해제시 발생하는 위약금 포함), 중도금 및 잔금 등은 정산지급전까지 금융기관에 예치하되 동 운용방법은 수탁자가 정한다.

제16조(비용의 부담) ① 신탁부동산 및 신탁이익에 대한 제세공과금, 유지관리비 및 금융비용 등 기타 신탁사무의 처리에 필요한 제비용 및 신탁사무 처리에 있어서의 수탁자의 책임없는 사유로 발생한 손해는 위탁자가 부담한다.

② 신탁재산에 속하는 금전이 제1항의 제비용 등의 지급에 부족하고 위탁자로부터 그 부족금액을 받을 수 없을 경우에는 수탁자는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 매각하여 그 지급에 충당할 수 있다.

③ 위탁자가 제1항의 비용 등을 지급시기에 납부하지 않는 경우에는 수탁자가 대신 납부할 수 있으며, 이 경우에 위탁자는 그 지급일로부터 상환일까지 수탁자가 내부규정에 따라 자금조달금리를 기준으로 적정하게 산정한 이율을 적용하여 산출한 지연손해금을 원금과 함께 수탁자에게 지급하여야 한다.

④ 수탁자는 제3항의 대지급금과 지연손해금을 위탁자 또는 우선수익자에게 지급할 금전 또는 재산중에서 이를 우선 공제, 수취할 수 있다.

제17조(신탁의 계산 및 수익의 교부) ① 신탁부동산에 관한 계산기일은 매년 12월 31일 및 신탁종료일로 한다.

② 수탁자는 매 계산기일에 당해 기의 수지계산서를 작성하여 수익자에게 통보하고, 수지계산결과 신탁수익이 발생된 경우 그 수익은 각 계산기 종료후 2주일 이내에 금전으로 교부한다. 다만, 계산할 내역이 없는 경우에는 이를 생략하기로 한다.

③ 계산기일이 도래하기 전에 수익자와 수탁자가 합의하는 경우에는 신탁재산에서 발생된 수익과 비용 및 신탁보수를 매월 또는 매분기별로 가정산할 수 있다.

제18조(신탁보수) ① 신탁보수는 담보관리보수와 환가처분보수로 구분한다.

② 담보관리보수는 수탁자가 별지3의 1에 의하여 정하는 방법 및 시기에 신탁재산으로 충당하거나 수익자에게 이를 청구할 수 있다. 다만, 신탁기간중 수익권증서를 추가발급하는 경우에는 신탁보수를 별도 산정한다.

③ 전항의 신탁보수는 수익권증서 발급시에 지체없이 위탁자가 수탁자에게 납부하여야 한다.

④ 신탁부동산 처분에 따른 신탁보수는 제2항에서 정한 보수외에 별도로 신탁재산의 처분금액을 기준으로 별지3의 2 요율을 적용하여 산출한다.

⑤ 전항에서 정한 신탁보수는 처분 계약보증금 수령시 보수의 50%를, 처분 잔대금 수령시 나머지 보수 50%를 수납하기로 한다.

⑥ 제4항에서 정한 환가처분시 매매계약체결후 매수자 귀책사유로 인하여 매매계약이 무효, 취소 또는 해제되어 수탁자가 위약금으로 계약보증금을 귀속시킨 경우로서 귀속된 계약보증금이

수탁자가 계약보증금 수령시 받은 보수를 초과하는 경우에는 신탁보수를 위탁자에게 환급하지 않는다.

⑦ 신탁계약이 신탁기간중 중도해지 되는 경우 담보관리보수 중 수익권 증서 발급에 따른 보수는 반환하지 아니한다.

⑧ 수탁자가 입주자의 알선을 행한 때에는 제1항에서 정한 신탁보수와 별도로 부동산 임대차 중개수수료 상당액을 받을 수 있다.

제19조(신탁부동산의 처분 시기) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 신탁기간 종료 전 이더라도 우선수익자의 요청 등에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있다. 다만, 제3호의 사유 발생으로 위탁자가 우선수익자의 채권을 확보하기에 충분하다고 인정하는 부동산을 추가 제공하는 경우에는 처분하지 아니한다.

