

(을중)부동산관리 및 처분신탁 계약서

위탁자 _____ (이하 “갑”이라 함)는 별지목록 기재의 부동산(이하 "신탁부동산"이라 함)을 수탁자인 주식회사 한국씨티은행(이하 “을”이라 함)에 신탁하고 다음과 같이 부동산관리 및 처분에 관한 신탁계약 (이하 "신탁계약"이라 함)을 체결하기로 한다.

제 1 조 (신탁의 목적)

이 신탁의 목적은 을이 신탁부동산에 대하여 소유권보전 및 처분업무 등을 수행하는데 있다.

제 2 조 (신탁부동산의 인수)

1. 갑은 신탁계약 체결과 동시에 소유부동산을 신탁재산으로 하기 위하여 을에게 신탁을 원인으로 한 소유권 이전등기 및 신탁등기를 한다.
2. 갑은 등기권리증, 인감증명서, 위임장 등 소유권이전등기 및 신탁등기에 필요한 제반서류를 을에게 제공하여야 한다.
3. 제1항의 등기에 필요한 제비용은 갑이 부담한다.

제 3 조 (수익자)

1. 신탁계약의 수익자는 별지기재와 같이 정한다.
2. “갑”은 신탁종료 전에 수익자와 연서로써 을의 승낙을 얻어 수익자를 새로 지정하거나 변경할 수 있다. 이 권리는 갑에게 전속되며 상속되지 아니한다.

제 4 조 (신탁기간)

신탁계약의 신탁기간은 _____ 년 _____ 월 _____ 일부터 _____ 년 _____ 월 _____ 일까지로 하되, 이 기간 중 신탁부동산을 처분하여 그에 대한 소유권이전등기가 완료된 때에는 그 시기를 신탁기간의 종료시기로 한다. 다만, 신탁기간 종료 전에 갑, 을 및 수익자가 협의하여 그 기간을 단축 또는 연장할 수 있다.

제 5 조 (신탁부동산의 유지관리책임)

1. 을은 신탁부동산의 등기부상 소유권만을 관리한다. 다만, 을은 갑 및 수익자와 합의하에 신탁부동산중 건물에 대하여는 을이 적정하다고 인정되는 가액으로 을의 명의로 화재보험에 가입할 수 있다. 이 경우 화재보험료는 갑 또는 수익자의 부담으로 한다.
2. 갑은 신탁부동산에 대한 등기부상의 소유권관리 이외의 일체의 관리책임을 부담하기로 한다.
3. 신탁부동산의 멸실, 훼손 및 하자 등으로 인하여 갑 또는 수익자에게 손해가 발생할 경우 을은 자신의 고의 또는 과실이 없는 한 그 배상책임을 부담하지 아니한다.

제 6 조 (신탁부동산의 처분)

1. 을은 수익자와 협의 하에 신탁부동산을 적정하다고 인정하는 처분가격, 처분방법 및 처분조건에 따라 처분할 수 있다.
2. 제1항에도 불구하고 처분가격, 처분방법, 처분조건, 매매대금 정산순서 등에 대하여 별도의 정함이 있는 경우에는 그에 따르기로 한다.

제 7 조 (필요자금의 차입 및 담보제공)

을은 신탁사무처리에 필요한 자금을 조달하기 위하여 수익자의 동의를 얻어 필요한 경우 을의 고유계정으로부터 차입할 수 있으며, 이 경우 신탁부동산을 담보로 제공할 수 있다.

제 8 조 (신탁재산)

신탁재산은 신탁부동산 또는 그 물상대위로 취득한 재산, 신탁부동산의 매각대금 및 처분절차와 관련하여 수령한 위약금, 신탁재산에 속하는 금전의 운용에 의하여 발생한 이익, 제7조의 차입금과 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제 9 조 (수익권증서)

1. 을은 수익자의 청구가 있는 경우에 신탁수익권을 증명하기 위하여 수익권증서를 교부할 수 있으며, 수익자가 수인일 경우에는 지분비율을 표시하여 분할하여 작성할 수 있다.
2. 이 신탁계약에 의한 수익권은 을의 동의 없이는 이를 양도하거나 또는 질권 설정할 수 없다.

