



부동산담보신탁계약서

위탁자 : 님
수익자 : 님
계좌번호 :

한국씨티은행

부동산담보신탁계약서

위탁자_____ (이하 “갑”이라 함)는 <별첨1> 목록의 부동산(이하 “신탁부동산”이라 함)을 수탁자인 주식회사 한국씨티은행(이하 “을”이라 함)에 신탁하고 다음과 같이 부동산담보신탁에 관한 계약(이하 “신탁계약”이라 함)을 체결한다

제1조(신탁목적)

이 신탁은 신탁부동산의 소유권 관리와 “갑”이 부담하는 채무 내지는 책임의 이행을 보장하기 위하여 “을”이 신탁부동산을 보전, 관리하고 “갑”의 채무 또는 책임 불이행 시 신탁부동산을 환가하여 그 손해배상채무를 정산하는데 그 목적이 있다.

제2조(신탁가액)

신탁가액은 다음 각호에 정한 기준에 의하여 산정된 금액으로 한다.

1. 토지 : 수탁시점의 부동산가격공시및감정평가에관한법률에 의한 개별공시지가
2. 건물 : 수탁시점의 행정자치부에서 고시한 과세시가표준액
3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 “갑”과 “을”이 합의한 경우에는 공인된 감정평가 법인의 평가금액 또는 “을”의 내부규정에서 정하는 평가방법에 따라 평가한 가액

제3조(신탁기간)

1. 이 신탁의 신탁기간은 『별첨2』와 같이 하며, 신탁종료 전에 “갑”과 “을”이 협의 하여 그 기간을 연장할 수 있다.
2. 제1항에도 불구하고 전체 신탁부동산을 처분하여 매수인에게 소유권 이전등기를 마친 때 또는 전체 신탁부동산의 멸실 또는 소유권 상실로 멸실등기 또는 말소등기가 마쳐진 때에는 그 시점에 신탁기간이 종료된다.

제4조(수익자)

1. 이 신탁계약에서 수익자는 신탁원본 우선수익자, 신탁원본 수익자 및 신탁수익수익자로 구분하여 『별첨2』와 같이 한다.
2. “갑”은 수익자와 연서로써 “을”의 승낙을 얻어 수익자를 추가로 지정하거나 변경할 수 있으며, 이 권리는 “갑”에게 전속되며 상속되지 아니한다.

제5조(신탁의 원본)

신탁의 원본은 신탁부동산 또는 그 물상대위로 취득한 재산, “을”이 임대인으로서 취득·보관하는 임대차보증금, 신탁부동산의 처분대금 및 처분절차와 관련하여 수령하는 위약금 등 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제6조(신탁의 수익)

신탁의 수익은 신탁부동산으로부터 발생하는 임대료 및 신탁재산에 속하는 금전의 운용에 의하여 발생한 이익, 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제7조(수익권증서)

1. "을"은 "갑"의 요청이 있는 경우에 이 신탁계약을 증명하기 위한 수익권증서를 발행하여 "갑"에게 교부할 수 있다.
2. "을"은 신탁부동산에 대한 신탁등기 및 보험부보를 완료한 후에 우선수익자를 수익자로 하여 제2조의 신탁금액 범위 내에서 수익권증서 발행금액을 정하되, 선순위임대차보증금, 저당채권, 기타 권리설정액 등을 차감한 유효담보금액을 표시한 수익권증서를 우선수익자에게 발행 교부한다.
3. 신탁기간중 "갑"이 우선수익자를 추가 지정하여 "을"에게 수익권증서의 발급을 요청하는 경우, "을"은 신탁부동산의 잔존 담보가액 내에서 우선수익자가 요구하는 금액으로 수익권증서를 발행할 수 있다. 이 때 신탁원부 등 기재내용 변경에 따른 일체의 비용은 "갑"이 부담한다.
4. "갑"이 우선수익자를 변경 지정하고자 하는 경우에는 후순위 우선수익자가 없는 경우에 한하여 이미 발행된 수익권증서와 상환으로 변경된 수익권증서를 재발행할 수 있다. 이 때 신탁원부 등 기재내용 변경에 따른 일체의 비용은 "갑"이 부담한다.
5. 우선수익자가 다수 있는 경우의 신탁원본의 교부순서는 수익권증서에 기재되어 있는 순위에 의한다.
6. "갑"은 수익권증서를 신탁목적에 적합하게 사용하여야 하며, "을"의 동의없이 이를 타인에게 양도하거나 담보의 목적으로 질권설정 등 처분행위를 할 수 없다.