1. 우선수익자와 채무자간에 체결한 여신거래 약정 위반시
2. 신탁계약 위반시
3. 기타 담보가치 저감 등 환가요인 발생시

② 제16조 제2항 또는 본조 제1항의 경우 수탁자는 위탁자에게 7일 이상의 기간을 부여하여 위반사유를 해결하여 없앨 것을 요구하였음에도 불구하고 위탁자가 적절한 조치를 취하지 아니하는 때에는 신탁부동산을 처분할 수 있다.

③ 수탁자가 본조 제2항에 따라 이 신탁계약상 적힌 주소 또는 이 신탁계약 체결 후 위탁자가 신고한 주소로 내용증명우편에 의한 통지를 보냈음에도 불구하고 그 통지가 반송된 때에는 수탁자의 과실 없이 위탁자의 변경된 주소 등 소재를 알지 못하는 경우에 한하여 최종 내용증명우편을 발송한 시점에 그 통지가 도달한 것으로 본다.

제20조(처분방법) ① 이 계약에 의한 신탁부동산의 처분은 공개시장에서 경쟁을 통하여 처분하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 유찰시 다음 처분일 공고 전까지 직전 처분시 조건으로 수익계약할 수 있다.

② 제21조에서 정한 예정가격 이상을 제시한 매수희망자 중 가장 높은 금액을 제시한 자를 신탁부동산의 매수인으로 결정한다.

제21조(예정가격) ① 신탁부동산의 처분시 예정가격은 수익권증서에 기재된 재산가액 또는 우선수익권 수익한도금액중 큰 금액의 150% 해당금액을 예정가격으로 한다. 다만 위탁자 또는 우선수익자의 요청으로 처분을 위하여 별도의 감정평가를 하는 경우에는 동 금액 이상을 예정가격으로 한다.

② 제1항의 예정가격으로 처분되지 않을 경우 다음 처분 예정가격은 직전의 처분시 예정가격을 기준으로 10% 해당액을 순차적으로 차감한 금액으로 한다.

제22조(처분대금 납부 기한) ① 신탁부동산 처분대금은 처분계약을 체결한 날로부터 60일 이내에 완납하는 것을 원칙으로 한다.

② 3회 이상 공매를 하여도 처분되지 않을 경우 매수희망자를 용이하게 확보하기 위하여 신탁부동산의 이해관계인이 가지는 채권을 만족시킬 수 있는 범위 내에서 처분대금 납부기한을 연장하여 분할 납부하게 할 수 있다. 이 경우 예정가격은 직전의 처분시 예정가격 미만으로 할 수 없다.

제23조(처분대금 등 정산방법) ① 수탁자가 신탁부동산을 환가하여 정산하는 경우의 충당순서는 다음 각호의 순서에 의한다.

1. 부동산관리(소송비용 및 관리비 포함) 및 공매절차에 따른 비용, 수탁자가 수취할 보수
2. 처분대금 수납시까지 고지된 재산세 등 당해세
3. 제4호 규정에 의한 근저당권자 등에 우선하는 임대차보증금
4. 신탁설정전 근저당권, 전세권, 등기된 임차권자 등의 채권(채권최고액 범위내)
5. 수탁자에 대항력 있는 임차인의 임대차보증금
6. 우선수익자의 채권

7. 순차 변제하고 잔여액이 있을 경우 그 잔여액은 수익자에게 지급

② 신탁부동산 처분과 관련하여 수탁자가 받은 계약보증금(계약해제시 위약금 포함), 중도금 및 잔금 등은 이해관계인에게 지급할 때까지 수탁자가 관리하며 그 운용수익금은 제1항의 정산대금에 산입한다.

③ 처분대금 등의 정산시기는 처분대금을 완전 수납한 후에 한다. 다만, 처분대금을 분할 납부하는 경우로서 필요한 경우에는 처분대금의 완전수납전이라도 중간 정산할 수 있다.

④ 제1항 제7호의 금액은 위탁자가 매수인에게 신탁부동산을 명도한 후에 매수인의 인수확인서를 수탁자에게 제시하였을 때 지급한다.

⑤ 신탁전의 원인으로 발생한 권리의 실행으로 신탁부동산의 환가대금중 일부를 수탁자가 수령한 경우에도 제1항에 준하여 정산한다.

