부동산담보신탁계약서
하나더넥스트 내집연금(역모기지론)용
(공동위탁자용)

위탁자 :

공동위탁자 :

수탁자 : 주식회사 하나은행

5-14-0285(16-1) (2026.11 개정)
(보존년한 : 해지일로부터 10년)
준법감시인 사전 심의필 제 2026-약관-098 호(2026.10.13)

하나은행

부 동 산 담 보 신 탁 계 약 서
하나더넥스트 내집연금(역모기지론)용

위탁자 [ ] (이하 "위탁자"라 함) 및 공동위탁자 [ ] (이하 "공동위탁자"라 함) 은 <별첨1> 목록의 부동산(이하 "신탁부동산"이라 함)을 수탁자인 주식회사 하나은행(이하 "수탁자"라 함)에 신탁하고 다음과 같이 부동산담보신탁계약(이하 "신탁계약"이라 함)을 체결하기로 한다.

제1조 (신탁목적 및 용어의 정의)

① 신탁계약에 따른 신탁(이하 "이 신탁"이라 함)의 목적은 역모기지론약정에 따라 채무자 및 채무인수인이 우선수익자에게 부담하는 채무의 이행을 담보하기 위하여 위탁자는 신탁부동산을 수탁자에게 신탁하고, 수탁자는 신탁부동산을 보전·관리하며, 위 채무의 변제기 도래 등 일정 사유가 발생한 경우 신탁부동산을 처분하여 그 처분대금 등 신탁재산을 정산하는데 그 목적이 있다.

② 신탁계약에서 사용하는 용어는 달리 정의되지 아니하는 한 다음 각 호에서 정한 의미를 갖는다.

1. "귀속권리자"라 함은 생전수익자와 사후수익자가 모두 사망한 경우 및/또는 생전수익자의 사망 후 사후수익자가 사후수익권을 포기하는 경우 신탁부동산의 처분대금에서 피담보채무 등을 상환한 후 잔여 신탁재산을 지급받을 권리를 가지는 자로서 이 신탁계약에 따라 귀속권리자로 지정된 자를 의미한다.
2. "수익자"라 함은 신탁계약에 따라 다음 각 목의 생전수익자로 지정된 자와 사후수익자로 지정된 자를 총칭하되, 위탁자의 사망 전에는 생전수익자를 의미하고, 위탁자의 사망 후에는 사후수익자를 의미한다.
   가. "생전수익자"라 함은 위탁자의 사망 전에 신탁재산에 대한 수익권을 갖는 자로서 위탁자(역모기지론약정상 채무자)를 의미한다.
   나. "사후수익자"라 함은 위탁자의 사망 시점부터 신탁재산에 대한 수익권을 갖는 자로서 역모기지론약정상 채무인수인을 의미한다.
3. "역모기지론약정"이라 함은 채무자로서 위탁자, 채무인수인으로서 사후수익자 및 채권자로서 우선수익자 사이에 [ ]년 [ ]월 [ ]일 체결된 하나더넥스트 내집연금(역모기지론) 약정서를 의미하며, 이에 대한 변경, 수정 및 추가계약을 포함한다.
4. "우선수익자"라 함은 신탁계약에 따라 우선수익자로 지정된 자로서 역모기지론약정상 채권자인 하나생명보험 주식회사를 의미한다.
5. "피담보채무"라 함은 역모기지론약정에 따라 발생된 대출금 상환채무를 의미하고, 우선수익자의 입장에서 "피담보채권"이라 한다.
6. "공동위탁자"라 함은 역모기지론약정의 채무인수인이자 신탁부동산에 관하여 위탁자와 공동으로 위탁하는 사람으로서, 이 신탁계약의 당사자로 참여하는 자를 의미한다. 공동위탁자의 신탁분에 대하여는 다음 각 목에 따른다.
   가. "생전수익자(공동위탁자분)"라 함은 공동위탁자의 사망 전에 신탁재산에 대한 수익권을 갖는 자로서 공동위탁자(역모기지론약정상 채무인수인)를 의미한다.
   나. "사후수익자(공동위탁자분)"라 함은 공동위탁자의 사망 시점부터 신탁재산에 대한 수익권을 갖는 자로서 위탁자(역모기지론약정상 채무자)를 의미한다.
7. "KB시세"라 함은 ㈜국민은행에서 제공하는 부동산 시세를 의미한다.

제2조 (신탁부동산의 신탁)

① 위탁자는 이 신탁계약의 체결로써 신탁부동산을 수탁자에게 신탁한다.

② 위탁자는 신탁계약 체결 즉시 신탁부동산에 대한 소유권이전등기 및 신탁등기에 필요한 제반서류를 수탁자에게 제출하고 수탁자는 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기를 하여야 한다.

③ 위탁자는 제2항에 따른 소유권이전등기 및 신탁등기 전에 신탁부동산에 대한 저당권, 전세권, 임차권, 가압류, 가처분, 압류 등 모든 권리제한사유를 해소하여야 한다. 다만, 위탁자가 역모기지론약정상 일시 지급 대출금으로 그 피담보채무를 상환하여 담보권 관련 등기를 말소하기로 우선수익자와 약정한 경우에는 위 일시 지급 대출금이 지급되는 날에 위 담보권 관련 등기에 대한 말소등기를 신청하여야 한다.

④ 제3항 및 <별첨4> 제3조에도 불구하고 임대차계약에 대한 전세권 또는 임차권으로서 우선수익자의 동의가 있는 경우에는 이를 해소하지 않을 수 있다.

⑤ 본조에 따른 등기에 소요되는 제비용은 우선수익자가 부담하기로 하되, (i) 등기 완료 이후 역모기지론약정서에 따라 대출이 취소되거나 철회되는 경우 및 역모기지론약정서 제3조 제5항에 따라 위탁자가 신탁부동산을 대체주택으로 변경하는 경우 본조에 따른 등기에 소요되는 제비용 및 (ii) 제3항의 권리제한사유와 관련된 등기의 말소등기에 소요되는 비용은 위탁자가 부담한다.

제3조 (신탁기간)

① 신탁기간은 [ ]년 [ ]월 [ ]일에 개시되어 피담보채권이 역모기지론약정상 약정기간 종료(역모기지론약정에 따른 대출 취급이 법규에 위반되어 우전주익자가 역모기지론약정에 따른 대출을 더 이상 취급하지 못하게 된 경우 등의 사유가 발생하여 위 약정기간이 조기 종료되는 경우 포함)에 따라 전액 상환되는 날까지로 하되, 신탁재산을 우선수익자, 수익자 및/또는 귀속권리자에게 모두 지급하여 잔여 신탁재산이 없게 되는 경우 신탁기간은 해당 시점에 종료하는 것으로 한다.

② 다만, 이 신탁계약에 관하여 대한민국의 법규상 신고나 허가가 필요한 경우에는 그 신고가 수리되거나 그 허가를 받은 때부터 신탁기간이 개시된다.

5-14-0285(16-2) (2026.11 개정)
(보존년한 : 해지일로부터 10년)
준법감시인 사전 심의필 제 2026-약관-098 호(2026.10.13)

하나은행

제4조 (신탁재산)

이 신탁계약에 있어서 다음 각 호에 해당하는 것을 신탁재산으로 한다.