제8조(우선수익자의 우선권)

1. 우선수익자가 갖는 수익권의 수익범위는 우선수익자와 그 채무자(별첨 2)간의 여신거래 및 보증채무로 인하여 발생하여 증감 변동되는 우선수익자의 원금, 이자 및 지연손해금 등에 한한다. 다만, 『별첨2 수익권증서 발행금액』을 최고한도로 한다.
2. 제1항에도 불구하고 "갑"이 주 채무자가 아닌 경우에 우선수익자의 수익권 범위는 "갑"과 우선수익자간의 보증계약, 담보설정계약 등에 기한 채무를 기준으로 한다.
3. 신탁부동산의 신탁원본에 대한 우선수익자의 수익권은 "갑"의 수익권보다 우선한다. 다만, 제6조의 신탁수익에 대한 수익권의 귀속은 "갑"과 "을"의 합의에 의한다.
4. 우선수익자가 갖는 수익권의 유효기간은 이 신탁계약에 의하여 우선수익자로 지정된 날로부터 이 신탁계약 종료일까지로 한다.
5. 우선수익자는 "을"의 사전동의 없이 신탁기간중 우선수익자의 지위를 타인에게 양도 또는 명의 변경하거나 수익권에 대하여 질권의 설정등 기타 처분행위를 할 수 없다.
6. "갑" 및 그 승계인은 우선수익자의 지위를 가질 수 없다.

7. 신탁부동산의 처분정산 시 선순위 우선수익권이 소멸한 경우에는 차순위 우선수익자의 순위가 승진한다.

제9조(소유권이전 및 신탁등기)

1. "갑"과 "을"은 이 계약 체결 즉시 신탁부동산에 대하여 "을" 명의로 신탁을 원인으로 한 소유권 이전등기 및 신탁등기를 하여야 한다.
2. "갑"은 소유권이전 및 신탁등기에 필요한 등기권리증, 인감증명, 위임장등 제반서류를 "을"에게 제공하여야 한다.
3. 제1항의 등기에 소요되는 제비용은 "갑"이 부담한다.

제10조(신탁부동산의 보전관리 및 하자담보책임 등)

1. "갑"은 신탁부동산을 사실상 계속 점유 사용하는지 여부에 관계없이, 신탁부동산에 대한 보존·유지·수선 등 실질적인 관리행위와 이에 소요되는 일체의 비용을 부담한다.
2. "갑"은 "을"의 사전 승낙이 없는 경우에는 신탁부동산에 대하여 임대차, 저당권 설정, 전세권설정 등 소유권을 제한하는 행위나 신탁부동산의 현상을 변경하는 등의 방법으로 가치를 저감하는 행위를 하여서는 아니된다.
3. "갑"은 신탁부동산의 멸실·훼손 등 기타의 사고 발생 또는 이와 같은 사태의 발생이 예상되는 경우에는 지체 없이 이를 "을"에게 통지하여야 한다.
4. "갑"은 신탁계약에 따른 소유권이전등기 이전에 발생한 사유를 원인으로 한 신탁부동산에 대한 권리 등의 하자 및 이로 인하여 "을" 및 우선수익자에게 발생하는 손해에 대해 전적으로 배상책임을 부담한다.
5. "갑"이 제3항을 위배함으로써 "을"에게 법률적, 금전적 책임이 발생하는 경우 "갑"은 이로 인하여 발생하는 손해를 배상하기로 한다.
6. "갑"은 신탁부동산의 가치보전 및 처분에 필요한 "을"의 재산관리 행위를 용인, 협조하여야 한다.
7. "을"의 재산관리기간은 신탁계약이 존속하는 기간으로 하며, 신탁기간이 연장 또는 단축되는 경우에도 또한 같다.