제24조(명도 의무) 신탁부동산에 대한 환가절차가 개시되는 경우에 위탁자는 신탁부동산을 명도하여야 하며, 임대차 보호대상자 이외의 점유자에 대한 명도에 적극 협조하여야 한다.

제25조(신탁해지 및 책임부담) ① 위탁자는 천재지변 기타 부득이한 사정이 있는 경우를 제외하고는 원칙적으로 우선수익자 및 수탁자의 동의없이 신탁해지를 할 수 없으며, 수탁자가 신탁해지를 승낙한 경우라도 수탁자의 책임 있는 사유가 없는 한 위탁자가 신탁해지에 의한 수탁자의 손해를 부담하여야 한다.

② 제1항의 규정에 불구하고 경제사정의 변화 기타 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적달성 또는 신탁사무 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 때에는 수탁자는 위탁자와 협의하여 신탁을 해지할 수 있으며, 이 경우 수탁자는 수탁자의 책임 있는 사유가 없는 한 그 책임을 부담하지 아니한다.

③ 수탁자의 책임있는 사유 없이 발생한 신탁해지와 관련된 일체의 비용과 신탁보수, 수탁자의 책임있는 사유 없이 발생한 기타 손해가 발생한 경우의 손해배상금은 위탁자에게 청구 또는 신탁부동산 등 신탁재산으로부터 공제한다.

제26조(신탁종료) ① 이 신탁은 신탁기간 만료, 신탁기간중 위탁자가 우선수익자에 대한 채무를 변제하고 신탁계약을 해지하는 때, 위탁자가 수익권증서를 교부받은 후 우선수익자와 여신거래를 하지 아니하고 그 수익권증서를 반환하여 신탁계약을 해지하는 때, 제25조 제1항 및 제2항에 의한 신탁해지, 제23조 제5항의 사항 발생 및 제19조 제1항 제1호 내지 제3호에 의한 신탁부동산의 처분에 의하여 종료한다.

② 신탁기간 만료 또는 신탁해지로 신탁이 종료하는 경우에는 위탁자는 수탁자에게 수익권증

서를 반환하고 수탁자는 수익자에게 신탁부동산을 현상대로 인도한다.

③ 신탁종료시 수탁자는 최종계산에 관하여 수익자 및 귀속권리자의 승인을 받도록 한다. 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 요구받은 때로부터 1개월 이내에 이의를 제기할 수 있으며, 그 기간 내에 이의를 제기하지 않으면 수익자 및 귀속권리자가 최종계산을 승인한 것으로 본다”라는 취지의 내용을 수익자 및 귀속권리자에게 알려야 한다.

⑤ 수익자 및 귀속권리자가 수탁자로부터 제3항의 계산승인을 요구받은 때로부터 1개월 이내에 이의를 제기하지 아니하는 경우 최종계산을 승인한 것으로 본다.

⑥ 본조 제3항 내지 제5항에 불구하고 신탁이 종료하였으나 최종계산서에 관하여 수익자 및 귀속권리자의 승인을 받을 수 없는 불가피한 사정이 있거나, 합당한 이유 없이 수익자 및 귀속권리자가 최종계산 내역을 상당한 기간 동안 승인하지 않는 경우에는 회사는 그 사유를 명시한 최종계산 내역 통지로서 수익자 및 귀속권리자의 승인을 대신할 수 있다.

⑦ 신탁부동산 처분으로 신탁이 종료하는 때에는 제3항 본문을 적용하지 않는다.

제27조(고지의무) ① 위탁자, 수익자 또는 이들의 상속인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체없이 그 사실을 서면에 의하여 수탁자에게 통지하여야 한다.

1. 신탁계약서, 수익권증서 및 신고 인감의 분실
2. 위탁자, 수익자 및 이들의 대리인 기타 신탁관계인의 사망 또는 주소·성명·행위능력 등의 변경 및 신고 인감의 변경
3. 기타 신탁계약에 관하여 변경을 인정하는 사항의 발생

② 제1항의 통지가 지체됨으로써 발생하는 손해에 대하여 수탁자의 책임 있는 사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니 한다.

③ 위탁자, 수익자 또는 이들의 상속인이 제1항의 통지를 게을리 하여 수탁자에게 손해가 발생한 경우에는 위탁자 등은 연대하여 그 손해를 배상하여야 한다.