1. 신탁부동산
2. 신탁부동산의 처분대금(계약금 및 중도금 포함)
3. 보험금 등 물상대위로 취득한 재산
4. 신탁부동산의 처분절차에 관련하여 발생한 위약금
5. 신탁부동산의 운용수익
6. 신탁재산에 속하는 금전의 운용수익
7. 기타 이에 준하는 것

제5조 (위탁자 지위의 이전)

① 위탁자가 사망하고 역모기지론약정에 따라 사후수익자가 역모기지론약정에 따른 위탁자의 채무를 인수하는 경우 사후수익자는 수탁자 및 우선수익자의 동의를 얻어 위탁자를 사후수익자로 변경할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 위탁자 변경 절차와 관련하여 신탁원부 변경 등 등기에 소요되는 비용은 사후수익자의 부담으로 한다.

② 제1항의 경우를 제외하고, 이 신탁계약에 따른 위탁자의 지위는 제3자에게 이전할 수 없다.

제6조 (우선수익자 지정 및 우선수익권의 내용)

① 위탁자는 역모기지론약정상 채권자인 하나생명보험 주식회사를 이 신탁의 우선수익자로 지정한다.

② 우선수익권의 피담보채권은 역모기지론약정에 따라 발생하는 대출채권으로 한다.

③ 우선수익자는 신탁부동산의 처분대금 등 신탁재산으로부터 생전수익자, 사후수익자 및 귀속권리자보다 우선하여 피담보채권 상당액을 지급받을 권리 및 기타 이 신탁계약에서 정한 권리를 가진다. 역모기지론약정에 따른 대출이 채무자의 종신시까지 매월 연금방식으로 분할 실행되는 점을 고려하여 우선수익자가 우선수익권에 따른 수익으로 지급받을 수 있는 금액의 한도금액 제한은 없는 것으로 한다.

④ (i) 우선수익자의 피담보채권이 모두 변제되는 등의 사유로 소멸한 경우 및 (ii) 역모기지론약정서 제3조 제3항에 따른 담보제공방식 변경(담보제공방식을 부동산담보신탁 방식에서 근저당권 방식으로 변경하는 것)과 관련하여 위탁자(위탁자의 사망 후에는 사후수익자)와 우선수익자가 수탁자에게 이 신탁계약의 종료를 요청하는 경우 우선수익자의 우선수익권은 소멸한다.

⑤ 우선수익자는 수탁자의 사전 동의 없이는 우선수익권을 타인에게 양도하거나 우선수익권에 대하여 질권설정 등 기타 처분행위를 할 수 없으며, 수탁자의 동의를 받은 경우에도 피담보채권과 분리하여 우선수익권만을 양도하거나 우선수익권에 대해서만 질권설정 등 기타 처분행위를 할 수 없다.

제7조 (수익자 지정 및 수익권의 내용)

① 위탁자는 위탁자를 이 신탁의 생전수익자로 지정한다.

② 위탁자는 역모기지론약정 체결 시점 현재 위탁자와 법률상 혼인관계에 있는 배우자인 <별첨2>에 사후수익자 겸 채무인수인으로 기재된 자를 이 신탁의 사후수익자로 지정한다(보다 분명히 하기 위하여 위탁자는 역모기지론약정 체결 시점 현재 위탁자와 법률상 혼인관계에 있지 아니한 자를 사후수익자로 지정할 수 없다). 위탁자의 사망 외의 사유(이혼 등)로 위탁자와 사후수익자 간의 법률상 혼인관계가 해소된 경우(이와 같이 법률상 혼인관계가 해소된 이후 위탁자와 다시 혼인을 하는 경우 포함) 또는 위탁자의 사망 후 사후수익자가 사후수익권을 포기하는 경우 사후수익자는 사후수익자로서의 지위를 상실하며 이 경우 위탁자는 수탁자가 요구하는 조치를 취하여야 한다.

③ 수익자는 다음 각 목의 권리를 가진다. 보다 분명히 하기 위하여 위탁자의 사망 전에는 생전수익자가 본항의 권리를 가지고, 위탁자의 사망 후에는 (당시 생존하고 있는) 사후수익자가 본항의 권리를 갖는다.

1. 신탁부동산에 거주하며 신탁부동산을 사용·수익할 권리
2. (수익자가 생존하고 있는 중에) 이 신탁계약이 종료된 경우 제16조에 따라 신탁사무의 계산을 승인하고 잔여 신탁재산을 교부받을 권리

④ 본조에 따른 생전수익자 또는 사후수익자의 수익권은 양도하거나 담보로 제공할 수 없으며, 상속인에게 상속되지 않는다.

제8조 (귀속권리자 지정 등)

① 위탁자는 <별첨2>에 귀속권리자로 기재된 자를 이 신탁의 귀속권리자로 지정한다.

② 제1항에 따라 귀속권리자가 될 수 있는 자는 다음 각 호의 자(이하 "귀속적격자"라 함) 중 위탁자가 지정한 자로 한다. 다만, 귀속적격자가 없는 경우 위탁자는 수탁자의 동의를 얻어 귀속적격자가 아닌 자를 귀속권리자로 지정할 수 있다.

1. 위탁자의 자녀(1촌 이내 직계비속)
2. 위탁자 자녀의 배우자
3. 위탁자의 손자녀
4. 위탁자의 직계존속
5. 신탁계약 이후 혼인한 위탁자의 배우자

5-14-0285(16-3) (2026.11 개정)
(보존년한 : 해지일로부터 10년)
준법감시인 사전 심의필 제 2026-약관-098 호(2026.10.13)

하나은행

③ 위탁자는 수탁자의 동의를 얻어 귀속권리자를 변경하거나 추가로 지정할 수 있으며, 이로 인하여 발생하는 신탁원부 변경 등 등기에 소요되는 비용은 위탁자의 부담으로 한다.
④ 사후수익자는 위탁자가 사망한 경우로서 위탁자가 지정한 귀속권리자 모두가 사망하거나 그 지위를 포기한 경우 수탁자의 동의를 얻어 귀속권리자를 변경하거나 추가로 지정할 수 있으며, 이로 인하여 발생하는 신탁원부 변경 등 등기에 소요되는 비용은 사후수익자의 부담으로 한다.
⑤ 제1항부터 제4항까지에 따라 지정된 귀속권리자가 사망하거나 그 지위를 포기한 경우 해당 귀속권리자의 잔여 신탁재산을 교부받을 권리는 나머지 귀속권리자들에게 각각의 귀속비율에 따라 배분된다.
⑥ 생전수익자와 사후수익자가 모두 사망한 시점(생전수익자의 사망 시점에 사후수익자가 없는 경우에는 생전수익자의 사망 시점)에 귀속권리자가 없는 경우 국가를 귀속권리자로 한다.
⑦ 귀속권리자의 지위 및 귀속비율(귀속권리자가 여러 명인 경우)은 이 신탁계약이 종료되는 시점을 기준으로 확정된다. 다만, 귀속권리자 지위의 포기는 잔여 신탁재산의 교부가 완료되기 전까지 가능하다.
⑧ 이 신탁계약에 따른 귀속권리자의 지위는 제3자에게 이전할 수 없으며 상속인에게 승계되지 않는다. 다만, 신탁계약 종료 후부터 잔여 신탁재산 교부가 완료되기 전까지 귀속권리자가 사망하는 경우 잔여 신탁재산을 교부받을 권리는 그 상속인에게 승계된다.

제9조 (수익권증서)
수탁자는 수익자의 청구가 있는 경우에 신탁수익권을 증명하기 위하여 수익권증서를 교부할 수 있다.

제10조 (신탁부동산의 처분)
① 신탁부동산의 처분에 관한 조건 등은 <별첨3> 약정에서 정한다.
② 신탁부동산의 매수자에 대한 제한은 따로 두지 아니하기로 한다.