제11조(임대차 등)

1. 신탁계약 체결 이전에 "갑"이 임차인과 체결한 임대차 계약이 있는 경우에는 그 임대차계약은 유효하며, 임대차계약서 사본을 첨부한 임대차확인서를 "을"에게 제출하여야 한다. 이 경우 "갑"은 임대차보증금의 반환의무, 기타 임대인으로서의 책임 및 권리 등 임대인의 지위를 계속하여 유지하는 것으로 한다. 다만, 임대차계약상 임대인의 명의를 "을"로 갱신하고 임대차보증금을 "갑"과 "을"간에 인수·인계하는 경우에는 임대인의 지위를 "을"이 승계하는 것으로 한다.

2. 제1항의 경우 임대차보증금 외에 임차인이 “갑”에게 지급하는 차임이 있는 때에는 그 차임은 “갑”이 계속 수령하는 것으로 한다. 다만, 제 1항 단서의 규정에 따라 “을”이 임대인의 지위를 승계하는 경우에는 “을”이 그 차임을 수령하여 신탁재산으로 관리할 수 있다.
3. 신탁기간 중 임대차계약기간의 만료 또는 임대차계약의 해지 등으로 인하여 임대차 계약을 갱신하거나 새로운 임대차계약을 체결하는 경우 “갑”은 제10조 제2항의 규정에 따라 “을”의 사전승낙을 받아 자신의 명의로 계약을 체결하여야 한다. 이 경우 “을”은 임대차계약과 관련하여 어떠한 의무도 부담하지 않으며, 제20조 사유발생시에 임차인에 대한 명도청구 등 “을”의 요구사항을 임대차계약서에 명기하여야 한다.
4. 제3항의 규정에 불구하고 “갑”이 임의로 체결한 임대차계약은 “을”에게 그 효력을 주장할 수 없으며, 그로 인하여 “을”에게 손해가 발생하는 경우 “갑”은 “을”에게 그 손해를 배상하여야 한다.
5. 제3항의 규정에 의하여 “갑”의 명의로 새로운 임대차계약을 체결하는 경우 임차인의 요구가 있는 경우에는 “갑”과 “을”이 공동 날인할 수 있다. 다만 그러한 경우에는 임대차계약상 임대인으로서의 모든 의무는 “갑”이 이행하기로 하며, “을”은 어떠한 의무도 부담하지 아니한다.
6. 신탁계약기간 중 임대인의 명의를 “을”로 하는 새로운 임대차계약을 체결하는 경우에는 “갑”과 “을”간에 별도의 특약을 체결하여 그에 따르기로 한다.
7. 위 각 항에도 불구하고 다음 각호의 경우에는 “을”이 우선수익자와 협의하여 그 결과에 따라 처리하거나 “갑”과 “을”간에 특약을 체결하여 그에 따르기로 한다.
 - 1) 임대차계약을 신규로 체결하는 경우
 - 2) 임대차계약의 갱신이나 변경으로 임대차보증금을 증액하는 경우

제12조(보험계약)

1. “갑”은 신탁부동산에 대한 보험계약을 “을”이 정하는 방법으로 체결하여야 하고 신탁계약이 존속하는 동안 이를 계속하여 유지하여야 한다. 이 경우 보험계약의 계약자는 “갑”, 수익자는 “을”로 한다,
2. 신탁계약체결 이전에 이미 체결된 보험계약이 있는 경우에는 보험수익자를 “을”로 변경하여야 하며, 이때 소요되는 일체의 비용은 “갑”이 부담한다.
3. 본조에 의한 보험계약에 근거하여 “을”이 보험금을 수령하였을 때에는 다른 신탁목적물을 추가 제공하는 등의 상당한 이유가 없는 한 그 수령금으로 신탁부동산에 이해관계를 가진 권리자의 채권을 보전하기 위하여 신탁기간 만료 전이라도 그 보험금으로 제23조에서 정한 방법에 따라 정산할 수 있다.

제13조(신탁부동산의 추가 제공)

1. 신탁부동산의 가치가 하락하여 우선수익자의 채권보전에 부족 또는 그 발생이 예견되는 때에는 우선수익자 또는 “을”의 청구에 의하여 “갑”은 “을”이 인정하는 부동산을 신탁계약의 목적물로 추가 제공하여야 한다.

