

# 부동산신탁계약서

위탁자 :

수탁자 : (주)하나은행

위탁자            는 <별첨1> 목록의 부동산(이하 신탁부동산이라 함)의 관리 및 보전을 위하여 수탁자인 **(주)하나은행**과 다음과 같이 부동산관리신탁계약(이하 신탁계약이라 함)을 체결하기로 한다.

#### 제1조(신탁목적)

이 신탁의 목적은 “수탁자”가 신탁부동산에 대하여 소유권관리업무 등을 수행하는 데 있다.

#### 제2조(신탁등기)

- ① “위탁자”는 이 신탁계약 체결과 동시에 그 소유부동산을 신탁재산으로 하기 위하여 소유권을 “수탁자”에게 이전하고 신탁등기를 한다.
- ② “위탁자”는 신탁등기에 필요한 등기권리증, 인감증명서, 위임장 등 제반서류를 “수탁자”에게 제공하여야 한다.
- ③ 제1항의 등기에 소요되는 제비용은 “위탁자”가 부담하기로 한다.

#### 제3조(신탁기간)

이 신탁계약기간은 2012년    월    일부터    년    월    일까지로 한다. 다만, 신탁 종료 전에 “위탁자”, “수탁자” 및 수익자가 협의하여 그 기간을 단축 또는 연장할 수 있다.

#### 제4조(신탁부동산의 유지관리책임)

- ① “수탁자”는 신탁부동산의 등기부상 소유권만을 관리하고 그 이외의 관리사무는 “위탁자”, 수익자, “위탁자”가 지정하는 자 또는 “위탁자”와 “수탁자”가 협의하여 정하는 자로 한다.
- ② “위탁자”는 신탁부동산에 대한 소유권의 관리 외 일체의 관리책임을 부담하기로 한다.
- ③ 신탁부동산의 멸실, 훼손 및 하자 등으로 인하여 “위탁자” 또는 수익자에게 손해가 발생 할 경우 “수탁자”는 자신의 귀책사유 이외의 책임을 부담하지 아니한다.

#### 제5조(수익자)

이 신탁계약에 있어서의 수익자는 “위탁자”를 원칙으로 하고 별도의 지정이 필요한 경우에는 특약에서 정하기로 한다.

#### 제6조(수익권증서)

- ① “수탁자”는 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 “수탁자”의 동의 없이는 이를 양도하거나 질권설정을 할 수 없다.

#### 제7조(비용의 부담)

- ① 이 신탁재산에 관한 제세공과금, 유지관리비, 금융비용 등 신탁사무처리에 소요된 일체의 비

용 및 신탁사무처리에 있어서 “수탁자”가 입은 무과실 손해는 “위탁자”의 부담으로 한다.

- ② “위탁자”가 제1항의 비용 등을 지급시기에 납부하지 않은 경우에는 “수탁자”는 이를 대신 납부할 수 있으며, 이 경우 “위탁자”는 “수탁자”의 신탁계정 연체 대출이자율을 적용한 지연 배상금을 대납일을 기준으로 일할(1년을 365일로 함) 계산하여 “수탁자”에게 상환하여야 한다.
- ③ “수탁자”는 제2항의 대지급금과 지연배상금을 신탁재산중에서 이를 공제하여 수취할 수 있다.

#### 제8조(신탁보수)

신탁보수는 <별첨2> 특약사항으로 정한다.

#### 제9조(신탁해지 및 책임부담)

- ① “위탁자”는 제8조에서 정한 신탁보수를 지급하고, 기타 신탁해지로 인하여 “수탁자”에게 발생되었거나 발생할 민·형사상 모든 책임을 완료한 경우에 한하여 신탁계약 해지를 요청할 수 있으며, “수탁자”는 이를 확인하고 이의가 없을 경우 해지에 응하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 불구하고 경제상황의 변화 기타 상당한 사유에 의하여 신탁목적 달성 또는 신탁사무 수행이 불가능하거나 현저히 곤란할 때에는 “수탁자”는 “위탁자”와 협의하여 신탁을 해지할 수 있으며 이 경우 “수탁자”는 그 책임을 부담하지 아니한다.
- ③ 제2항의 경우 “수탁자”는 제비용 및 손해가 발생한 경우의 배상금을 신탁재산으로부터 공제하거나 “위탁자”에게 청구하여 받을 수 있다.