제11조 (유지관리)
① 신탁부동산의 관리책임 주체와 그 범위는 <별첨4> 약정에서 정한다.
② 수탁자는 신탁사무처리에 대하여 선관주의의무를 다한 경우에는 위탁자, 수익자, 우선수익자 또는 귀속권리자에게 손해가 발생하더라도 수탁자에게 귀책사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다.
③ 위탁자는 신탁부동산에 관하여 수탁자 명의로 소유권이전등기 및 신탁등기가 완료되기 이전에 발생한 사유로 인하여 신탁기간 중 또는 신탁계약 종료 후 신탁부동산에 하자가 발생하거나 그 하자를 원인으로 신탁재산, 수익자 또는 우선수익자에게 손해가 발생한 경우 위 손해를 배상하여야 한다.
④ 수탁자가 신탁부동산의 관리주체가 된 경우 수탁자는 신탁부동산의 유지관리사무를 직접 수행하거나 제3자에게 위탁할 수 있다.
⑤ 위탁자는 수탁자 및 우선수익자의 사전 승낙 없이는 신탁부동산에 대해 임대차, 저당권설정, 전세권설정 등 소유권을 제한하는 행위나 신탁부동산의 현상을 변경하는 등의 방법으로 가치 저감행위를 해서는 안 된다.

제12조 (보험계약)
① 신탁부동산에 대한 보험계약은 역모기지론약정서 별지 1. 추가 약정사항(부동산담보신탁) 제4조제1항에 따라 수탁자 또는 우선수익자가 필요하다고 판단한 경우 수익자가 수탁자를 피보험자로 하여 수탁자가 정하는 방법으로 체결하며 이 계약이 존속하는 동안 이를 계속하여야 한다(보다 명확히 하기 위하여 위 보험계약의 기간이 종료된 경우 수익자는 이를 갱신하기 위한 추가 보험계약을 체결하여야 한다). 이 경우 보험계약과 관련한 비용은 위탁자가 부담한다.
② 이 신탁계약 이전에 체결된 보험계약이 있는 경우에는 피보험자를 수탁자로 변경한다.
③ 신탁부동산에 대한 보험계약의 기간이 종료되었음에도 불구하고 수익자가 해당 종료일까지 이를 갱신하기 위한 추가 보험계약을 체결하지 아니한 경우 수탁자는 직접 신탁부동산에 대한 보험계약을 체결하기로 한다. 이 경우 해당 보험계약의 보험료는 수익자가 부담하되, 수익자가 위 보험료를 납부하지 아니한 경우 우선수익자가 이를 대신 납부할 수 있다.
④ 제1항 내지 제3항에 의한 보험계약에 근거하여 수탁자가 보험금을 수령하였을 때에는 다른 신탁 목적물을 추가 제공하는 등의 상당한 사유가 없는 한 그 수령금으로 신탁부동산에 이해관계를 가진 권리자의 채권을 보전하기 위하여 신탁기간 만료 전임에도 불구하고 <별첨3>에서 정한 방법에 따라 정산할 수 있다.

제13조 (비용의 부담)
① 이 신탁재산의 관리 및 신탁사무의 처리에 관한 다음 각 호의 비용은 위탁자 또는 사후수익자가 부담한다. 만약 위탁자 또는 사후수익자가 위 신탁사무처리에 소요된 비용 및/또는 신탁사무처리에 있어서 수탁자가 입은 무과실손해에 대한 배상금을 지급하지 아니한 경우 우선수익자가 이를 대신 지급할 수 있다.
1. 신탁부동산의 보존·유지·수선에 필요한 비용 및 재산세, 취득세, 상속세, 종합부동산세 등 제세공과금
2. 신탁부동산의 임차인이 있는 경우 신탁부동산을 임대차 목적대로 사용·수익하기 위해 필요한 보존·유지·수선 비용

5-14-0285(16-4) (2026.11 개정)
(보존년한 : 해지일로부터 10년)
준법감시인 사전 심의필 제 2026-약관-098 호(2026.10.13)

하나은행

3. 신탁재산의 보전 관리에 필요한 비용 및 기타 신탁사무의 처리에 필요한 비용(제20조에 따른 비용 등을 포함한다)
4. 위탁자 또는 사후수익자가 부담하여야 하나 이를 지급하지 아니하여 수탁자가 지출한 제1호부터 제3호까지의 비용
5. 신탁재산의 관리 및 신탁사무의 처리에 있어서 수탁자가 과실 없이 입은 손해의 배상 및 수탁자가 부담한 채무의 이행을 위해 필요한 비용

② 수익자가 제1항의 비용 등을 지급시기에 납부하지 않은 경우에는 수탁자는 이를 대신 납부할 수 있으며, 이 경우 수익자는 수탁자의 신탁계정 연체 대출이자율을 적용한 지연배상금을 대납일을 기준으로 일할(1년을 365일로 함) 계산하여 수탁자에게 상환하여야 한다.

③ 수탁자는 제2항의 대지급금과 지연배상금을 신탁재산 중에서 이를 공제하거나 수익자에게 청구할 수 있다.

제14조 (신탁보수)

신탁보수는 <별첨5> 약정사항으로 정한다.

제15조 (신탁해지)

이 신탁은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 한하여 수탁자가 해지할 수 있다. 이 경우 수탁자의 귀책사유가 없는 한 해지에 따른 책임을 부담하지 아니한다.

1. 수익자가 우선수익자의 동의를 얻어 수탁자에게 신탁의 해지를 요청하는 경우
2. 경제사정의 변화 등 기타 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적 달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우로서 수익자와 우선수익자의 동의를 모두 얻은 경우

제16조 (신탁계약의 종료 및 잔여 신탁재산의 교부 등)

① 이 신탁계약은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 종료한다. 이 경우 잔여 신탁재산이 본조 제3항에 따라 귀속될 자에게 이전될 때까지 이 신탁은 존속하는 것으로 본다.
1. 신탁기간이 만료된 경우 등 제3조에서 정한 신탁기간 종료 사유가 발생한 경우
2. 신탁의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없게 된 경우
3. 피담보채권이 변제 등의 사유로 소멸한 경우
4. 신탁계약에서 정한 바에 따라 신탁부동산의 처분대금 등이 우선수익자에게 지급되는 등 그 정산이 완료된 경우
5. 제15조에 의하여 신탁이 해지되는 경우
6. 역모기지론약정서 제3조 제3항에 따른 담보제공방식 변경(담보제공방식을 부동산담보신탁 방식에서 근저당권 방식으로 변경하는 것)과 관련하여 위탁자(위탁자의 사망 후에는 사후수익자)와 우선수익자가 수탁자에게 이 신탁계약의 종료를 요청하는 경우

② 신탁계약 종료 시 수탁자는 우선수익자가 존재하는 경우 신탁재산으로 우선수익자에게 우선수익권에 따른 수익을 우선적으로 지급한 후 최종계산서를 작성하여 다음 각 호에 해당하는 자(이하 "잔여재산 귀속자"라 함)에게 교부하여야 한다. 다만, 수탁자가 잔여재산 귀속자에게 이미 통보한 사항은 최종계산서에서 이를 생략할 수 있다.
1. 이 신탁계약이 종료되는 시점에 위탁자가 생존하고 있는 경우 : 생전수익자
2. 위탁자의 사망 시점에서 사후수익자가 존재하는 경우로서 이 신탁계약이 종료되는 시점에 사후수익자가 생존하고 있는 경우(단, 위탁자의 사망 후 사후수익자가 사후수익권을 포기하는 경우는 제외함) : 사후수익자
3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 경우 : 귀속권리자

③ 잔여 신탁재산은 신탁계약 종료일의 다음 영업일에 잔여재산 귀속자에게 신탁계약서와 교환으로 교부하는 것을 원칙으로 한다.