2. “갑”이 제1항에 의한 목적물의 추가제공을 거부하거나 상당기간 이행하지 못하는 경우 “을”은 우선수익자의 청구에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있다.

제14조(신탁사무의 위임)

1. 을은 정당한 사유가 있는 경우에 한하여 수익자의 동의를 얻어 이 신탁사무의 일부를 갑 또는 제3자에게 위임할 수 있다.
2. 제1항에 따라 위임할 수 있는 사무는 다음의 각호로 한다.
 - (1) 신탁재산의 관리업무 및 처분업무
 - (2) 신탁재산과 연관된 사무
 - (3) 신탁재산에 부수하는 사무
3. 을이 전항에 따라 별첨4의 “부동산관리사무 위임에 관한 동의서”에 의하여 갑과 수익자의 동의 하에 신탁사무의 일부를 위임한 경우로서 수임인의 선임 및 감독에 관하여 선량한 관리자의 주의의무를 다한 경우에는 수임인이 위임받은 신탁사무를 수행하던 중 갑 또는 수익자에게 손해를 발생시킨 경우에도 을은 그 배상책임을 부담하지 않는다.

제15조(선관주의의무 및 손해배상책임)

1. “을”은 선량한 관리자의 주의의무로서 신탁부동산을 보전관리하고 기타 신탁사무를 처리한다.
2. 을이 신탁사무를 수행함에 있어 고의 또는 과실이 없는 한 천재지변 기타 불가항력이나 그밖의 원인으로 손해가 발생하더라도 “을”은 그 배상책임을 부담하지 아니한다.
3. “을”의 고의 또는 과실로 인하여 신탁재산에 손해가 발생한 경우 을은 통상의 손해에 대해서만 배상책임을 부담하되 이 경우에도 신탁재산의 가액을 한도로 하며, 간접적, 결과적으로 발생한 손해 기타 특별손해에 대해서는 손해발생 등 제반사항을 입증하지 못하는 한 배상책임을 부담하지 아니한다.
4. 을이 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 신탁사무를 수행하고 을의 고용인, 대리인 또는 수임인에 대한 선임, 감독상의 책임을 이행하는 한, 신탁사무와 관련하여 을, 을의 고용인, 대리인 또는 수임인에게 고의 또는 과실 없이 손해가 발생한 경우에는 이를 신탁재산에서 부담하기 한다. 다만, 갑이 이를 부담하기로 하는 경우에는 그러하지 아니하다

제16조(신탁재산에 속하는 금전의 운용)

1. “을”은 신탁부동산 처분과 관련된 계약보증금(계약해제시 위약금 포함), 중도금 및 잔금 등 신탁재산에 속하는 금전을 수익자에게 교부하게 될 때까지 신탁업법 등 관련법령에 정한 바에 따라 운용할 수 있다. 다만, “갑”은 관계법령 범위내에서 금전의 운용방법을 별도 지정할 수 있다.
2. “을”은 이 신탁의 신탁재산을 다른 신탁재산과 구분하여 관리.운용한다.

제17조(비용의 부담)

1. 신탁부동산 및 신탁이익에 대한 제세공과금, 유지관리비 및 금융비용 등 기타 신탁사무의 처리에 필요한 제비용 및 신탁사무 처리에 있어서의 “을”의 고의 또는 과실 없는 사유로 발생한 손해는 “갑”이 부담한다.
2. 신탁재산에 속하는 금전으로 제1항의 제비용 등의 지급에도 부족하고 “갑”으로부터 그 부족금액을 받을 수 없는 경우에는 “을”이 적정하다고 인정하는 방법으로 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 지급에 충당할 수 있다.
3. “갑”이 제1항의 비용 등을 지급시기에 납부하지 않는 경우에는 “을”이 대신 납부할 수 있으며, 이 경우에 “갑”은 그 대지급일 익일부터 상환일까지 “을”의 신탁계정의 연체대출금이자율을 기준으로 산출한 이자를 원금에 포함하여 “을”에게 지급하여야 한다.
4. “을”은 제3항의 대지급금과 지연손해금을 “갑” 또는 우선수익자에게 지급할 금전 또는 재산 중에서 이를 우선하여 수취할 수 있다.
5. “갑” 또는 수익자가 이 신탁에 기인하여 부담할 제 비용 및 “을”이 대지급한 비용 등을 “을”의 청구에도 불구하고 계속 지체 또는 거부하는 경우에는 “갑” 및 수익자에게 신탁계약의 해지예정을 통지한 후 “을”은 제 21조의 방법으로 신탁재산을 처분하여 충당할 수 있다.

