

분양관리신탁 표준계약서

_____ (이하 “위탁자”라 한다)는 별지 1 기재의 부동산(이하 “신탁부동산”이라 한다)을 주식회사 하나은행(이하 “수탁자”라 한다)에게 신탁하고 수탁자는 이를 인수함에 있어 다음과 같이 분양관리신탁계약(이하 “신탁계약”이라 한다)을 체결한다.

제 1 조 (신탁목적)

이 신탁계약은 “건축물의분양에관한법률”(이하 “건분법”이라고 한다)에 의거하여 위탁자가 신탁부동산상에 별지 2 와 같이 건물을 신축 또는 증축하여 분양하는 사업(이하 “본건 분양사업”이라 한다)에 있어 수탁자가 신탁부동산(완공된 건축물이 추가 신탁된 경우를 포함한다)의 소유권을 보전·관리하여 피분양자를 보호하고, 위탁자(채무자가 따로 있는 경우에는 이를 포함한다)가 부담하는 채무의 불이행시 신탁부동산을 환가·처분하여 정산함에 그 목적이 있다.

제 2 조 (용어의 정의)

이 신탁계약에서 사용되는 용어의 정의는 다음과 같다.

- ① 수익자: 신탁종료시 최종 정산 후 잔여 신탁재산을 현상대로 교부받을 권리자
- ② 우선수익자: 우선수익권의 설정 범위 내에서 이 신탁계약에서 정하는 바에 따라 수익자에 우선하여 수익을 교부받을 권리자
- ③ 사업약정 및 대리사무계약: 이 신탁계약과 관련하여 위탁자, 수탁자, 건축물의 시공회사 및 본건 분양사업에 대해 위탁자에게 금전을 대여한 금융기관간에 신탁목적인 사업수행을 위하여 체결하는 약정
- ④ 피분양자: 신탁부동산상에 건축되는 건축물에 대하여 위탁자(분양사업자)와 분양계약을 체결한 자
- ⑤ 신탁재산: 신탁의 원본, 신탁의 수익 및 본건 분양사업과 관련하여 위탁자로부터 양수 받은 분양대금채권과 분양수입금
- ⑥ 신탁가액 : 별지 1 신탁부동산 목록에 기재할 신탁가액은 다음과 같은 기준에 의하여 산정한다.
 1. 토지 : 수탁시점의 “지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률”에 의한 개별공시지가
 2. 건물 : 수탁시점의 국세청에서 고시한 기준시가
 3. 공동주택 : 수탁시점의 국세청에서 고시한 기준시가

4. 제1호 내지 제3호에 불구하고 위탁자와 수탁자가 합의한 경우에는 “지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률”에 의한 감정평가법인이 평가한 가액

제 3 조 (소유권 이전 및 신탁의 동기)

- ① 위탁자는 신탁계약 체결 후 지체 없이 신탁부동산을 수탁자 앞으로 소유권이전 및 신탁등기를 경료하여야 한다.
- ② 위탁자는 신탁부동산상에 별지 2와 같은 건물이 완공될 경우 사용검사를 받은 다음 그 완공건물에 대한 위탁자명의로 소유권보존등기와 동시에 수탁자에게 추가 신탁하여야 한다.
- ③ 제 1 항 및 제 2 항에 소요되는 비용은 위탁자가 부담하며 위탁자는 소유권이전 및 신탁등기에 필요한 등기권리증, 인감증명서, 등기위임장 등 제반서류를 수탁자에게 제공하여야 한다.

제 4 조 (신탁기간)

- ① 신탁기간은 ____년 ____월 ____일로부터 ____년 ____월 ____일까지로 한다. 다만, 수탁자는 신탁기간종료이후에도 분양계약목적물이 피분양자에게 소유권이전등기가 완료되지 아니한 경우에는 그 완료일까지 연장할 수 있다.
- ② 신탁종료이전 위탁자와 수탁자 및 수익자(우선수익자를 포함한다)간에 협의하여 신탁기간을 연장할 수 있다.