④ 수탁자는 신탁계약의 종료 시 다음 각 호의 방법으로 잔여 신탁재산(신탁계약 종료 시 우선수익자가 존재하는 경우에는 우선수익자에게 우선수익권에 따른 수익을 지급한 이후의 잔여 신탁재산을 의미한다)을 잔여재산 귀속자에게 이전하여야 한다.
1. (신탁계약의 종료 시 신탁부동산이 잔존하고 있는 경우) 신탁부동산에 대하여 신탁등기의 말소 및 소유권이전등기를 하고 현상태 대로 잔여재산 귀속자에게 인도한다. 이 경우 위 등기에 소요되는 제비용은 잔여재산 귀속자가 부담한다.
2. 신탁계약 종료 시 소요되는 비용은 신탁재산에서 지불한다.
3. 신탁부동산 외의 신탁재산은 금전으로 환가하여 교부한다.

⑤ 신탁재산의 교부를 위하여 대한민국의 법규상 신고나 허가가 필요한 경우에는 그 신고가 수리되거나 그 허가를 받아야 한다.

제17조 (대리인 선임)

① 위탁자 및 수익자는 수탁자의 동의를 받아 이 신탁사무와 관련된 일체의 권리·의무에 관한 사항의 전부 또는 일부에 대하여 대리인을 선임하여 위임할 수 있다.

② 수탁자가 전항의 대리인에게 신탁사무를 처리한 때에는 이를 위탁자 및 수익자에게 한 것으로 본다.

제18조 (인감의 대조 및 책임)

수탁자는 수익자, 우선수익자가 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 수탁자는 그 책임을 지지 아니한다. 다만, 수탁자가 인감이 위조·변조 또는 도용된 사실을 알거나 알 수 있었을 경우 등 수탁자에게 귀책사유가 있는 경우 그러하지 아니한다.

5-14-0285(16-5) (2026.11 개정)
(보존년한 : 해지일로부터 10년)
준법감시인 사전 심의필 제 2026-약관-098 호(2026.10.13)

하나은행

제19조 (신고사항)

① 위탁자, 수익자, 귀속권리자 또는 이들의 상속인은 다음 각 호의 경우에는 지체 없이 그 사실을 수탁자에게 서면에 의하여 신고하여야 한다.
1. 신탁계약서 및 신고인감의 분실
2. 위탁자, 수익자, 귀속권리자 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 수탁자는 수탁자의 책임있는 사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니하며, 만일 위탁자 또는 수익자가 그 귀책사유로 제1항의 신고를 지체함에 따라 수탁자에게 손해를 끼친 경우에는 위탁자와 수익자는 연대하여 그 손해를 배상하여야 한다.

③ 역모기지론약정상 월 지급 대출금 입금계좌의 거래 중지, 연락 두절, 기타 수탁자가 위탁자 및/또는 사후수익자의 사망을 합리적으로 의심할 수 있는 경우 또는 우선수익자가 요청하는 경우 수탁자는 수익자 또는 귀속권리자에게 이에 대한 확인을 요청할 수 있고(이 경우 수탁자는 수익자 또는 귀속권리자에게 위와 같은 확인 요청을 한 사실을 우선수익자에게 통보하기로 함), 수탁자의 확인 요청을 받은 수익자 또는 귀속권리자는 위 요청을 받은 후 상당한 기간 내에 이에 대한 사실관계를 소명하는 자료를 수탁자 및 우선수익자에게 제출해야 한다.

제20조 (소송사무)

수탁자는 위탁자 또는 수익자로부터의 소송 등을 승낙하여 이에 응하거나 그 스스로의 판단으로 소송 등의 업무를 할 수 있다. 이 경우에는 수탁자는 적당하다고 인정되는 변호사를 위탁자 및 수익자와 협의하여 선정하여 일체의 사항을 위임할 수 있으며, 변호사의 보수 및 소송에 관련된 일체의 비용은 수탁자의 귀책사유가 없는 한 위탁자와 수익자가 연대하여 부담하기로 한다.

제21조 (준거법 및 관할법원)

① 이 신탁계약에 관하여는 대한민국의 법규를 준거법으로 한다.

② 이 계약에 의한 거래와 관련하여 발생된 분쟁에 대하여 위탁자와 수탁자 사이에 소송의 필요가 생긴 경우에는 그 관할법원은 「금융소비자보호에 관한 법률」 제66조의2에 따라 방문판매 및 유선 · 무선 · 화상통신 · 컴퓨터 등 정보통신기술을 활용한 비대면 방식을 통한 금융상품계약과 관련된 소는 제소 당시 위탁자의 주소를, 주소가 없는 경우에는 거소를 관할하는 지방법원의 전속관할로 한다. 다만, 제소 당시 위탁자의 주소 또는 거소가 분명하지 아니한 경우 또는 본문에서 정한 비대면 방식을 통한 금융상품계약에 해당하지 않는 경우의 관할법원은 「민사소송법」이 정한 바에 따른다.

제22조 (계약사항 이외 사항의 처리)

이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항에 대해서는 위탁자, 수탁자, 수익자 및 우선수익자가 협의하여 처리하기로 한다.

제23조 (공동위탁자 등에 관한 약정)

① 제1조 제2항 제2호에도 불구하고 이 신탁계약(별첨 포함)에서 "수익자"라 함은 다음 각 호에 따라 지정된 자를 총칭한다.
1. 제1조 제2항 제2호 가목의 생전수익자와 나목의 사후수익자(위탁자의 사망 전에는 생전수익자를 의미하고, 위탁자의 사망 후에는 사후수익자를 의미한다.)
2. 제1조 제2항 제6호 가목의 생전수익자(공동위탁자분)와 나목의 사후수익자(공동위탁자분)(공동위탁자의 사망 전에는 생전수익자(공동위탁자분)를 의미하고, 공동위탁자의 사망 후에는 사후수익자(공동위탁자분)를 의미한다.)

② 제1조 제1항, 제2조, 제3조, 제11조, 제13조, 제17조, 제19조부터 제22조, <별첨3>부터 <별첨7>까지 각 조항에 대하여 위탁자는 위탁자 및/또는 공동위탁자로 보아 공동위탁자에도 적용한다.

③ 제6조부터 제8조까지, 제16조 각 조항에 대하여 공동위탁자가 신탁하는 부분에 관하여는 위탁자는 공동위탁자로, 채무인수인은 채무자, 생전수익자는 생전수익자(공동위탁자분), 사후수익자는 사후수익자(공동위탁자분)으로 각 본다.

④ 이 신탁계약(별첨 포함)에 따라 위탁자가 부담하여야 하는 제세공과금, 유지관리비, 기타 제반 신탁사무처리비용 및 손해배상책임에 관하여는 위탁자와 공동위탁자가 연대하여 책임을 부담한다.

⑤ 이 신탁계약(별첨 포함)에 따라 수익자가 부담하여야 하는 제세공과금, 유지관리비, 기타 제반 신탁사무처리비용 및 손해배상책임에 관하여는 각 수익자가 연대하여 책임을 부담한다.