제18조(신탁의 계산 및 수익의 교부)

1. 신탁재산에 관한 계산기일은 매년 월 일 및 신탁종료일로 하고, “을”은 당해기의 이익을 계산하여 수익자에게 통보하고 신탁수익은 현상대로 교부한다.
2. 계산기일이 도래하기 전에 수익자와 “을”이 합의하는 경우에는 신탁재산에 의하여 발생된 수익과 비용 및 신탁보수를 매월 또는 매 분기별로 가정산할 수 있다.

제19조(신탁보수)

1. 신탁부동산의 관리에 따른 보수는 별첨3 신탁보수에 관한 약정』에서 정한다.
2. 신탁부동산의 처분에 따른 처분보수는 제1항에서 정한 신탁보수 외에 별도로 신탁재산의 처분금액을 기준으로 『별첨3 신탁보수에 관한 약정』에 의하여 산출한다.
3. 제2항에서 정한 신탁보수는 계약보증금 수령시 50%를, 처분대금 완전 수령시 나머지 50%를 지급하기로 한다. 다만, “을”은 신탁부동산의 처분계약이 “갑”의 요청이나 귀책사유로 인하여 해지 또는 해제된 경우에는 계약보증금 수령시 받은 신탁보수를 환급하지 않는다.
4. “을”이 신탁부동산의 임대차를 중개한 경우에는 “갑”은 제1항에서 정한 신탁보수와는 별도로 부동산 임대차 중개수수료 상당액을 “을”에게 지급하여야 한다.
5. 제2항에 의한 환가처분시 매매계약 체결후 매수자 귀책사유로 인하여 매매계약이 무효, 취소 또는 해제되어 “을”이 위약금으로 계약보증금을 귀속시킨 경우에는 ”

을"은 매매계약사무보수로서 당해 환가처분보수액의 10%해당금액을 동 위약금에서 수취하기로 한다. 이 경우 매매계약사무보수는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 신탁보수와는 별개의 보수로 본다.

제20조(신탁부동산 처분시기)

1. ①“을”은 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 신탁기간 종료전이라도 우선수익자의 청구에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있다.
 - 1) 우선수익자와 채무자간에 체결한 여신거래계약 및 보증채무약정을 불이행한 경우. 다만, “갑”이 주채무자가 아닌 경우에는 “갑”과 우선수익자간의 보증계약, 담보설정계약등에 기한 채무를 불이행한 경우
 - 2) “갑”이 신탁계약을 위반한 경우
 - 3) 기타 담보가치 하락 등 환가요인이 발생한 경우
2. 신탁계약 체결시 “갑”으로부터 임대차보증금을 인계 받지 못한 “을”이 신탁등기 전 주택임대차보호법 및 상가건물임대차보호법상의 대항력 있는 임차인으로부터 임대차보증금의 반환을 요청받고 동 사실을 "갑"에게 통지하여 임대차보증금의 반환을 촉구하였으나 "갑"이 이를 이행하지 아니하는 경우에 "을"은 신탁부동산을 처분할 수 있다.
3. 제1항 및 제2항의 경우 "을"은 "을"에게 신고된 “갑”의 최종 주소지로 서면통지 등을 발송하면 보통의 우송기간이 경과한 때에 "갑"에게 도달한 것으로 보며, "갑"은 신탁부동산 처분사실을 사전에 인지하지 못한 이유 등으로 "을"에게 처분행위에 대하여 이의를 제기하지 못한다.