제 5 조 (신탁의 원본과 수익)

- ① 신탁의 원본은 신탁부동산 또는 그 물상대위로 취득한 재산 및 임대인으로서 취득·보관하는 임대차보증금, 신탁부동산의 처분대금 및 처분절차와 관련하여 발생하는 위약금, 신탁재산에 속하는 금전의 운용에 의하여 발생한 이익, 기타 이에 준하는 것으로 한다. 단, 임대차보증금은 수탁자가 임대인의 지위를 면하는 때에 신탁원본에 편입한다.
- ② 신탁의 수익은 신탁부동산으로부터 발생하는 임대료, 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제 6 조 (분양수입금)

수탁자는 분양수입금 관리계좌의 분양수입금을 사업약정 및 대리사무계약에 따라 본건 분양사업에 사용한다.

제 7 조 (일부종료)

신탁부동산을 분양·처분하여 그 부분에 대하여 피분양자(매수인을 포함한다)에게 소유권 이전등기를 경료한 때에는 그 부분에 한하여 신탁계약은 일부 종료한 것으로 본다.

제 8 조 (수익자)

- ① 이 신탁계약에서 수익자 및 우선수익자는 별지 3 과 같이 지정한다.
- ② 위탁자는 수탁자의 동의를 얻어 수익자를 변경할 수 있다. 다만, 수탁자는 이해관계인의 보호를 위하여 상당한 이유가 있는 때에는 승낙을 거절할 수 있다.
- ③ 수익자의 수익권은 신탁재산에서 본건 분양사업과 관련하여 제 24 조 제 1 항 제 1 호 내지 제 6 호의 각종 비용을 정산후 잔여 신탁재산에 미친다.
- ④ 위탁자는 수익자와 연서로써 수탁자의 승낙을 얻어 수익자를 새로 지정하거나 변경할 수 있다. 다만 이러한 권리는 위탁자에 전속되며 상속되지 아니한다.

제 9 조 (수익권증서)

- ① 수탁자는 수익자 또는 우선수익자의 요청이 있는 경우에 신탁부동산에 대한 신탁등기를 완료한 후 수익권증서를 별지 3 에 따라 발행하여 교부할 수 있다.
- ② 신탁기간중 위탁자가 우선수익자를 추가 지정하여 수탁자에게 수익권증서의 발급을 요청하는 경우에 수탁자는 사업약정 및 대리사무계약에 따라 수익권증서를 발급할 수 있다. 이때 신탁원부 등 기재내용 변경에 따른 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.
- ③ 위탁자가 우선수익자를 변경 지정하고자 하는 경우에는 후순위 우선수익자가 동의하는 경우에 한하여 기 발행된 수익권증서와 상환으로 변경된 수익권증서를 재발행할 수 있다. 이때 신탁원부 등 기재내용 변경에 따른 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.
- ④ 우선수익자가 다수 있는 경우에는 신탁수익의 교부순서는 수익권증서에 기재되어 있는 순위에 의한다.
- ⑤ 수익자는 수익권증서를 신탁목적에 적합하게 사용하여야 하며, 수탁자의 동의 없이 이를 타인에게 양도하거나 담보의 목적으로 질권 설정 등 처분행위를 할 수 없다.

제 10 조 (우선수익자의 수익권)

- ① 우선수익자가 갖는 수익권의 범위는 우선수익자와 채무자간의 사업약정 및 대리사무계약에 따른 여신거래로 발생한 우선수익자의 원금, 이자 및 지연손해금채권에 한한다.
- ② 우선수익자는 수익권증서에 기재된 별지 3 의 금액을 최고한도로 하여 그 한도내에서 수익을 받을 권리가 있다.
- ③ 우선수익자의 수익권은 수익자의 수익권보다 우선한다.
- ④ 우선수익자는 수탁자의 사전 동의 없이는 신탁기간 중 우선수익자의 지위를 타인에게 양도 또는 명의변경하거나 수익권에 대하여 질권의 설정 등 기타 처분행위를 할 수 없다.
- ⑤ 위탁자 및 그 승계인은 우선수익자의 지위를 가질 수 없다.

- ⑥ 선순위 우선수익자의 채권이 소멸한 경우에는 차순위 우선수익자의 순위가 승진하며 후순위우선수익자는 선순위우선수익자의 의사에 반하여 신탁부동산에 대하여 환가요청을 할 수 없다.