제24조 (공동위탁자 등 의사표시에 관한 약정)

① 동조는 위탁자 및 공동위탁자가 모두 생존하고 있는 동안에만 적용한다.

② 신탁의 위탁자로서 권리행사, 신청 등 의사표시는 위탁자와 공동위탁자가 공동으로 한다. 다만, 제8조의 권리는 위탁자와 공동위탁자가 각자 행사한다.

③ <별첨2>에서 대표위탁자를 지정한 경우 대표위탁자는 본조 제2항 본문의 의사표시를 모든 위탁자를 위하여 단독으로 할 수 있고, 대표위탁자의 의사표시는 위탁자와 공동위탁자 공동의 의사표시로 본다. 대표위탁자의 단독 의사표시로 인하여 수탁자의 고의 또는 과실 없이 발

5-14-0285(16-6) (2026.11 개정)
(보존년한 : 해지일로부터 10년)
준법감시인 사전 심의필 제 2026-약관-098 호(2026.10.13)

하나은행

생한 위탁자 또는 공동위탁자의 손해에 대하여 수탁자는 책임을 부담하지 아니한다.

④ 신탁의 수익자로서 권리행사, 신청 등 의사표시는 수익자들이 공동으로 한다.

⑤ <별첨2>에서 대표수익자를 지정한 경우 대표수익자는 본조 제4항의 의사표시를 모든 수익자를 위하여 단독으로 할 수 있고, 대표수익자의 의사표시는 모든 수익자 공동의 의사표시로 본다. 대표수익자의 단독 의사표시로 인하여 수탁자의 고의 또는 과실 없이 발생한 수익자의 손해에 대하여 수탁자는 책임을 부담하지 아니한다.

제25조 (신탁계약서)

본 계약을 증명하기 위하여 신탁계약서 3부를 작성해서 위탁자, 공동위탁자 및 수탁자가 각 1부씩 보관하기로 한다.

[ ]년 [ ]월 [ ]일

위탁자 겸 생전수익자 겸 사후수익자(공동위탁자분)

주 소 :

주민등록번호 :

성 명 : (인)

공동위탁자 겸 사후수익자 겸 생전수익자(공동위탁자분)

주 소 :

주민등록번호 :

성 명 : (인)

수탁자

주 소 : 서울시 중구 을지로 35(을지로1가)

법인(주민)등록번호 : 110111-0672538

상 호 : 주식회사 하나은행 [ ]지점

지배인 지점장 [ ] (인)

이 약관은 법령 및 내부통제기준에 따른 절차를 거쳐 제공됩니다.

5-14-0285(16-7) (2026.11 개정)
(보존년한 : 해지일로부터 10년)
준법감시인 사전 심의필 제 2026-약관-098 호(2026.10.13)

하나은행

<별첨 1>

신탁부동산의 목록

5-14-0285(16-8) (2026.11 개정)
(보존년한 : 해지일로부터 10년)
준법감시인 사전 심의필 제 2026-약관-098 호(2026.10.13)

하나은행

<별첨 2>

우선수익자, 수익자 및 귀속권리자의 표시

1. 우선수익자

1순위	성 명(상 호)	하나생명보험 주식회사
	법인등록번호(생년월일)	110111-0818463
	주 소	서울특별시 중구 을지로 66, 12층(을지로2가)
	피담보채권	역모기지론약정에 따라 발생한 대출채권
	우선수익한도금액	제한 없음

2. 위탁자 겸 생전수익자 겸 사후수익자(공동위탁자분)

성 명	
주민등록번호	
주 소	

3. 공동위탁자 겸 사후수익자 겸 생전수익자(공동위탁자분)

성 명	
주민등록번호	
주 소	

4. 귀속권리자

별지 양식, <귀속권리자 지정 신청서>로 지정

5. 대표위탁자 및 대표수익자

신탁계약 본문 제24조 제3항 및 제5항에 따른 대표위탁자 및 대표수익자

대표 위탁자	성 명	
	주민등록번호	
	주 소	
대표 수익자	성 명	
	주민등록번호	
	주 소	

5-14-0285(16-9) (2026.11 개정)
(보존년한 : 해지일로부터 10년)
준법감시인 사전 심의필 제 2026-약관-098 호(2026.10.13)

하나은행

<별첨 3>

신탁재산의 처분에 관한 조건

본 계약 제10조 제1항에 의한 신탁재산의 처분에 관한 조건 등은 아래와 같이 약정한다.

제1조 (처분시기)

① 수탁자는 다음 각 호 1에 해당하는 경우에는 신탁기간 종료 전이라도 신탁부동산을 처분할 수 있다.
1. 역모기지론약정서상 대출실행 종료일이 도래한 후 우선수익자가 신탁부동산의 처분 및 정산을 요청한 경우
2. 역모기지론약정서에서 정한 바에 따라 약정기간이 조기종료되었으나 조기종료일로부터 10영업일 이내에 대출금 전액을 조기상환받지 못하여 우선수익자가 신탁부동산의 처분 및 정산을 요청한 경우
3. 수익자가 우선수익자의 동의를 얻어 신탁부동산 처분을 요청하는 경우

② 수탁자는 제1항의 사유가 발생한 경우 지체 없이 처분예정 사실을 본 계약 제16조 제2항의 잔여재산 귀속자에게 통지하여야 한다. 다만, 잔여재산 귀속자는 잔여재산 귀속자의 귀책사유로 인한 통지 미도달이나 신탁부동산 처분 사실을 사전에 인지하지 못한 경우에도 수탁자에게 귀책사유가 없는 경우 수탁자를 면책한다.

제2조 (처분가격, 처분방법 및 그 절차)

① 처분 사유가 "신탁재산의 처분에 관한 조건" 제1조 제1항 제1호, 제2호에 해당하는 경우
1. 공개경쟁 입찰로 매각하는 것을 원칙으로 한다. 단, 유찰 또는 매매대금 미지급 등 매각절차가 완료되지 못한 경우에는 다음 공매 공고 전까지 전회차 공매조건으로 수의 계약할 수 있다.
2. 공매 예정 가격 이상을 제시한 응찰자 중 매수희망금액이 가장 높은 자를 낙찰자로 결정한다.
3. 최초 공매 시 처분 예정가격은 최초 공매 공고일의 직전일 기준 신탁부동산에 대한 최근 6개월간 KB시세의 평균 가액 이상으로 수탁자가 결정하는 것으로 하되, 만약 최초 공매 공고일의 직전일 현재 신탁부동산에 대한 KB시세가 없는 경우 수탁자가 선정한 감정평가법인의 최근 6개월 이내 감정평가액 이상으로 수탁자가 결정하기로 한다.
4. 제3호의 가격으로 처분되지 않을 경우 다음의 처분 예정가격은 직전 처분 예정가격을 기준으로 10%를 할인한 가액을 순차적으로 차감한 금액으로 한다.

② 처분 사유가 "신탁재산의 처분에 관한 조건" 제1조 제1항 제3호에 해당하는 경우
1. 신탁부동산의 처분가격은 수탁자가 선정한 감정평가법인의 최근 6개월 이내 감정평가액 이상으로 한다. 다만, 수익자와 수탁자는 처분 시 필요하다고 인정할 경우 협의하여 처분가격을 조정할 수 있다.
2. 신탁부동산의 처분에 있어 대금지불방법 및 그 시기, 기타 처분에 관한 조건은 처분 시 수익자와 수탁자가 협의하여 추후 결정한다.