제21조(처분방법)

1. 신탁부동산은 공개시장에서 경쟁을 통하여 처분하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 유찰시 다음 처분일 공고 전까지 직전 처분시의 조건으로 수익계약 할 수 있다.
2. 제22조에서 정한 예정가격 이상을 제시한 매수희망자 중 가장 높은 금액을 제시한 자를 신탁부동산의 매수인으로 결정한다.

제22조(공매 예정가격)

1. 신탁부동산의 처분시 예정가격은 감정평가 전문기관의 감정평가액 이상으로 "을"이 결정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 신탁개시후 6개월 이내로서 가격변동 요인이 발생하지 않는 경우에는 수익권증서상의 신탁부동산가격 이상으로 "을"이 결정할 수 있다.
2. 제1항의 예정가격으로 처분되지 않을 경우 다음 처분예정가격은 직전의 처분시 예정가격을 기준으로 10% 해당액을 순차적으로 차감한 금액으로 한다.

제23조(처분대금 납부기한)

1. 신탁부동산 처분대금은 처분계약을 체결한 날로부터 60일 이내에 완납하는 것을 원칙으로 한다.
2. 3회 이상 처분을 시도하여도 처분되지 않을 경우 매수자를 용이하게 확보하기 위하여 신탁부동산의 이해관계인이 가지는 채권을 만족시킬 수 있는 범위내에서 처

분대금 납부기한을 연장하여 분할 납부하게 할 수 있다. 이 경우 예정가격은 직전의 처분시 예정가격 미만으로 할 수 없다.

제24조(처분대금 등 정산방법)

1. "을"은 신탁부동산의 처분대금 등에서 환가절차에 따른 정산순서는 다음과 같이 한다.
 - 1) 신탁계약과 관련된 비용 및 보수
 - 가. 비용 : 전기, 수도, 관리비, 보험료, 신문광고료 등(처분잔금 수납약정일 까지 "을"명의로 고지된 재산세 등 조세공과금)
 - 나. 보수 : 제 18조에 의해 "을"이 수령하여야 할 신탁보수
 - 2) 소액임대차보증금(주택임대차보호법 제8조, 상가건물임대차보호법 제14조)
 - 3) "을"에게 반환의무 있는 임대차보증금중 제2호에 해당하지 않는 것, 근저당권(채권최고액 범위내), 전세권, 등기된 임차권 등의 피담보채권. 단, 이들간의 순위는 민법등 관련법령의 규정에 의한다.
 - 4) 우선수익자의 채권
 - 5) 순차 변제하고 잔여액이 있을 경우 그 잔여분을 수익자(수익자가 없으면 "갑")에게 지급
2. 처분대금 등의 정산시기는 처분대금을 완전 수납한 후에 한다.
3. 신탁부동산 처분과 관련하여 "을"이 받은 계약금(계약해제시 위약금 포함)등은 이해관계인에게 지급할 때까지 "을"이 관리하며 그 운용수익금은 제1항의 정산대금에 포함한다.
4. 제1항 제5호의 금액은 "갑"이 매수인에게 신탁부동산을 인도한 후에 매수인의 인수확인서를 "을"에게 제시하였을 때 지급한다.

제25조(명도의무)

신탁부동산에 대한 처분절차가 개시되는 경우에 "갑"은 신탁부동산을 자진 명도하여야 하며, 주택임대차보호법 및 상가건물임대차보호법상 대항력 있는 임차인 이외의 점유자에 대한 명도에 적극 협조하여야 한다.

제26조(신탁해지 및 책임부담)

1. "갑"은 신탁해지로 인하여 "을"에게 발생되었거나 발생될 비용 및 민형사상 모든 책임을 완료한 경우에 한하여 수익자와 연서로써 신탁계약 해지를 요청할 수 있으며 "을"은 이를 확인하고 이의가 없을 경우 "갑"의 신탁계약 해지 요청에 응하기로 한다.
2. 제1항의 규정에도 불구하고 경제사정의 변화, 신탁부동산의 멸실, 담보가치의 하락, 기타 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적 달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 때에는 "을"은 "갑"과 협의하여 신탁을 해지할 수 있으며, 이 경우 "을"은 그로 인한 손해에 대하여 배상책임을 부담하지 아니한다.
3. 제1항 및 제2항에도 불구하고 을은 갑과 우선수익자의 동의를 얻거나 또는 관계 법령에 따라 법원의 허가를 얻어 이 계약상 수탁자의 지위를 사임할 수 있다.
4. 신탁해지 또는 사임의 경우 "을"은 제비용, 신탁보수와 손해배상금을 신탁재산으

로부터 수취하거나 “갑”에게 청구할 수 있다.

