

부동산담보신탁계약서 하나더넥스트 내집연금(역모기지론)용 신구조문대비표

현행	개정(안)	비고
부동산담보신탁계약서 하나더넥스트 내집연금(역모기지론)용 <별첨 3> 신탁재산의 처분에 관한 조건 제3조(처분대금 정산방법) ② 정산대상 금액의 순위 수탁자는 처분대금 등에서 환가절차에 따른 비용과 보수를 공제하고, 신탁계약 이전에 발생된 저당채권 및 임대차보증금을 차감한 잔액으로 우선수익자의 피담보채권을 충당하기로 하며, 그 충당순서를 다음과 같이 순차적으로 한다. 1. <생략> 2. 수탁자 명의로 체결된 임대차 계약 관련 주택임대차보호법 및 상가임대차보호법 보호대상이 되는 임대차보증금과 선순위 근저당권자 등의 채무 3. <생략>	부동산담보신탁계약서 하나더넥스트 내집연금(역모기지론)용 <별첨 3> 신탁재산의 처분에 관한 조건 제3조(처분대금 정산방법) ② 정산대상 금액의 순위 수탁자는 처분대금 등에서 환가절차에 따른 비용과 보수를 공제하고, 신탁계약 이전에 발생된 저당채권 및 임대차보증금을 차감한 잔액으로 우선수익자의 피담보채권을 충당하기로 하며(<u>“신탁부동산 관리책임 주체와 범위에 관한 약정” 제4조 제7항에 따라 발생한 운용수익의 경우 본 정산대상 금액에 합산한다</u>), 그 충당순서를 다음과 같이 순차적으로 한다. 1. <좌동> 2. 수탁자 명의로 체결된 임대차 계약(<u>“신탁부동산 관리책임 주체와 범위에 관한 약정” 제4조 제1항에 따라 위탁자 또는 사후수익자가 수탁자의 동의를 받아 체결한 임대차 계약을 포함한다</u>) 관련 주택임대차보호법 및 상가임대차보호법 보호대상이 되는 임대차보증금과 선순위 근저당권자 등의 채무 3. <좌동>	본 상품의 신탁부동산을 목적물로 예외적으로 체결될 수 있는 임대차계약 관련하여, 해당 임대차계약이 체결될 경우 발생 가능한 임대차보증금 운용수익을 정산대상 금액의 범위에 합산하는 근거를 추가하며, 수탁자가 해당 임대차계약의 직접적인 주체가 되는 것이 어려울 것으로 예상됨에 따라, 수탁자의 동의를 얻어 수익자(위탁자, 사후수익자)가 체결하는 임대차계약을 해당 조항 범위에 포함되게 함.
부동산담보신탁계약서 하나더넥스트 내집연금(역모기지론)용 <별첨 4> 신탁부동산 관리책임 주체와 범위에 관한 약정 제3조(신탁부동산에 대한 임대차 금지) <u>위탁자는 신탁부동산에 대하여 (i) 이 신탁계약 전에 체결한 임대차계약이 있는 경우 이 신탁계약에 따른 수탁자 명의로의 소유권이전등기 및 신탁등기 전에 위 임대차계약을 종료시키고 해당 임차인의 임차권 등 권리를 소멸시켜야</u>	부동산담보신탁계약서 하나더넥스트 내집연금(역모기지론)용 <별첨 4> 신탁부동산 관리책임 주체와 범위에 관한 약정 제3조(신탁부동산에 대한 임대차 금지) <u>④ 위탁자는 신탁부동산에 대하여 이 신탁계약 전에 체결한 임대차계약이 있는 경우 이 신탁계약에 따른 수탁자 명의로의 소유권이전등기 및 신탁등기 전에 위 임대차계약을 종료시키고 해당 임차인의 임차권 등 권리를</u>	아래 <별첨 4> 신탁부동산 관리책임 주체와 범위에 관한 약정 제3조(신탁부동산에 대한 임대차 금지) 제 4조 신설을 위해 기존 조항 문단 구분함.