③ 제2조 제1항에도 불구하고 신탁재산에 대하여 수탁자는 처분가액의 적정성이 보장되는 한도 내에서{적정성이 보장되는 한도라 함은 처분시점에 KB시세(KB시세가 없는 경우 공매용 감정평가액) 이상 또는 공매처분시 직전처분가액 이상을 말함} 공개경쟁 입찰 이외의 다른 방식 (수의계약에 의한 처분 방식을 포함하나 그에 한하지 아니한다)에 의한 처분을 할 수 있으며, 이 경우 위탁자, 수익자, 우선수익자 및 귀속권리자는 수탁자에게 고의, 과실이 없는 이상 위 처분을 원인으로 하는 손해 배상 청구 기타 민사상 청구를 할 수 없다.

제3조 (처분대금 정산방법)

① 정산시기
수탁자가 신탁부동산을 처분하고 양수인으로부터 잔금을 수납한 날 이후 10영업일 이내에 정산함을 원칙으로 한다.

② 정산대상 금액의 순위
수탁자는 처분대금 등에서 환가절차에 따른 비용과 보수를 공제하고, 신탁계약 이전에 발생된 저당채권 및 임대차보증금을 차감한 잔액으로 우선수익자의 피담보채권을 충당하기로 하며("신탁부동산 관리책임 주체와 범위에 관한 약정" 제4조 제7항에 따라 발생한 운용수익의 경우 본 정산대상 금액에 합산한다), 그 충당순서를 다음과 같이 순차적으로 한다.
1. 신탁계약과 관련된 비용

5-14-0285(16-10) (2026.11 개정)
(보존년한 : 해지일로부터 10년)
준법감시인 사전 심의필 제 2026-약관-098 호(2026.10.13)

하나은행

비용 : 수탁자가 납부할 의무를 부담하는 것으로서 수탁자 명의로 고지된(또는 고지되는) 전기, 수도, 관리비, 보험료, 감정평가수수료, 신문공고료 및 신탁부동산과 관련된 각종 제세공과금 및 부담금 등

2. 수탁자 명의로 체결된 임대차 계약("신탁부동산 관리책임 주체와 범위에 관한 약정" 제4조 제1항에 따라 위탁자 또는 사후수익자가 수탁자의 동의를 받아 체결한 임대차 계약을 포함한다) 관련 주택임대차보호법 및 상가임대차보호법 보호대상이 되는 임대차보증금과 선순위 근저당권자 등의 채무
3. 우선수익자에 대한 피담보채무

③ 잔여 대금지급
위 제2항과 같이 정산한 나머지 대금은 본 계약 제16조 제2항의 잔여재산 귀속자에게 지급한다.

④ 신탁부동산 처분과 관련하여 수탁자가 받는 계약금(계약 해제분 포함) 등은 이해관계인에게 지급할 때까지 수탁자가 관리하며 그 운용수익금은 제2항의 정산대금에 포함한다.

⑤ 제2항 및 제3항의 금액은 수탁자가 양수인에게 신탁부동산을 인도하거나 수탁자가 수익자, 귀속권리자 또는 기타 신탁부동산을 점유하고 있는 제3자로 하여금 양수인에게 신탁부동산을 인도하도록 한 후에 양수인의 인수확인서를 수탁자에게 제시하였을 때 지급한다.

제4조 (수익자 등의 처분청구의 제한)

신탁재산의 처분신청권은 우선수익자에게 속한다. 위탁자, 수익자 및 귀속권리자는 우선수익자의 처분 청구 및 수탁자의 처분이 역모기지론약정과 이 신탁계약에서 정한 바에 따라 이루어진 경우 등 수탁자에게 귀책사유가 없는 경우 수탁자를 면책한다.

제5조(명도의무)

신탁부동산에 대한 처분절차가 개시되는 경우에 위탁자, 수익자 및 귀속권리자는 신탁부동산을 자진 명도하여야 하며, 주택임대차보호법 또는 상가건물임대차보호법상 대항력 있는 임차인 이외의 점유자에 대한 명도에 적극 협조하여야 한다.

5-14-0285(16-11) (2026.11 개정)
(보존년한 : 해지일로부터 10년)
준법감시인 사전 심의필 제 2026-약관-098 호(2026.10.13)

하나은행

<별첨 4>

신탁부동산 관리책임 주체와 범위에 관한 약정

본 계약 제11조 제1항에 의한 신탁부동산 관리책임 주체와 범위는 다음과 같이 약정한다.

제1조(수익자의 관리책임과 범위)

① 시설관리, 청소, 방역, 경비, 수선, 화재보험 가입 등 보존행위
② 신탁부동산에 부과되는 제세공과금 등의 납부
③ 신탁부동산에 대한 보존, 유지, 수선 등 실질적인 관리행위와 이에 소요되는 일체의 비용 부담
④ 신탁부동산의 멸실, 훼손 등 사고발생시 또는 발생예상 시 상대방에 대한 지체 없는 통지의무
⑤ 신탁부동산 관련 임대차계약의 종료 및 중도해지에 의한 임대차보증금의 반환 의무

제2조(수탁자의 관리책임과 범위)

① 등기부상 소유권 보존관리
② 담보권 행사를 목적으로 한 처분행위

제3조(신탁부동산에 대한 임대차 금지)

① 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 소멸시켜야 하고, 이 신탁계약 체결 이후에는 새로운 임대차계약을 체결하여서는 아니된다.
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.

제4조(신탁부동산에 대한 임대차계약 예외)

① 위탁자 또는 사후수익자는 신탁기간 중에 신탁부동산의 일부 또는 전부를 제3조 제2항에 따라 신규로 임대할 경우 다음 각 호의 조치를 취하여야 한다.
   1. 신탁부동산 임대차에 대하여 수탁자의 동의를 받아야 한다. 다만, 임대차보증금을 받지 않고 신탁부동산의 일부를 임대하는 경우는 수탁자에 대한 신고로 갈음할 수 있다.
   2. 임대차계약서 등 임대차계약 사실 확인을 위하여 수탁자가 요구하는 서류를 수탁자에게 제공하여야 한다.
   3. 임차인이 신탁부동산에 전입하는 날까지 임대차보증금에 해당하는 금액을 수탁자가 제시하는 금융기관 계좌에 임차인이 직접 입금하게 하여야 한다.
② 위탁자 또는 사후수익자가 제1항의 임대차에 대하여 임대인으로서 이를 갱신하거나 변경하는 경우에는 제1항 각 호의 조치를 취하여야 한다. 이 경우 수탁자가 이미 보관중인 임대차보증금의 범위에서 제1항 제3호의 임대차보증금이 입금된 것으로 볼 수 있다.
③ 위탁자 또는 사후수익자는 임차인이 신탁부동산을 사용 · 수익할 수 있도록 신탁부동산의 보존 · 유지 · 수선 등 관리에 필요한 일체의 업무를 수행하고 이에 소요되는 비용을 제1조에 따라 부담한다.
④ 수탁자는 위탁자 또는 사후수익자가 제3항에 따른 신탁부동산 관리의무를 준수하지 않거나 비용을 납부하지 않는 경우 위탁자 또는 사후수익자의 부담으로 비용을 대신 지급하는 등 필요한 조치를 취할 수 있다.
⑤ 위탁자 또는 사후수익자는 수탁자의 동의를 얻어 제1항부터 제2항까지에 따른 임대차에서 발생하는 차임을 직접 수취할 수 있다. 다만, 수탁자는 제4항에 따라 지출한 비용을 회수할 목적으로 차임의 일부 또는 전부를 임차인으로부터 직접 수취할 수 있다.
⑥ 수탁자는 임대차계약이 종료되거나 또는 임대차계약의 갱신 · 변경으로 임대차보증금이 감액되는 경우에는 제1항부터 제2항까지에 따라 입금 받은 임대차보증금 내지 그 중 일부를 임차인에게 직접 반환할 수 있다. 다만, 우선수익자의 피담보채권이 모두 변제되는 등의 사유로 소멸하여 신탁재산을 현상대로 인도하여야 하는 경우에는 신탁재산을 인도받아 임대차계약을 승계하는 자에게 임대차보증금을 반환할 수 있다.
⑦ 수탁자는 제1항부터 제2항까지에 따라 입금 받은 임대차보증금을 수탁자의 내규에 따라 운용할 수 있으며, 그로부터 얻은 수익의 정산 및 계산은 수탁자의 내규에서 정하는 바에 따른다.