5. 신탁법 제21조에 규정한 신탁전의 원인으로 발생된 권리의 실행으로 인한 신탁부동산의 환가대금중 잔여액을 “을”이 수령한 경우에는 제24조의 처분대금 정산방법에 준하여 정산한다.

제27조(신탁종료)

1. 이 신탁계약은 다음 각호의 경우에 종료한다.
 - 1) 제26조에 의한 해지
 - 2) 신탁기간 종료 및 채무자와 우선수익자간에 거래관계의 종료에 따른 수익권증서의 반환
 - 3) 제20조에 의한 신탁부동산의 처분으로 매수인에게 소유권 이전등기가 종료된 때
 - 4) 신탁부동산의 멸실, 권리의 하자 등의 사유로 신탁의 목적을 달성할 수 없는 경우
2. 신탁기간 만료시 또는 신탁해지로 신탁계약이 종료하는 경우에는 “갑”은 “을”에게 수익권증서를 반환하고 “을”은 “갑”에게 신탁부동산을 포함한 신탁재산을 현상대로 이전한다.
3. 신탁계약이 종료되는 경우 “을”은 최종계산에 관하여 수익자의 동의를 받도록 한다. 다만, 수익자에게 이미 통보한 사항은 동의한 것으로 간주하고 최종계산서에서 이를 생략할 수 있다.
4. 신탁부동산 처분으로 신탁계약이 종료하는 때에는 제3항 본문을 적용하지 않는다.

제28조(인감신고)

1. “갑”과 수익자는 본인 및 대리인 기타 신탁관계인의 인감(또는 서명감)을 미리 “을”에게 신고하여야 한다.
2. 이 신탁과 관련하여 갑, 수익자 기타 이 신탁의 관계자가 행하는 모든 통지 또는 의사표시는 제1항에 의하여 신고된 인감 또는 서명에 의하여 서면으로 “을”에게 직접 교부되거나 요금 선납의 등기우편 또는 팩시밀리로 하여야 한다.
3. 을이 신탁에 관한 제반서류 등에 사용된 인영(또는 서명)과 제1항에 따라 을에게 제출된 인감(또는 서명)을 육안에 의하여 상당한 주의로써 대조하여 상위 없는 것으로 인정하여 신탁재산의 교부 및 기타의 업무 처리를 한 때에는 그에 의하여 생긴 일체의 손해에 대하여 그 배상책임을 지지 아니하며, 을은 자신이 수령한 각종 서면의 진정성립 여부를 별도로 확인할 의무가 없다.

제29조(신고사항)

1. 다음 각호의 사유가 발생한 경우 “갑” 또는 그 상속인은 지체 없이 그 사실을 서면에 의하여 “을”에게 신고하여야 한다.
 - 1) 신탁계약서, 수익권증서 및 신고인감의 분실
 - 2) “갑” 및 그 대리인 기타 신탁관계인의 사망 또는 주소, 성명, 행위능력 등의

변경 및 신고인감의 변경

- 3) 기타 신탁계약에 관하여 변경을 요하는 사항의 발생
2. “을”은 제1항의 신고가 지체됨으로써 발생한 손해에 대하여는 그 배상책임을 지지 아니한다.
3. 제1항의 신고를 게을리하여 “을”에게 손해가 발생한 경우 “갑”은 그 손해를 배상하여야 한다.