제 11 조 (신탁부동산의 사용·승낙 및 보전관리 등)

- ① 위탁자는 수탁자의 승낙하에 신탁부동산을 사실상 계속 점유·사용하고, 신탁부동산에 대한 보존·유지·수선 등 실질적인 관리행위와 이에 소요되는 일체의 비용을 부담하며, 신탁부동산의 점유·사용에 따른 각종 사고 및 민원에 대한 책임을 부담한다.
- ② 위탁자는 수탁자의 사전 승낙 없이 신탁부동산에 대하여 임대차 등 권리를 설정하거나 훼손함으로써 신탁부동산의 가치를 저감하는 행위를 하지 못한다.
- ③ 위탁자는 신탁부동산의 멸실·훼손 등 사고가 발생하거나 발생이 예상되는 경우에는 지체 없이 이를 수탁자에게 통지하여야 한다.
- ④ 위탁자는 신탁부동산의 가치보전 및 처분에 필요한 수탁자의 재산관리 행위를 용인하여야 한다.
- ⑤ 수탁자는 신탁부동산의 소유권만을 관리하고, 수탁자의 관리기간은 이 신탁계약이 존속하는 기간으로 하며, 신탁기간이 연장 또는 단축되는 경우에도 또한 같다.

제 12 조 (피분양자의 보호)

- ① 위탁자는 신탁계약 이전에 소유권을 확보한 대지에 저당권, 가등기담보권, 전세권, 지상권 및 등기되어 있는 부동산 임차권 등이 설정되어 있는 경우 분양신고 이전까지 이를 말소하여야 한다.
- ② 위탁자의 부도, 파산 등으로 사업추진이 불가능한 경우 또는 기타 사유로 중도에 신탁계약을 해지하여 정산하는 경우에는 신탁부동산의 처분대금 등 신탁재산에서 우선수익자 등 다른 권리자에 우선하여 피분양자의 분양대금반환에 우선 지급한다.

제 13 조 (보험계약)

- ① 신탁부동산에 대한 보험계약은 위탁자의 부담으로 수탁자가 정하는 종류, 기간, 방법으로 체결하며 신탁계약이 존속하는 동안 계속한다.
- ② 이 신탁계약 체결 이전에 체결된 보험계약이 있는 경우에는 보험수익자를 수탁자로 변경한다. 이때 소요되는 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.
- ③ 보험계약에 근거하여 수탁자가 보험금을 수령하였을 때에는 신탁기간 만료전이라도 그 보험금으로 제 24 조에서 정한 방법에 따라 정산할 수 있다.

제 14 조 (선관주의의무 및 하자담보책임)

- ① 수탁자는 신탁부동산의 소유권관리 및 기타 신탁사무에 대하여 선량한 관리자로서 주의의무를 가지며, 위탁자는 신탁부동산의 관리 및 하자에 대한 책임을 부담한다.
- ② 본 신탁과정에서 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생되더라도 수탁자의 고의 또는 과실에 의하지 아니한 경우에는 수탁자는 그 책임을 부담하지 아니한다.

제 15 조 (신탁재산에 속하는 금전의 운용방법)

신탁재산에 속하는 금전은 관계법령에서 정하는 방법으로 수탁자가 운용한다.

제 16 조 (비용의 부담)

- ① 신탁재산에 대한 제세공과금, 등기·소송비 등 법적절차비용, 유지관리비 및 금융비용 등과 기타 신탁사무의 처리에 필요한 제비용 및 신탁사무 처리에 있어서 수탁자의 책임 없는 사유로 발생한 손해는 위탁자가 부담한다.
- ② 신탁재산에 속하는 금전으로 제 1 항의 제비용 등을 지급함에 부족하고 위탁자 또는 수익자로부터 그 부족금액을 받을 수 없을 경우에는 수탁자가 상당하다고 인정하는 방법으로 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 지급에 충당할 수 있다.
- ③ 위탁자가 제 1 항의 비용 등을 지급시기에 납부하지 않는 경우에는 수탁자가 대신 지급할 수 있으며, 이 경우에 위탁자는 그 지급일로부터 상환일까지 수탁자가 정하는 신탁계정대 연체이자율을 적용하여 수탁자에게 상환하여야 한다.
- ④ 수탁자는 제 3 항의 대지급금과 그 이자는 신탁재산 중에서 우선 취득할 수 있다.