제 10 조 (신탁재산에 속하는 금전의 운용방법)

신탁재산에 속하는 금전은 신탁업법 등 신탁관련법령에서 정하는 방법으로 을이 운용한다.

제 11 조 (신탁사무의 일부위임)

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 별첨2의 “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.

제 12 조 (손익의 귀속)

신탁재산의 관리 및 처분으로 발생하는 손익은 전부 수익자에게 귀속된다.

제 13 조 (비용의 부담)

1. 신탁부동산에 관한 제세공과금, 유지관리비, 기타 신탁사무처리에 필요한 제비용 및 신탁사무처리에 있어서 을의 과실없이 발생한 손해는 갑의 부담으로 한다.
2. 갑이 제1항의 비용등을 지급시기에 납부하지 않은 경우 을은 이를 대신 납부할 수 있으며, 이 경우 갑은 을의 신탁계정의 연체대출금 이자율을 적용한 지연배상금을 대납일을 기준으로 계산하여 을에게 상환하여야 한다.
3. 갑에 대한 을의 청구에도 갑이 이행을 지체하거나 거부하는 경우, 을은 제1항의 갑의 부담을 이행하기 위한 해당비용 및 제2항의 대납금과 지체상금을 신탁재산에서 공제하거나 수취할 수 있다.

제 14 조 (선관주의 의무 및 손해배상책임)

1. 을은 선량한 관리자의 주의로서 신탁사무를 수행하기로 하며 신탁사무를 수행함에 있어 고의 또는 과실이 없는 한 천재지변 기타 불가항력이나 그밖의 원인으로 인하여 갑이나 수익자에게 발생한 손해에 대하여 을은 일체의 배상책임을 지지 않는다.
2. 을의 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.
3. 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
4. 신탁부동산에 관하여 수탁자 명의의 소유권이전등기가 완료되기 전에 발생한 사유로 인하여 신탁기간중 또는 신탁종료후 신탁부동산에 하자가 발생하거나 그 하자를 원인으로 손해가 발생한 경우 그 손해는 갑이 부담하기로 한다.

제 15 조 (신탁보수)

1. 을은 다음의 보수율에 따라 계산된 신탁보수를 갑에게 청구하여 받거나 신탁재산에서 수취하기로 한다.

관리/유지보수	부동산수탁가액 x 연 ()%
처분보수	부동산처분가격 x 연 ()%

2. 제1항의 신탁보수는 경제사정의 변화 또는 신탁사무의 처리에 변동이 있을 때에는 을은 갑 및 수익자와 협의하여 이를 변경할 수 있다.

제 16 조 (중도해지 및 책임부담)

1. 갑은 다음의 중도해지수수료율에 따라 계산된 중도해지수수료를 지급하고, 기타



신탁해지로 인하여 을에게 발생되었거나 발생될 민·형사상 모든 책임을 완료한 경우에 한하여 신탁계약의 중도해지를 요청할 수 있으며, 을은 이를 확인하고 이의가 없을 경우 해지에 응하기로 한다.

중도해지수수료	부동산해지가액 x 연 ()%
---------	------------------

2. 제1항에도 불구하고 경제상황의 변화 기타 상당한 사유에 의하여 신탁목적 달성 또는 신탁사무 수행이 불가능하거나 현저히 곤란할 때는 을은 갑과 협의하여 신탁을 해지할 수 있으며 이 경우 을은 그 해지로 인한 손해에 대하여 배상책임을 부담하지 아니한다.

3. 제2항의 경우 을은 제비용 및 신탁보수와 을의 고의 또는 과실 없이 을에게 발생한 손해배상금을 신탁재산에서 공제하거나 갑에게 청구하여 받을 수 있다.

4. 을은 제2항에도 불구하고 갑과 수익자의 동의를 얻거나 또는 관계 법령에 따라 법원의 허가를 얻어 신탁계약상 수탁자의 지위를 사임할 수 있으며 이 경우 제3항을 준용한다.

제 17 조 (신탁의 종료 및 원본의 교부)

1. 이 신탁은 신탁기간 만료 또는 중도해지에 의하여 종료하며, 신탁종료시 을은 최종계산에 관하여 수익자의 동의를 받도록 한다. 다만, 수익자에게 이미 통지한 사항은 수익자가 동의한 것으로 간주하여 최종계산서에 이를 생략할 수 있다.