5-14-0285(16-12) (2026.11 개정)
(보존년한 : 해지일로부터 10년)
준법감시인 사전 심의필 제 2026-약관-098 호(2026.10.13)

하나은행

<별첨 5>

신탁보수에 관한 약정

본 계약 제14조에 의한 신탁보수는 아래와 같이 약정한다.

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(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)] X [0.002]

② 위탁자와 사후수익자가 모두 사망하기 전에{위탁자의 사망 외의 사유(이혼 등)로 위탁자와 사후수익자 간의 법률상 혼인관계가 해소된 경우(이와 같이 법률상 혼인관계가 해소된 이후 위탁자와 다시 혼인을 하는 경우 포함)에는 위탁자 사망 전에} 신탁계약이 종료되는 경우 수탁자는 제1항에 따라 지급받은 기본보수 중 일부를 우선수익자에게 반환하기로 한다. 본 항에 따라 수탁자가 우선수익자에게 반환하여야 할 금액 및 그 반환시기는 신탁계약의 종료 시점 등을 고려하여 수탁자와 우선수익자가 별도로 합의하여 정하기로 한다.

③ 본조의 다른 조항에도 불구하고, 역모기지론약정상 담보주택에 대한 부동산담보신탁이 이루어진 후, 위 담보주택이 속한 지역에서 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축·재개발사업 또는 「주택법」에 따른 리모델링사업을 위한 조합설립인가 신청이 이루어져 역모기지론약정에서 정한 바에 따라 위 신탁계약이 종료되고 위 담보주택에 대한 근저당권이 설정된 후 위 재건축·재개발사업 또는 리모델링사업의 공사 및 준공인가 완료되고 위탁자가 신축된(리모델링된) 주택의 소유권을 이전받음에 따라 담보제공방식을 다시 부동산담보신탁으로 변경하기 위한 목적으로 이 신탁계약이 체결되는 경우 이 신탁계약과 관련하여 본조에 따른 기본보수는 없는 것으로 한다.

제2조(기타 유지관리비용 지급)

① 본 계약 제11조 제4항에 의한 신탁부동산 유지관리 업무를 제3자에게 위탁시 유지 관리에 따른 보수는 매월 [ ](부가세별도)으로 하고 연단위로 계산하되, 1개월 미만은 일할 계산한다.

② 제1항에서 정한 유지관리보수는 수탁자가 위탁자를 대리하여 지급하기로 한다.

③ 제1항에서 정한 유지관리보수 지급시기는 부동산관리 용역계약시 수탁자가 위탁자와 협의하여 정하기로 한다.

5-14-0285(16-13) (2026.11 개정)
(보존년한 : 해지일로부터 10년)
준법감시인 사전 심의필 제 2026-약관-098 호(2026.10.13)

하나은행

<별첨 6>

조세납부 및 체납처분절차에 따른 조치에 관한 약정

본 계약 제13조 중 조세납부 및 체납처분절차와 관련하여 아래와 같이 약정한다.

제1조 (조세납부의 증명)

① 위탁자는 신탁계약 체결 시까지 신탁재산에 대하여 위탁자가 납세의무를 부담하는 지방세 완납증명서(취득세, 재산세, 지방교육세의 납세증명서)를 수탁자에게 제출하여야 한다.

② 위탁자가 해당 신탁재산에 대한 지방세 완납증명서를 제출하지 못하여 신탁등기 설정 지연으로 손해가 발생하는 경우, 수탁자는 수탁자의 귀책사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다.

제2조 (조세납부 및 체납처분)

① 위탁자는 본 계약 제13조 제1항에 추가하여 신탁부동산에 대한 실질적인 사용·수익자로서 수탁자 명의로 고지되는 신탁부동산 관련 제세공과금 및 부담금 등에 대한 부담 주체임을 인식하고, 이의 납부를 위한 제반 조치(고지서 수령, 납부 등)를 이행하여야 한다.

② 수탁자는 수탁자가 납부의무를 부담하는 신탁재산 관련 조세 또는 체납처분 등에 대하여는 본 계약 제13조 제2항에도 불구하고 위탁자를 대신하여 수탁자의 고유재산으로 이를 납부할 의무를 부담하지 아니한다.

③ 수탁자가 납부의무를 부담하는 신탁재산 관련 조세가 체납되어 해당 신탁재산에 대한 체납처분 등이 발생한 경우에도 수탁자는 수탁자의 귀책사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다.

④ 신탁부동산 등 신탁재산에 대한 제세공과금, 부담금, 조세가 납부되지 아니한 경우 우선수익자는 이를 대신 납부할 수 있다.

제3조 (신탁계약 종료 시 신탁재산의 유보)

① 수탁자의 납부의무가 발생한 신탁재산 관련 조세(조세채무는 성립하였으나, 납부기한이 도래하지 않은 조세를 포함한다)를 신탁재산으로 납부하기 전에 이 신탁계약이 종료된 경우, 수탁자는 신탁재산에서 해당 조세납부에 필요한 금전을 제외한 잔여 신탁재산을 본 계약 제16조 제2항의 잔여재산 귀속자에게 교부한다.

② 위탁자(수익자, 귀속권리자를 포함한다)가 위 제1항의 조세납부에 필요한 금전을 수탁자에게 별도로 지급한 경우 수탁자는 잔여 신탁재산을 본 계약 제16조 제2항의 잔여재산 귀속자에게 교부한다.

③ 위 제1항 및 제2항의 금전의 가액은 직전년도 해당 조세액에 20%를 가산한 금액으로 한다(해당 조세납부 후 남는 금액은 신탁계약에서 정한 바에 따라 반환하고, 해당 조세납부를 위하여 부족한 경우에는 위탁자 또는 수익자가 수탁자에게 그 부족분을 지급한다).

④ 위탁자(수익자, 귀속권리자를 포함한다)는 위 제1항 및 제2항에 갈음하여 수탁자에게 신탁재산에 대한 근저당권을 설정하거나 이행보증보험증권의 제공 또는 기타 필요한 조치를 이행하고 잔여 신탁재산의 교부를 요청할 수 있다{관련 비용은 위탁자(수익자, 귀속권리자를 포함한다) 가 부담한다}.

제4조 (체납처분에 따른 조치)

신탁재산이 수탁자의 공매처분 이외의 원인(체납처분 등)으로 처분된 경우에도 수탁자에게 지급되는 처분대금의 정산방법은 "<별첨3> 신탁재산의 처분에 관한 조건 제3조(처분대금 정산방법)"에 따라 처리한다.