제 17 조 (신탁의 계산 및 수익의 교부)

- ① 신탁재산에 관한 계산기일은 매년 12 월 31 일 및 신탁종료일로 하고, 수탁자는 당해기의 수지계산서를 작성해서 수익자에게 통보한다.
- ② 수지계산서 및 최종계산승인서는 수익자에게 직접 교부 또는 등기우편으로 발송하며, 그 수령일로부터 10 일 이내에 이의제기가 없는 경우에는 신탁의 최종계산에 관하여 승인한 것으로 본다.
- ③ 수익자가 교부받을 수익은 신탁종료시 정산하여 교부하고 신탁기간 중 가정산할 수 없다.

제 18 조 (신탁보수)

- ① 위탁자는 이 신탁계약체결일 또는 위탁자와 수탁자가 별도 합의한 날에 별지 4 기재 관리보수를 수탁자에게 지급한다. 다만, 제 4 조 제 1 항 단서규정에 따라 신탁기간연장이 되는 경우에는 연장일수에 비례하여 지급한다.
- ② 위탁자는 신탁기간 중 우선수익권증서를 발급하는 경우에는 별지 4 기재 담보보수를 수익권증서 발급시에 별도로 수탁자에게 지급한다.

- ③ 위탁자는 신탁부동산 및 그 지상건물이 환가 처분된 경우에는 환가처분가격을 기준으로 하여 별지 4 기재 처분보수를 별도로 수탁자에게 지급한다.
- ④ 제 3 항의 환가처분에 따른 처분보수는 처분대금의 계약금 수령시 50%, 잔금 수령시 50%를 지급한다.
- ⑤ 신탁계약이 신탁계약기간 만료전에 종료해지 되는 경우 수탁자가 이미 수취한 신탁보수는 환급하지 아니한다.
- ⑥ 수탁자가 신탁부동산의 임대차를 중개한 경우에는 별도의 중개수수료를 받을 수 있다.
- ⑦ 수탁자는 위의 신탁보수를 위탁자 또는 수익자로부터 지급받거나 신탁재산으로 충당할 수 있다.

제 19 조 (신탁부동산의 처분)

- ① 최초 분양계약을 체결한 이후에는 신탁부동산을 처분할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 1 에 해당하는 경우에는 신탁기간 종료전이라도 처분할 수 있다.
 - 1. 위탁자의 부도, 파산 등으로 사업약정 및 대리사무계약에 따라 시행자의 사업시행권을 양수받을 자가 없어 사업추진이 더 이상 불가능할 경우
 - 2. 천재지변 등 불가항력적인 사유로 신탁의 목적달성이 어렵다고 판단되는 경우
 - 3. 피분양자들의 집단 민원이나 분양수입금 납부 거부 등으로 사업약정 및 대리사무계약의 이행이 어렵거나 장기간 지연되어 본건 분양사업의 추진이 불가능하다고 판단되는 경우
 - 4. 사업수행과 관련하여 인·허가 관청 등의 동의 또는 승인을 득하지 못하거나 동의 또는 승인이 취소·철회되는 경우
 - 5. 기타의 사유로 사업의 진행이 불가능하다고 객관적으로 인정되는 경우
- ② 전항의 경우 수탁자에게 신고된 위탁자의 주소지로 처분예정사실을 내용증명부배달증명우편에 의하여 통지함으로써 위탁자에게 도달한 것으로 보며, 위탁자는 신탁부동산 처분예정사실을 사전에 인지하지 못한 이유 등으로 수탁자의 처분행위에 대하여 이의를 제기하지 못한다.

제 20 조 (사업의 양도)

- ① 위탁자의 부도, 파산 등으로 사업약정 및 대리사무계약에 의하여 위탁자의 사업시행권 및 권리의무 일체를 피분양자가 동의한 바에 따라 양도하는 경우에는 그 양수인에게 신탁부동산을 처분한다.
- ② 전항의 경우 수탁자는 신탁부동산을 사업양수인에게 수의계약으로 처분할 수 있다. 이 경우 처분대금의 정산 및 시기는 사업양수인과 협의하여 정한다.

제 21 조 (예정가격)

신탁부동산의 처분시 예정가격은 감정평가 전문기관의 감정평가액 이상으로 수탁자가 결정하는 것을 원칙으로 한다.