2. 신탁재산은 운용현상 그대로 신탁종료 후 수익자에게 신탁계약서 및 수익권증서와 상환으로 교부하기로 한다.

제 18 조 (인감의 대조 및 확인)

1. 갑과 수익자 기타 신탁계약의 관계자는 이 신탁과 관련하여 사용할 인감 또는 서명을 미리 을에게 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 을에게 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.

제 19 조 (신고사항)

1. 갑, 수익자 또는 이들의 상속인 다음 각호의 경우에 을에게 지체없이 그 사실을 서면에 의하여 신고하여야 한다.

- 1) 신탁계약서, 수익권증서 및 신고인감의 분실
- 2) 갑, 수익자 및 이들의 대리인, 기타 신탁관계인의 사망 또는 주소, 성명, 행위 능력 등의 변경 및 신고인감의 변경

3) 기타 신탁계약에 관하여 변경을 인정하는 사항의 발생

2. 제1항의 신고가 지체됨으로써 발생한 손해에 대하여는 을은 그 배상책임을 지지 아니하며, 만일 을에게 손해를 끼친 경우에는 갑과 수익자는 연대하여 그 배상책임을 진다.

제 20 조 (소송)

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 없으면 이를 인정하는 것으로 본다. 만약, “갑” 또는 수익자가 이의를 제기할 경우에는 추후 진행사항에 대하여는 상호 협의하여 처리하기로 한다

제 21 조 (적용법률 및 관할법원)

1. 이 계약은 대한민국 법률에 의하여 해석되고 규율받는다.

2. 이 계약과 관련하여 제기되는 소송의 관할법원은 민사소송법에서 정하는 바에 따른다. 다만, 당사자가 외국인 또는 국내비거주자인 경우에는 서울중앙지방법원을 비전속적 합의관할로 한다.

제 22 조 (계약에 명시되지 아니한 사항의 처리)

1 갑과 을 및 수익자는 신탁계약에 반하지 않는 범위 내에서 신탁계약의 내용을 구체화하거나 당사자들의 권리, 의무를 추가적으로 정하기 위한 별도의 계약(이하 “특약”이라고 한다)을 체결할 수 있다.

2 신탁계약 또는 특약에서 정하지 아니한 사항에 대해서는 관계 법령 및 갑과 을에게 사전 고지된 수탁자의 내규에 의하여 처리한다.

3 신탁계약이 국문본과 영문본으로 체결되는 경우에는 국문본의 내용이 우선한다.

제 23 조 (신탁계약서)

본 계약을 증명하기 위해서 신탁계약서 3부를 작성 갑과 을이 각 1부씩 보관하고 나머지 1부는 신탁등기용으로 한다.

년 월 일



위탁자 주소 : _____

성명 : _____ (인)

수익자 주소 : _____

성명 : _____ (인)

수탁자 주소 : _____

성명 : (주) 한국씨티은행 점팀장(인)

[별첨 1]

신탁부동산의 표시

위탁자	수익자	주소	신탁부동산의 표시 (토지, ㎡)

특 약 사 항

위탁자인 “ ”(이하 “갑”이라함)와 수탁자인 “한국씨티은행”(이하 “을”이라함)은 “(을종)부동산관리 및 처분신탁계약서(계좌번호:)” (이하 “계약서”라 함)에 추가하여 다음과 같이 약정한다.

제 1 조 (특약사항의 목적)

본 특약사항은 계약서에서 갑과 을이 별도로 정하기로 한 사항을 약정하고, 기타 갑과 을의 권리의무관계를 명확히 하기 위하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (책임면제)

- ① 신탁법 제 8 조(사해신탁)에서 정한 채권자취소권 행사에 의하여 이 신탁계약이 취소된 경우에는 갑이 책임을 부담하며, 을은 책임을 부담하지 않는다. 또한, 이와 관련하여 을의 손해가 발생한 경우에 갑은 을의 손해를 배상하여야 한다.
- ② 계약서 제 5 조제 1 항에 따라 을은 신탁부동산의 소유권관리책임만을 부담한다. 따라서, 계약서 제 16 조제 2 항에도 불구하고 신탁기간중 또는 신탁종료후 신탁부동산의 하자 및 하자를 원인으로 하여 손해가 발생하더라도 을은 책임을 부담하지 아니한다.