제30조(소송수행)

1. 을은 신탁부동산과 관련하여 갑으로부터의 요청이 있거나 갑의 동의를 받아 소송을 수행할 수 있다. 다만, 을 스스로 소송을 수행할 필요가 있다고 판단하는 경우로서 갑의 도산 및 주거불명 등 상당한 사정으로 인하여 갑의 동의를 받을 수 없는 경우에는 갑의 동의 없이도 소송을 수행할 수 있다.
2. 제1항의 소송 인지대 및 변호사 보수 등 소송에 관한 일체 비용은 갑이 부담한다.
3. “을”의 판단으로 소송을 진행할 경우에는 경과사항, 소송담당 변호사 및 소송에 관련된 비용을 “갑” 및 수익자에게 내용증명으로 통보하기로 하며, 일반적인 우송기간이 지난때에 도달한 것으로 보아 도달후 7일이내에 이의가 없으며 이를 인정함으로써 본다. 만약, “갑” 또는 수익자가 이의를 제기할 경우에는 추후 진행사항에 대하여는 상호 협의하여 처리하기로 한다

제31조(적용법률 및 관할법원)

1. 이 계약은 대한민국 법률에 의하여 해석되고 규율된다.
2. 이 계약과 관련하여 제기되는 소송의 관할법원은 민사소송법에서 정하는 바에 따른다. 다만, 당사자가 외국인 또는 국내비거주자인 경우에는 서울중앙지방법원을 비전속적 합의관할로 한다.

제32조(추가계약 등)

1. “갑”, 수익자, “을”은 신탁계약에 반하지 않는 범위 내에서 신탁계약의 내용을 구체화하거나 당사자들의 권리, 의무를 추가적으로 정하기 위한 계약(이하 “특약”이라 함)을 체결할 수 있다.
2. 신탁계약 또는 특약에서 정하지 아니한 사항은 관계 법령 및 갑과 수익자에게 사전 고지된 을의 내규에 따라 처리하기로 한다.
3. 신탁계약이 국문본과 영문본으로 체결되는 경우에는 국문본의 내용이 우선한다.

제33조(계약서의 보관)

이 신탁계약을 증명하기 위하여 신탁계약서 3부를 작성하여 “갑”과 “을”이 각 1통씩 보관하고, 나머지 1부는 신탁등기용으로 한다.

【별첨1】

신탁부동산 목록

(단위 : 원)

번호	소재지	지번	지목	현황	면적(m ²)	신탁금액
합계						

【 별첨 2】

신탁계약의 내용

1. 신탁기간 : 200 년 월 일부터 200 년 월 일까지

2. 수익자

신탁원본의 우선수익자	
성명(상호)	
주민등록번호(사업자등록번호)	
주소(사업장 소재지)	

신탁원본의 수익자	
성명(상호)	
주민등록번호(사업자등록번호)	
주소(사업장 소재지)	

신탁수익수익자	
성명(상호)	
주민등록번호(사업자등록번호)	
주소(사업장 소재지)	

3. 채무자

성명(상호) :

주민등록번호(법인등록번호) :

주소(사업장 소재지) :

4. 수익권증서 발행금액(신탁원본의 우선수익권) : 금 원정
(W)

5. 계약일자 : 년 월 일

6. 계약당사자

위탁자 주소 : _____

성명 : _____ (인)

수탁자 주소 : _____

성명 : (주) 한국씨티은행 점팀장(인)

【별첨 3】

신탁보수에 관한 약정[예시]

1. 신탁재산 관리보수

$$\text{보수액} = \text{수익권증서금액(수익권리금)} \times \quad /10,000$$

주) (1) 관리보수는 수익권증서 발행시마다 별도로 산정하여 일시에 선납한다.

(2) 관리보수는 신탁기간의 증감(기간연장, 중도해지)에 관계없이 일시납 정액으로 한다.

2. 신탁재산 처분보수

처 분 가 격	보 수 율	
	일 시 불 처 분 시	보 전 액
1억원까지	8/1,000	-
1억원초과 5억원까지	7/1,000	10만원
5억원초과 10억원까지	6/1,000	60만원
10억원초과 50억원까지	5/1,000	160만원
50억원초과 100억원까지	4/1,000	660만원
100억원초과 500억원까지	3/1,000	1,660만원
500억원 초과	2/1,000	6,660만원

주) 신탁재산 처분보수 = (처분금액 X 신탁보수율) + 보전액