제 22 조 (처분방법)

- ① 공개시장에서 경쟁을 통하여 처분하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 유찰시 다음 처분일 공고 전까지 직전 처분조건 이상의 조건으로 수익계약 할 수 있다.
- ② 신탁부동산의 매수인은 예정가격 이상을 제시한 매수희망자 중 가장 높은 금액을 제시한 자로 한다.
- ③ 제 21 조의 예정가격으로 처분되지 않을 경우 다음 처분예정가격은 직전의 처분시 예정가격을 기준으로 10% 해당액을 순차적으로 차감한 금액으로 한다.
- ④ 기타 처분에 관한 사항은 수탁자의 내부규정에 의한다.

제 23 조 (처분대금 납부기한)

- ① 신탁부동산 처분대금은 처분계약을 체결한 날로부터 30 일 이내에 완납하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 3 회 이상 처분을 시도하여도 처분되지 않을 경우 매수예정자를 용이하게 확보하기 위하여 처분대금 납부기한을 연장하여 분할납부하게 할 수 있다. 이 경우 예정가격은 직전의 처분예정가격 미만으로 할 수 없다.

제 24 조 (처분대금 등 정산)

- ① 수탁자가 신탁부동산을 처분, 환가하여 정산하는 경우의 순위는 다음 각호에 의한다.
 1. 신탁부동산 관련 제세공과금 및 부담금, 신탁사무처리와 관련하여 발생한 제비용 및 신탁보수, 임대차보증금
 2. 피분양자가 분양대금의 반환을 요구하는 경우 피분양자가 분양계약에 따라 기납부한 분양대금
 3. 잔존 대리사무보수
 4. 우선수익자의 피담보채권
 5. 시공사의 공사대금채권 및 본건 분양사업과 관련한 제반비용
 6. 기타 수익자의 권리에 우선하는 채권
 7. 정산 후 잔액은 수익자에게 교부
- ② 신탁부동산 처분과 관련하여 수탁자가 받은 처분대금 등은 이해관계인에게 지급할 때까지 수탁자가 관리하며 그 운용수익금은 제 1 항의 처분대금에 산입한다.
- ③ 이 신탁계약 전에 발생한 권리의 실행으로 인하여 신탁부동산이 환가되는 경우 그 대금 중 일부를 수탁자가 수령한 때의 대금정산도 제 1 항의 순서에 따른다.

제 25 조 (명도의무)

신탁부동산에 대한 처분절차가 개시되면 위탁자는 신탁부동산을 명도하여야 하며, 점유자에 대한 명도에 적극 협조하여야 한다.

제 26 조 (신탁계약의 해지, 해제 및 책임부담)

- ① 수탁자는 다음 각 호의 1 에 해당하는 경우 신탁기간 중에 본 신탁계약을 해지 할 수 있다. 그러나 최초의 분양계약 체결 이후에는 해지할 수 없다.
 1. 위탁자 또는 수탁자의 책임없는 사유로 신탁부동산의 처분이 불가능하거나 곤란하다고 판단되는 경우
 2. 위탁자 또는 수익자가 본 신탁계약에 정한 책임과 의무사항을 이행하지 않아 수탁자가 본 신탁계약을 계속하여 존속시키기 어렵다고 판단한 경우
 3. 위탁자 또는 수익자가 당해 신탁재산에 대하여 소유권분쟁, 제 3 자의 저당권실행, 임대차에 기인한 경매실행 등 부득이한 사정으로 본 신탁계약의 해지를 요청한 경우
- ② 전항의 경우 신탁해지와 관련된 일체의 비용과 신탁보수, 기타 손해는 위탁자에게 청구하거나 신탁재산으로부터 공제한다.
- ③ 수탁자의 귀책사유 없이 다음 각호의 사유가 있음이 확인된 경우 수탁자는 본 신탁계약을 해제할 수 있다. 이 경우 모든 책임은 위탁자 또는 수익자에게 있으며 이로 인해 발생한 수탁자의 손해는 위탁자 또는 수익자가 배상하여야 한다.
 1. 위탁자 또는 수익자 기타 신탁관계인의 행위능력 또는 권리능력 부재로 계약의 무효 또는 취소가 불가피한 경우
 2. 위탁자의 신탁목적이 사해행위이거나 제 3 자와의 채무관계 면탈 또는 소송목적으로 판명된 경우
 3. 기타 상기 각호에 준하는 사유로 본 신탁계약의 해제가 불가피한 경우

제 27 조 (추가신탁 및 소유권이전)

- ① 신탁부동산에 신축 또는 증축되는 건물이 준공되면 위탁자는 보존등기와 동시에 동 건물을 수탁자에게 추가신탁 한다.
- ② 위탁자가 피분양자에게 소유권을 이전하기 위하여 신탁해지를 요청하는 경우 수탁자는 신탁해지와 동시에 피분양자에게 소유권이전등기가 되도록 하거나 피분양자에게 직접 소유권이전등기를 할 수 있다.
- ③ 위탁자는 제 2 항의 소유권이전에 대하여 이의를 제기하지 않는다.