현행	개정(안)	비고
하고, (ii) 이 신탁계약 체결 이후에는 새로운 임대차계약을 체결하여서는 아니된다(단, 역모기지론약정에 따라 신탁부동산에 대하여 임대차계약을 체결할 수 있는 경우는 예외로 하며, 이 경우 위탁자는 임차인으로 하여금 임차인이 담보주택에 전입하는 날까지 임대차보증금에 해당하는 금액을 수탁자가 지정한 금융기관 계좌에 직접 입금하게 하여야 한다).	<u>소멸시켜야 하고, 이 신탁계약 체결 이후에는 새로운 임대차계약을 체결하여서는 아니된다</u> <u>② 단, 역모기지론약정에 따라 신탁부동산에 대하여 임대차계약을 체결할 수 있는 경우는 예외로 하며, 이 경우 위탁자는 임차인으로 하여금 임차인이 담보주택에 전입하는 날까지 임대차보증금에 해당하는 금액을 수탁자가 지정한 금융기관 계좌에 직접 입금하게 하여야 한다.</u>	
부동산담보신탁계약서 하나더넥스트 내집연금(역모기지론)용 <별첨 4> 신탁부동산 관리책임 주체와 범위에 관한 약정 <신설>	부동산담보신탁계약서 하나더넥스트 내집연금(역모기지론)용 <별첨 4> 신탁부동산 관리책임 주체와 범위에 관한 약정 <u>제4조(신탁부동산에 대한 임대차계약 예외)</u> <u>① 위탁자 또는 사후수익자는 신탁기간 중에 신탁부동산의 일부 또는 전부를 제 3 조 제 2 항에 따라 신규로 임대할 경우 다음 각 호의 조치를 취하여야 한다.</u> <u>1. 신탁부동산 임대차에 대하여 수탁자의 동의를 받아야 한다. 다만, 임대차보증금을 받지 않고 신탁부동산의 일부를 임대하는 경우는 수탁자에 대한 신고로 갈음할 수 있다.</u> <u>2. 임대차계약서 등 임대차계약 사실 확인을 위하여 수탁자가 요구하는 서류를 수탁자에게 제공하여야 한다</u> <u>3. 임차인이 신탁부동산에 전입하는 날까지 임대차보증금에 해당하는 금액을 수탁자가 제시하는 금융기관 계좌에 임차인이 직접 입금하게 하여야 한다.</u> <u>② 위탁자 또는 사후수익자가 제 1 항의 임대차에 대하여 임대인으로서 이를 갱신하거나 변경하는 경우에는 제 1 항 각 호의 조치를 취하여야 한다. 이 경우 수탁자가 이미 보관중인 임대차보증금의 범위에서 제 1 항 제 3 호의 임대차보증금이 입금된 것으로 볼 수 있다</u> <u>③ 위탁자 또는 사후수익자는 임차인이 신탁부동산을 사용·</u>	하나생명의 내집연금(역모기지론) 대출 약정에 따라 신탁계약 이후 예외적으로 체결 가능한 임대차계약에 대해 주택금융공사 주택연금 부동산신탁계약서의 내용을 준용하여 구체화 함.

현행	개정(안)	비고
	<u>수익할 수 있도록 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리에 필요한 일체의 업무를 수행하고 이에 소요되는 비용을 제 1 조에 따라 부담한다</u> ④ <u>수탁자는 위탁자 또는 사후수익자가 제 3 항에 따른 신탁 부동산 관리의무를 준수하지 않거나 비용을 납부하지 않는 경우 위탁자 또는 사후수익자의 부담으로 비용을 대신 지급하는 등 필요한 조치를 취할 수 있다</u> ⑤ <u>위탁자 또는 사후수익자는 수탁자의 동의를 얻어 제 1 항부터 제 2 항까지에 따른 임대차에서 발생하는 차임을 직접 수취할 수 있다. 다만, 수탁자는 제 4 항에 따라 지출한 비용을 회수할 목적으로 차임의 일부 또는 전부를 임차인으로부터 직접 수취할 수 있다.</u> ⑥ <u>수탁자는 임대차계약이 종료되거나 또는 임대차계약의 갱신·변경으로 임대차보증금이 감액되는 경우에는 제 1 항부터 제 2 항까지에 따라 입금 받은 임대차보증금 내지 그 중 일부를 임차인에게 직접 반환할 수 있다. 다만, 우선 수익자의 피담보채권이 모두 변제되는 등의 사유로 소멸하여 신탁재산을 현상대로 인도하여야 하는 경우에는 신탁재산을 인도받아 임대차계약을 승계하는 자에게 임대차보증금을 반환할 수 있다.</u> ⑦ <u>수탁자는 제 1 항부터 제 2 항까지에 따라 입금 받은 임대차보증금을 수탁자의 내규에 따라 운용할 수 있으며, 그로부터 얻은 수익의 정산 및 계산은 수탁자의 내규에서 정하는 바에 따른다.</u>	

현행	개정(안)	비고
부동산담보신탁계약서 하나더넥스트 내집연금(역모기지론)용 <별첨 5> 신탁보수에 관한 약정 제1조(신탁보수) ① 우선수익자는 역모기지론약정에 따른 최초 대출 실행일이 속하는 달의 다음 달 25일까지 기본보수로서 아래 산식에 따라 산정된 금액(부가세 별도)을 수탁자에게 지급한다. [기본보수] = [신탁부동산에 대한 심사 개시일(역모기지론약정에 따른 대출에 대한 우선수익자의 심사가 개시된 날을 의미함) 현재의 KB시세] X [0.002]	부동산담보신탁계약서 하나더넥스트 내집연금(역모기지론)용 <별첨 5> 신탁보수에 관한 약정 제1조(신탁보수) ① 우선수익자는 역모기지론약정에 따른 최초 대출 실행일이 속하는 달의 다음 달 25일까지 기본보수로서 아래 산식에 따라 산정된 금액(부가세 별도)을 수탁자에게 지급한다. [기본보수] = [신탁부동산에 대한 심사 개시일(역모기지론약정에 따른 대출에 대한 우선수익자의 심사가 개시된 날을 의미함) 현재의 KB시세]<u>[KB시세가 없는 경우 공시가격 (부동산 가격공시에 관한 법률 및 관련 법령에 따라 공시된 가격)적용을 원칙으로 하되, 역모기지론 약정에 따라 감정평가액(우선수익자가 선정한 감정평가법인의 최근 1개월 이내 감정평가액)을 주택가격으로 적용할 경우 해당 감정평가액을 적용]</u> X [0.002]	하나생명의 내집연금(역모기지론) 심사 시 주택가격 평가방식 추가됨에 따라 KB시세 없을 경우의 보수수취 기준 추가