#### 제10조(신탁의 원본)

신탁의 원본은 신탁부동산 또는 그 물상대위로 취득한 재산, 신탁부동산의 매각대금 및 처분절차에 관련하여 발생한 위약금, 신탁재산에 속하는 금전의 운용에 의하여 발생한 이익, 기타 이에 준하는 것으로 한다.

#### 제11조(신탁이 종료 및 원본교부 등)

- ① 이 신탁계약은 신탁기간 만료 또는 중도해지에 의하여 종료한다.
- ② 신탁원본은 신탁종료 후 수익자에게 신탁계약서 및 수익권증서의 반환과 동시에 교부 하기로 한다.

#### 제12조(인감의 대조 및 책임)

“수탁자”는 수익자가 제출한 제 청구서류에 찍힌 인영(또는 서명)을 기 신고된 인영(또는 서명)과 상당한 주의로써 육안으로 주의 깊게 대조하고 틀림이 없다고 인정되어 신탁재산의 교부 기타 신탁사무를 처리한 때에는 청구서 및 인감에 관한 위조, 변조, 도용 기타 어떠한 사고로 말미암아 손해가 발생하여도 “수탁자”는 그 책임을 지지 아니한다.

제13조(신고사항)

- ① “위탁자”, 수익자 또는 이들의 상속인은 다음 각 호의 경우에는 지체 없이 그 사실을 서면에 의하여 신고하여야 한다.
  - 1. 신탁계약서, 수익권증서 및 신고인감의 분실
  - 2. “위탁자”, 수익자 및 이들의 대리인 기타 신탁관계인의 사망 또는 주소, 성명, 행위능력 등의 변경 및 신고인감의 변경
  - 3. 기타 신탁계약에 관하여 변경을 인정하는 사항의 발생
- ② 제1항의 신고가 지체됨으로써 발생한 손해에 대하여는 “수탁자”는 그 책임을 지지 아니하며, 만일 “수탁자”에게 손해를 끼친 경우에는 “위탁자”와 수익자는 연대하여 그 손해를 배상하여야 한다.

제14조(소송수속)

“수탁자”는 “위탁자” 또는 수익자로부터의 소송수속 신청을 승낙하여 이에 응하거나 그 스스로의 판단으로 소송수속을 할 수 있다. 이 경우에는 “수탁자”는 적당하다고 인정되는 변호사를 선정하여 일체의 사항을 위임할 수 있으며, 변호사의 보수 및 소송에 관련된 일체의 비용은 “위탁자”와 수익자가 연대하여 부담하기로 한다.

제15조(관할법원)

이 신탁계약에 관해서 다툼이 발생한 경우에는 서울지방법원 본원을 1심 관할법원으로 한다.

제16조(계약사항 이외 사항의 처리)

이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항에 대해서는 “위탁자”, “수탁자” 및 수익자가 협의하여 처리하기로 한다.

제17조(신탁계약서)

이 계약을 증명하기 위하여 신탁계약서 2부를 작성해서 “위탁자”와 “수탁자”가 각 1부씩 보관하기로 한다.

20    년    월    일

(위탁자겸 수익자)

주 소 :  
성 명 : (인)  
주민등록번호 :

(수탁자)

주 소 : 서울시 중구 을지로1가 101-1  
법인 등록번호 :  
상 호 : 지점

<별첨 1> 신탁부동산의 목록

## <별첨 2> 신탁보수에 관한 약정

이 계약 제 4조에 의한 신탁보수는 아래와 같이 약정한다.

### 제1조(신탁보수)

- ① 신탁보수는 매년        만원으로 하고 연단위로 계산하되, 1년 미만은 일할(1년을 365일로 함) 계산한다.
- ② 중도해지 시에 기 수납한 신탁보수는 반환하지 아니한다.

### 제2조(납부시기)

신탁계약 체결 시 이 계약서 제3조 제1항에 해당하는 신탁기간까지의 보수를 1/12로 안분하여 산정된 금액        원을 매월 후취하기로 한다

**<별첨 3> 신탁부동산의 유지관리책임에 관한 특약**

이 계약 제 4조에 의한 신탁부동산 유지관리책임을 아래와 같이 추가 약정한다.

- ① “위탁자”의 사정에 의하여 신탁부동산에 대한 근저당권 및 전세권 설정 등 제한물권의 등기 사유가 발생할 경우 “위탁자”는 서면으로 제한물권 설정 사유를 적시하고 “수탁자”의 동의를 얻어 “수탁자”가 등기할 것을 요청할 수 있다.
- ② 제 1 항의 등기에 소요되는 비용은 “위탁자”가 부담하기로 한다.