제 28 조 (사해신탁에 대한 면책)

- ① 수탁자는 신탁법 제 8 조(사해신탁)에 정한 채권자취소권 행사에 의하여 신탁계약이 취소되거나, 신탁법 제 21 조(강제집행의 금지)에 정한 신탁전의 원인으로 발생된

권리의 실행으로 소유권 변동이 있는 경우에는 신탁에 따른 소유권관리책임을 부담하지 아니한다.

- ② 신탁기간중 제 1 항의 사해신탁을 이유로 수탁자를 상대로 소송이 제기되는 경우 수탁자는 신탁계약을 해지할 수 있다.

제 29 조 (신탁종료)

- ① 이 신탁계약은 다음 각 호의 사유가 발생한 때 종료한다.
 - 1. 신탁계약기간이 만료한 때
 - 2. 신탁의 목적이 달성되었거나 달성이 불가능 한 때
 - 3. 신탁재산이 모두 처분되었거나 권리자에게 귀속된 때
 - 4. 제 19 조, 제 20 조에 따른 신탁부동산의 처분
 - 5. 제 26 조에 따른 신탁해지/해제
- ② 제 1 항의 사유 발생에도 불구하고 신탁부동산에 대하여 분양이 이루어져 피분양자를 보호할 필요가 있는 경우에는 수탁자는 신탁을 종료하지 아니 하거나 신탁재산의 권리자에 대한 귀속을 유보할 수 있다.
- ③ 신탁기간 만료, 신탁해지 등으로 신탁계약이 종료하는 경우에는 위탁자는 수탁자에게 수익권증서를 반환하고 수탁자는 위탁자에게 신탁재산을 현상대로 인도한다.
- ④ 신탁이 종료하는 경우 수탁자는 최종 계산을 작성하여 수익자에게 통보한다. 다만 수익자에게 이미 통보한 사항은 동의한 것으로 간주하여 최종 계산서에서 이를 생략한다.

제 30 조 (신고사항)

- ① 위탁자 또는 수익자와 그 상속인은 다음 각호의 사유가 발생한 경우에는 지체없이 수탁자에게 그 사실을 서면에 의하여 신고하여야 한다.
 - 1. 신탁계약서, 수익권증서 및 신고인감의 분실
 - 2. 위탁자 및 수익자와 그 대리인, 기타 신탁관계인의 사망 또는 주소, 성명, 행위능력 등의 변경 및 신고인감의 변경
 - 3. 기타 신탁계약에 관하여 변경을 요하는 사항의 발생
- ② 전항의 신고가 지체됨으로써 발생한 손해에 대하여는 수탁자는 그 책임을 지지 아니한다.

제 31 조 (소송수행)

- ① 수탁자는 위탁자, 우선수익자로부터 소송 제기요청이 있는 경우 이를 검토하여 소제기 및 응소를 한다. 단, 위탁자의 부도 등 협의가 어려운 경우에는 신탁부동산에 관하여 소를 제기하거나 응소할 수 있다.

- ② 위탁자는 수탁자가 보조참가, 소송수계 또는 증인출석을 요청하거나 소송수행에 필요한 자료를 요청하는 경우 이에 적극 응하여야 한다.
- ③ 소송에 필요한 변호사의 보수 및 소송과 관련한 일체의 비용은 위탁자의 부담으로 한다.

제 32 조 (인감의 대조 및 책임)

수탁자는 수익자가 제출한 청구서류에 찍힌 인영(또는 서명)을 기 신고된 인영(또는 서명)과 상당한 주의로서 대조하여 확인하고, 신탁원본 또는 신탁수익의 교부 기타 신탁사무를 처리한 때에는 청구서 및 인감에 관한 위조, 변조, 도용 기타 어떠한 사고로 말미암아 손해가 발생하여도 그 책임을 지지 아니한다.

