

부 동 산 신 탁 계 약 서

위탁자 :

수탁자 : 주식회사 하나은행

위탁자 는 <별첨1> 목록의 부동산(이하 신탁부동산이라 함)의 관리 및 보전을 위하여 수탁자인 **주식회사 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 20 년 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 비용 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 지연배상금을 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 발생될 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. 다만, 수탁자가 인감이 위조·변조 또는 도용된 사실을 알았거나 알 수 있었을 때에는 그러하지 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)

법인(주민)등록번호 :

(수탁자)

주 소 :

법인 등록번호 :

상 호 : 주식회사 하나은행 (인)

<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 보수를 년 단위로 선취하기로 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.

<별첨 4>

조세납부 및 체납처분절차에 따른 조치에 관한 특약

본 계약 제 7 조 중 조세납부 및 체납처분절차에 따라 신탁재산이 처분된 경우 등 아래와 같이 약정한다.

제 1 조 (조세납부의 증명)

- ① "위탁자"는 신탁계약 체결 시까지 신탁재산에 대하여 "위탁자"가 납세의무를 부담하는 지방세 완납증명서(취득세, 재산세, 지방교육세, 지역자원시설세의 납세증명서)를 "수탁자"에게 제출하여야 한다.
- ② "위탁자"가 해당 신탁재산에 대한 지방세 완납증명서를 제출하지 못하여 신탁등기 설정 지연으로 손해가 발생하는 경우, "수탁자"는 "수탁자"의 귀책사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다.

제 2 조 (조세납부 및 체납처분)

- ① "위탁자"는 본 계약 제 7 조 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 "수탁자"는 "수탁자"가 납부의무를 부담하는 신탁재산 관련 조세 또는 체납처분 등에 대하여는 본 계약 제 7 조 제②항에도 불구하고 "위탁자"를 대신하여 "수탁자"의 고유재산으로 이를 납부할 의무를 부담하지 아니한다.
- ③ "수탁자"가 납부의무를 부담하는 신탁재산 관련 조세가 체납되어 해당 신탁재산에 대한 체납처분 등이 발생한 경우에도 "수탁자"는 "수탁자"의 귀책사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다.

제 3 조 (신탁계약의 해지 시 신탁재산의 유보)

- ① "수탁자"의 납부의무가 발생한 신탁재산 관련 조세(조세채무는 성립하였으나, 납부기한이 도래하지 않은 조세를 포함한다)를 신탁재산으로 납부하기 전에 "위탁자"(수익자를 포함한다)가 신탁해지를 요청한 경우, "수탁자"는 신탁재산에서 해당 조세납부에 필요한 금전을 제외한 잔여 신탁재산을 신탁재산의 귀속 권리자에게 교부한다.
- ② "위탁자"(수익자를 포함한다)가 위 ①항의 조세납부에 필요한 금전을 "수탁자"에게 별도로 지급하면서 신탁해지를 요청한 경우에도 관련 신탁재산을 귀속권리자에게 교부한다.
- ③ 위 ①항 및 ②항의 금전의 가액은 직전년도 해당 조세액에 10%를 가산한 금액으로 한다(해당 조세납부 후 남은 금액은 신탁계약에서 정한 바에 따라 반환하고, 해당 조세납부를 위하여 부족한 경우에는 "위탁자" 또는 수익자가 "수탁자"에게 그 부족분을 지급한다).
- ④ "위탁자"(수익자를 포함한다)는 위 ①항 및 ②항에 갈음하여 "수탁자"에게 신탁재산에 대한 근저당권을 설정하거나 이행보증보험증권의 제공 또는 기타 필요한 조치를 이행하고 신탁해지를 요청할 수 있다(관련 비용은 "위탁자" 또는 수익자가 부담한다).

제 4 조 (체납처분에 따른 조치)

- ① 신탁재산이 체납처분 등 위탁자의 책임 있는 사유로 처분된 경우에 "수탁자"에게 지급되는 처분대금의 정산순서는 다음 각 호순으로 처리한다.
 - 가.비용 : 전기, 수도, 관리비, 보험료, 신문공고료 등(처분 잔금 수납약정일 까지 수탁자 명의로 고지된 재산세 등 각종 조세공과금 및 수탁기간 중의 원인으로 발생한 미고지 조세공과금)
 - 나.보수 : 수탁자에게 지급하여야 하는 재산처분 수수료 및 미지급 재산 관리 수수료
 - 다.주택임대차보호법 및 상가임대차보호법 보호대상이 되는 임대차보증금과 선순위 근저당권자 등의 채무라. 수익권의 질권자에 대한 대출원금, 이자, 지연손해금 및 관련 손해배상채무 등 일체의 채무
- ② 환가대금지급
 - 위 ①항과 같이 정산한 나머지 대금은 위탁자에게 반환한다.