5-14-0285(16-14) (2026.11 개정)
(보존년한 : 해지일로부터 10년)
준법감시인 사전 심의필 제 2026-약관-098 호(2026.10.13)

하나은행

<별첨 7>

기타 추가 약정사항

제1조 (우선적용)
본 추가 약정사항은 신탁계약 본문에 우선하여 적용한다.

제2조 (신탁부동산 점유, 사용의 제한)
신탁계약 <별첨3> 제1조의 처분사유 발생시 수탁자는 우선수익자와 협의하여 신탁계약 <별첨4>에서 정한 수익자의 신탁부동산에 대한 점유・사용권한을 제한하거나 위탁자 및 수익자의 동의 없이 신탁부동산에 대한 임대, 관리업무 등 신탁사무처리비용 회수 및 환가에 필요한 조치를 취할 수 있다.

제3조 (소송수행)
① 신탁계약 본문 제20조에도 불구하고 위탁자, 수익자 또는 우선수익자가 소송비용을 예치하지 않거나 신탁재산으로부터 소송비용을 회수하기 어려운 경우 수탁자는 소송 업무의 수행을 거절할 수 있으며 이 경우 수탁자에게 귀책사유가 없는 경우 소송 결과에 대하여 수탁자는 면책된다.
② 수탁자에게 귀책사유가 없는 신탁사무처리에 대하여 위탁자, 수익자 및 우선수익자 등이 수탁자를 상대로 소송 등을 제기하는 경우 수탁자에게 귀책사유가 없다면 수탁자가 부담한 소송비용은 신탁사무처리비용으로 본다.

제4조 (세무 회계 등)
① 신탁재산과 관련한 세무, 회계 사항은 위탁자 및 수익자의 부담으로 위탁자 및 수익자가 신고, 납부하는 것을 원칙으로 한다.
② 환가정산시 환가대금은 부가가치세를 제외한 금액을 각 정산순서에 따라 배분하고, 부가가치세 상당액을 그 배분비율에 따라 수익자 또는 우선수익자에게 별도 지급하여 각자의 책임으로 세금계산서 발행 및 신고・납부하도록 한다. 다만, 수탁자는 세금계산서 발행을 대행할 수 있으며 본항에 따라 지급하는 부가가치세는 신탁계약 <별첨3> 제3조의 신탁계약과 관련된 비용으로 본다.
③ 신탁재산의 운용 등으로 인하여 발생하는 수익 중 원천징수 대상 소득은 수탁자 단독으로 원천세 상당액 징수 및 신고, 납부할 수 있다.

제5조 (신탁변경 등기절차)
본 신탁계약의 변경등기 신청은 수탁자만의 날인에 의하여 단독 신청할 수 있다.

제6조 (신탁전 제한사항)
① 위탁자는 소유권이전 및 신탁등기 전 신탁부동산에 대한 압류, 보전처분, 제한물권 및 임대차 등의 선순위 제한사항을 말소하여야 하며 위탁자의 귀책사유로 미이행되거나 지연될 경우 이로 인하여 발생하는 관련업무 지연 및 소유권 변동 등 제반 문제점에 대한 책임은 위탁자가 부담하기로 하고 수탁자에게 귀책사유가 없는 경우 수탁자는 면책된다.
② 신탁등기전 제1항의 제한사항을 말소하지 않은 경우 위탁자 및 우선수익자는 수탁자의 동의 없이 신탁 전 설정된 담보물권 등 제한사항을 임의로 말소하거나 실행하지 않기로 한다. 또한 신탁계약과 관련하여 수탁자가 사해행위 취소에 따른 가액배상 판결을 받거나 소송비용, 제세공과금, 관리비 등의 신탁사무처리비용을 신탁재산으로부터 회수하지 못하는 등 손실이 있을 경우 수익자가 이를 부담하기로 한다(수익자가 위 손실금을 지급하지 아니하는 경우 우선수익자가 대신 지급할 수 있음).

제7조 (신탁행위의 제한 등)
신탁법 등을 위반하여 신탁계약이 무효, 취소 또는 해지되어 수탁자가 신탁사무처리비용을 신탁재산으로부터 회수하지 못하는 등 손해가 발생할 경우 위탁자 및/또는 우선수익자에게 귀책사유가 있는 경우 귀책사유가 있는 위탁자 및/또는 우선수익자는 이를 부담하기로 한다.

제8조 (수탁자의 해임)
① 위탁자와 우선수익자는 수탁자가 고의 또는 중대한 과실에 의하여 그 임무에 위반한 행위를 하지 않는 한 정당한 사유 없이 수탁자를 해임할 수 없다.

5-14-0285(16-15) (2026.11 개정)
(보존년한 : 해지일로부터 10년)
준법감시인 사전 심의필 제 2026-약관-098 호(2026.10.13)

하나은행

② 본 조 제1항에도 불구하고 부득이한 사유로 수탁자를 해임하는 경우 수탁자에게 지급하여야 할 잔여신탁보수 및 현재 발생하였거나 장래에 발생할 신탁사무처리비용(단, 장래에 발생할 신탁사무처리비용의 경우 장래에 수탁자에게 발생할 것이 명백하고 그 금액이 현재 특정되어 위탁자와 협의된 비용에 한한다)을 선 정산하여야 한다.

제9조 (수익자간 권리행사의 범위)

① 신탁계약서상 다른 조항에도 불구하고 위탁자는 수탁자 및 우선수익자의 동의 없이 수익자를 추가로 지정할 수 없다.
② 수익자로서의 일반적인 의사는 우선수익자의 의사에 따르고 우선수익자의 명시적인 의사표시가 없는 경우 수익자의 의사에 따른다.
③ 동순위 수익자가 여럿인 경우 당해순위 수익자의 의사는 우선수익자 전원의 의사에 따른다.

제10조 (기타 신탁계약 본문에 대한 예외)

① 신탁계약 본문 제13조의 규정은 수탁자가 부득이한 사유로 신탁사무처리비용을 대지급한 경우 그 회수방법을 규정한 것으로서, 수탁자는 어떤 경우에도 위탁자에게 지급의무가 있는 비용을 대지급할 의무를 부담하지 않는다.
② 신탁계약 본문 제16조에도 불구하고 신탁의 계산 및 수익의 교부는 신탁계약 종료 시 실시하기로 한다.
③ 신탁계약 본문 제11조 제3항의 규정은 위탁자가 신탁부동산의 원시적 하자를 제외한 신탁기간 중 또는 신탁계약 종료 후에 발생한 위탁자의 귀책사유 없는 신탁부동산 하자에 대해서는 책임을 지지 않는다는 것을 규정한 것으로서, 위탁자의 귀책사유가 있는 신탁부동산 하자에 대해서는 그렇지 아니한다.

위 (별첨1~별첨7) 담보신탁계약(추가 약정사항 포함)에 동의합니다.

위탁자 겸 생전수익자 겸 사후수익자(공동위탁자분)

주　　소 :
주민등록번호 :
성　　명 : (인)

공동위탁자 겸 사후수익자 겸 생전수익자(공동위탁자분)

주　　소 :
주민등록번호 :
성　　명 : (인)

수탁자

주　　소 : 서울시 중구 을지로 35(을지로1가)
법인(주민)등록번호 : 110111-0672538
상　　호 : 주식회사 하나은행[　　]지점
지배인 지점장[　　] (인)

자서확인 (은행기재란)	직위		성명		(인)

5-14-0285(16-16) (2026.11 개정)
(보존년한 : 해지일로부터 10년)
준법감시인 사전 심의필 제 2026-약관-098 호(2026.10.13)

하나은행