제28조(사해신탁의 금지 등) 위탁자의 신탁행위는 조세회피를 위한 목적이어서는 아니 되며, 신탁부동산이나 신탁관계인에 대한 신탁계약체결 이전의 조세채납 또는 채권채무관계로 인하여 신탁부동산에 대한 채납처분 등의 제반 문제가 발생할 경우 이의 해결책임은 위탁자에게 있다.

제29조(비밀유지) 위탁자, 수탁자 및 우선수익자는 신탁부동산에 대한 부동산의 양도·양수 및 신탁계약을 체결함에 있어 취득한 비밀을 법령에 의한 경우이거나 재판상 필요한 경우가 아니고는 상대방의 사전동의없이 제3자에게 누설 또는 공표해서는 아니 된다.

제30조(소송수행) ① 수탁자는 소송사건이 발생한 때에는 즉시 그 개요를 위탁자 등에게 통보하여야 한다. 소송이 취하, 화해 또는 완결된 때에도 또한 같다.

② 수탁자는 신탁부동산에 관한 소송이 제기되었거나 신탁사무처리상 불가피하다고 인정되는 경우 혹은 수탁자 스스로의 판단에 따라 위탁자 등과 협의하여 응소 또는 소제기 등을 할 수 있다.

③ 수탁자가 전항에 의거 응소 또는 소제기 등을 하고자 하는 경우 위탁자 등과 협의하여 적당하다고 인정되는 변호사를 선임하여 소송수행 일체를 위임할 수 있으며, 소송인지대 및 변호사 보수 등 소송에 관련된 일체의 비용은 위탁자 또는 수익자가 부담한다.

④ 제3항에 따라 수탁자가 부담하는 소송대리인의 보수 및 소송과 관련된 비용(소송결과에 따른 판결금액 및 이에 대한 지연이자 등 포함)은 제16조에 따라 처리하기로 한다.

제31조(관할법원) 이 신탁계약에 관하여 다툼이 발생한 경우에는 관할법원은 민사소송법 규정에 의한다. 다만, 관할법원에 관하여 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따른다.

제32조(특약 및 기타사항) ① 위탁자와 수탁자가 이 기본계약에서 정하지 아니한 사항을 별도로 특약을 정한 경우에는 그 특약을 이 기본계약에 우선하여 적용한다.

② 이 계약 및 특약으로도 정하지 아니한 사항에 대하여는 위탁자와 수탁자가 별도 합의하는 바에 따른다.

이 계약을 증명하기 위하여 신탁계약서 3부를 작성하여 위탁자, 수탁자가 각 1부씩 보관하고 1부는 신탁등기용으로 사용한다.

년 월 일

위탁자

주 소 :
성명(상호 및 대표자) :
주민(법인)등록번호 :
전화번호 :

수탁자

주 소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 포스코타워 역삼 23층
성명 및 상호 : 주식회사 무궁화신탁
대표이사 : 권 준 명 (인)
법인등록번호 : 110111-2867418
전화번호 :

[별지 1]

신탁부동산의 표시

[별지 2]

신탁계약의 주요 내용

1. 신탁기간 : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지
단, 우선수익자의 채무가 잔존하는 경우에는 그 채무이행완료시 또는 신탁부동산의 처분시까지 신탁은 종료되지 아니한다.

2. 수 익 자

신탁원본 우선수익자	
성 명 (법인명 및 대표자)	
주민(법인)등록번호(사업자등록번호)	
주 소	

신탁원본의 수익자	
성 명 (법인명 및 대표자)	
주민(법인)등록번호(사업자등록번호)	
주 소	

신탁수익의 수익자	
성 명 (법인명 및 대표자)	
주민(법인)등록번호(사업자등록번호)	·
주 소	

3. 채 무 자

성명(상호 및 대표자) :

주민(법인)등록번호 :

주 소 :

4. 수익한도금액 : 금 원(₩)

- 이 하 여 백 -

[별지 3]

신탁보수에 관한 약정

1. 재산관리 보수

□ 보수산정 방법 : 수익권증서상의 수익한도금액 × /10,000

■ 보수액 : 금 원(₩)

2. 재산처분보수

기 준	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.

3. 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