제 33 조 (관할법원)

이 신탁계약에 관해서 분쟁이 발생한 경우에 관할법원은 민사소송법에 따른다.

제 34 조 (기타사항)

- ① 이 신탁계약의 효력은 본건 분양사업과 관련하여 체결된 사업약정 및 대리사무계약과 상호 보완관계에 있다.
- ② 이 신탁계약 내용 중 건축물의분양에관한법을 및 신탁관련법규 중 강행규정에 반하는 내용은 위 법령에 따른다.

제 35 조 (추가약정)

위탁자, 수익자 그리고 수탁자는 관계법령이나 금융감독위원회가 정하는 감독규정 기타 관련규정에 반하지 않는 범위 내에서 본 신탁계약의 내용을 구체화하거나 당사자들의 권리, 의무를 추가적으로 정하기 위한 약정을 체결할 수 있다.

(다음 페이지에 날인하기 위하여 이하 여백)

이 신탁계약을 증명하기 위해 계약서를 3 부 작성하여 위탁자와 수탁자가 각 1 부씩 보관하기로 하고, 나머지 1 부는 신탁등기용으로 한다.

년 월 일

위탁자 주소:

성명 및 상호:

[인]

법인(주민)등록번호:

수탁자 주소:

성명 및 상호: 주식회사 하나은행

[인]

법인등록번호:

※첨부서류 : 별지 1 신탁부동산목록

별지 2 분양대상 건축물의 내용

별지 3 우선수익자 및 수익자

별지 4 신탁보수내역

<별지 1>

신 탁 부 동 산 목 록

번호	종류	소재지	지번	지목	면적(m ²)	신탁가액
합 계						

※ 종류 란에는 토지, 건물 기타 정착물로 구분기재

<별지 2>

분양대상 건축물의 내용

(단위 : m²)

사 업 명	
사업부지	
부지면적	
규 모	
연 면 적	
개발용도	
공사기간	~
기 타	

<별지 3>

우선수익자 및 수익자

1. 우선수익자

1 순위	성 명(법인명)	
	법인등록번호 (주민등록번호)	
	주 소 (사업장소재지)	
	우선수익금 한도액	
2 순위	성 명(법인명)	
	법인등록번호 (주민등록번호)	
	주 소 (사업장소재지)	
	우선수익금 한도액	

2. 수익자

성 명(법 인 명)	
법인등록번호(주민등록번호)	
주 소(사업장 소재지)	

3. 채무자

성 명 (법 인 명)	
법인등록번호(주민등록번호)	
주 소(사업장 소재지)	

신 탁 보 수 내 역(예시)

1. 관리보수

$$\text{보수액} = \text{기준금액} \times \text{〇〇} / 10,000$$

- 주 1) 기준금액 = 신탁가액
 2) 관리보수는 신탁등기시 지급하기로 한다.
 3) 신탁가액은 토지의 경우에는 당해연도 주무관청에서 고시한 개별공시지가, 건물의 경우에는 주무관청에서 고시한 과세시가표준액으로 하되, 그 가액이 불합리하다고 인정될 경우에는 위탁자와 수탁자가 협의하여 결정한 가격 또는 감정평가업자의 감정평가액으로 한다.

2. 담보보수

$$\text{보수액} = \text{기준금액} \times \text{〇〇} / 10,000 \text{ (보수율)}$$

- 주 1) 기준금액 = 수익권증서금액
 2) 보수는 수익권증서 발행시마다 별도로 산정한다.
 3) 보수는 신탁기간의 중감(기간연장, 중도해지)에 관계없이 일시에 선납한다.

3. 환가처분보수

처 분 가 격	보 수 율	
	일 시 불 처 분 시	할 부 불 처 분 시
1 억원까지	8 / 1,000	10 만원
1 억원초과 5 억원까지	7 / 1,000	60 만원
5 억원초과 10 억원까지	6 / 1,000	160 만원
10 억원초과 50 억원까지	5 / 1,000	660 만원
50 억원초과 100 억원까지	4 / 1,000	1,660 만원
100 억원초과 500 억원까지	3 / 1,000	6,660 만원
500 억원초과	2 / 1,000	16,660 만원

- (주) 1) 처분보수액은 처분가격의 단계별 보수를 누적 산정한다.
 2) 보수최저 한도액은 〇〇만원으로 한다.