제 3 조 (신탁부동산의 사용승낙 및 관리책임)

“을”은 “갑”에게 신탁부동산의 사용을 승낙하며, 신탁부동산의 사용에 따르는 각종 사고 및 민원에 대한 모든 책임은 토지의 사용자인 “갑”이 부담한다.

제 4 조 (신탁부동산의 처분)

- ① 신탁부동산은 다음의 사유에 해당하는 경우에 처분할 수 있다.
 1. 질권자가 질권실행을 서면으로 요청하는 경우
 2. 갑과 을이 상호 합의하여 처분하기로 하는 경우
- ② 제 1 항 제 1 호에 해당하는 경우에는 을이 합리적인 방법과 가격으로 신탁부동산을 처분할 수 있다.
- ③ 제 1 항 제 2 호에 해당하여 신탁부동산을 처분하는 경우에는 처분방법 및 가격을 상호 협의하기로 한다.
- ④ 신탁부동산의 처분에 따른 대금의 지급순위는 다음과 같다.
 1. 신탁보수
 2. 신탁원본 관련 제세공과금, 각종 수수료 및 처분과 관련된 제비용
 3. 질권자의 채권최고액
 4. “갑”의 수익금

제 5 조 (신탁보수)

- ① 이 계약에 의하여 “갑”이 “을”에게 지급하여야 할 관리신탁보수는 금 _____원(W)으로 하여 신탁등기일에 현금으로 지급하기로 하며, 신탁계약을 중도해지하는 경우에도 “을”이 기 수취한 신탁보수는 반환하지 아니한다.
- ② 특약사항 제 4 조에 따라 신탁부동산을 처분할 사유가 발생할 경우 “갑”은 “을”에게 처분금액의 1.0%를 처분신탁보수로 지급하여야 하며, 처분과 관련된 제비용은 별도로 지급하기로 한다. 다만, “을”이 신탁부동산의 매각을 제 3 자에게 위임하는 경우에는 위임에 소요되는 제비용은 을의 처분신탁보수에서 공제하기로 하되, 이와 관련된 제비용이 처분신탁보수를 초과할 경우 그 초과액은 신탁재산 또는 수익자가 부담하기로 한다.
- ③ 제 2 항의 처분신탁보수는 신탁부동산의 처분대금에서 공제하기로 한다.

제 6 조 (지연배상이자율)

계약서 제 12 조제 2 항의 소정이자율은 연 19%로 한다.

제 7 조 (중도해지수수료)

이 신탁계약이 중도에 해지되는 경우에 을은 갑으로부터 중도해지수수료를 받지 않기로 한다.

제 8 조 (세무)

신탁재산과 관련된 세무업무는 갑의 부담으로 갑이 신고납부 하여야 한다.

제 9 조 (우선적용)

본 특약사항에서 정한 사항은 계약서에 우선하여 적용한다.

년 월 일

위탁자 (갑) 주소 :

주민(사업자)번호 :

성명 : (인)

수탁자 (을) 주소 :



성 명 : 한국씨티은행

지 점

부(점)장

(인)

- 질 권 설 정 내 용 -

순위	일자	내 용(예시)	인	해지일	인	비고
1		(을중)부동산관리 및 처분신탁계약서(계약번호 : 제 - 호)에 의한 수익권증서상의 질권설정 - 질권목적 : 질권자가 채무자에 여신을 제공함에 따른 채권보전 - 질권자 : 한국씨티은행 마포지점 - 채무자 : - 채권최고액 : 금 원정 - 피담보채무의 범위 및 채무의 변제시기 : 질권자와 채무자가 본 건 관련 체결한 “근질권설정계약서” 및 “(을중)부동산관리 및 처분신탁 계약서”에 따름.				
2						

1. 이 증서상의 질권은 질권설정계약에 따라 기재되며, 질권설정 및 해지시
에는 수탁자의 직인을 날인합니다.
2. 이 증서상에 기재되지 아니한 질권은 수익권에 대하여 아무런 효력이
없습니다.
3. 질권설정후 질권자의 서면동의 없이는 수익자의 변경 또는 질권자의 이익
을 해하는 일체의 행위를 할 수 없습니다.