

부 동 산 신 탁 계 약 서

위탁자 :

수탁자 : **주식회사 하나은행**

부 동 산 신 탁 계 약 서

위탁자 은 <별첨1> 목록의 부동산(이하 "신탁부동산"이라 함)을 수탁자인 주식회사 하나은행에 신탁하고 다음과 같이 부동산신탁계약(이하 "신탁계약"이라 함)을 체결하기로 한다.

제1조 (신탁목적)

이 신탁의 목적은 "수탁자"가 소유권 관리를 포함하여 신탁부동산(그 등기명의 포함)을 관리 또는 처분하거나, "위탁자"(채무자가 따로 있는 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)가 부담하는 채무 내지는 책임의 이행을 보장하기 위하여 "수탁자"가 신탁부동산을 보전·관리하고, "위탁자"의 채무불이행 등 일정한 경우 환가·정산하는데 그 목적이 있다.

제2조 (신탁부동산의 인수)

- ① "위탁자"는 신탁계약 체결 즉시 소유권이전 및 신탁등기에 필요한 제반서류를 "수탁자"에게 제출하고 "수탁자"는 상당한 기간 내에 신탁을 원인으로 한 소유권이전 및 신탁등기를 하여야 한다.
- ② 제①항의 등기에 소요되는 제비용은 (우선)수익자가 부담하기로 한다.

제3조 (신탁기간)

- ① 신탁계약기간은 년 월 일에 개시되어 년 월 일에 종료된다.
- ② 다만, 이 신탁계약에 관하여 대한민국의 법규상 신고나 허가가 필요한 경우에는 그 신고가 수리되거나 그 허가를 받은 때부터 신탁기간이 개시된다.
- ③ 신탁기간을 변경하고자 할 때에는 "위탁자"와 "수탁자"가 협의하여 그 기간을 단축 또는 연장할 수 있다.
- ④ 제①항의 기간 중 전체 신탁부동산을 처분하여 소유권 이전등기를 마친 때에는 그 시점에 신탁기간이 종료된다.
- ⑤ 제1항의 기간 중 전체 신탁부동산멸실 또는 소유권상실로 멸실등기 또는 말소등기가 마쳐진 때에는 그 시점에 신탁기간이 종료된다.

제4조 (일부종료)

신탁부동산의 일부를 처분하여 그 부분에 대하여 소유권 이전등기를 종료한 때에는 그 부분에 한하여 신탁이 일부 종료된 것으로 본다.

제5조 (신탁부동산의 처분)

- ① 신탁부동산의 처분에 관한 조건 등은 <별첨2> 특약에서 정한다.
- ② 신탁부동산의 매수자에 대한 제한은 따로 두지 아니하기로 한다.

제6조 (유지관리)

- ① 신탁부동산의 관리책임 주체와 그 범위는 <별첨3> 특약에서 정한다.
- ② "수탁자"는 신탁사무처리에 대하여 선관주의의무를 다한 경우에는 "위탁자" 또는 수익자 또는 제3자에게 손해가 발생하더라도 그 책임을 지지 아니한다.
- ③ "위탁자"는 신탁기간 중 또는 신탁종료 후 신탁부동산의 하자 및 그 하자를 원인으로 하여 "수탁자" 또는 제3자에게 발생한 손실에 대하여 책임을 진다.
- ④ "수탁자"가 신탁부동산의 관리주체가 된 경우 "수탁자"는 신탁부동산의 유지관리사무를 직접 수행하거나 제3자에게 위탁할 수 있다.
- ⑤ "위탁자"는 "수탁자"의 사전 승낙 없이는 신탁부동산에 대해 임대차, 저당권설정, 전세권설정 등 소유권을 제한하는 행위나 신탁부동산의 현상을 변경하는 등의 방법으로 가치 저감행위를 해서는 안 된다.

제7조 (보험계약)

- ① 신탁부동산에 대한 보험계약은 "수탁자"를 수익자로 하여 "수탁자"가 정하는 방법으로 체결하며 이

계약이 존속하는 동안 이를 계속하여야 한다.

- ② 이 신탁계약 이전에 체결된 보험계약이 있는 경우에는 보험수익자를 "수탁자"로 변경한다.
- ③ 제①항에 의한 보험계약에 근거하여 "수탁자"가 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 <별첨2> 에서 정한 방법에 따라 정산할 수 있다.

제8조 (신탁재산)

이 계약에 있어서 다음 각호에 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

제9조 (수익자)

- ① 신탁계약에 있어서 신탁재산에 대한 수익자는 별도 특약에 정함이 없는 한 "위탁자"로 하고 별도의 지정이 필요한 경우에는 특약에서 정하기로 한다.
- ② "위탁자"는 "수탁자"의 승낙을 얻어 수익자를 새로 지정하거나 변경할 수 있다. 이 권리는 위탁자에게 전속되며, 상속되지 아니한다.
- ③ 신탁재산은 신탁의 사무가 종료한 때에 수익자에게 지급한다. 다만, 신탁부동산에 생긴 운용수익 등에 대해 별도의 특약으로 약정한 시기에 정기적으로 수익자에 지급할 수 있다.
- ④ 신탁재산의 교부를 위하여 대한민국의 법규상 신고나 허가가 필요한 경우에는 그 신고가 수리되거나 그 허가를 받아야 한다.

제10조 (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 승낙 없이는 이를 양도하거나 질권설정을 할 수 없다.
- ③ "위탁자"는 수익권자의 지정, 수익권자의 변경, 또는 수익권의 질권설정 등의 방법으로 담보를 위하여 수익권을 이용할 수 있으며 그 조건은 <별첨5>의 특약으로 정한다.

제11조 (비용의 부담)

- ① 이 신탁재산에 관한 제세공과금, 유지관리비, 금융비용 등 신탁사무처리에 소요된 일체의 비용 및 신탁사무처리에 있어서 "수탁자"가 입은 무과실손해는 "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 신탁재산 중에서 이를 공제하거나 "위탁자"에게 청구할 수 있다.

제12조 (신탁보수)

신탁보수는 <별첨4> 특약사항으로 정한다.

제13조 (신탁해지 및 책임부담)

- ① "위탁자"는 제12조에서 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 청구 할 수 있다.
- ④ 신탁부동산의 멸실, 근저당권자 등의 강제집행으로 인한 소유권이전 등의 사유 발생시 신탁계약은 자동 해지되며 이 경우 "위탁자"의 책임은 제①항에서 정한 바와 같다.

제14조 (신탁계약의 종료 및 원본교부 등)

- ① 이 신탁계약은 신탁기간 만료 또는 중도해지에 의하여 종료하며, 신탁종료 시 "수탁자"는 최종계산서를 작성하여 수익자에게 교부하여야 한다. 다만, "수탁자"가 수익자에게 이미 통보한 사항은 최종계산서에서 이를 생략할 수 있다.
- ② 신탁재산은 신탁종료일의 다음 영업일에 수익자에게 신탁계약서 및 수익권증서와 교환으로 교부하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ "수탁자"는 신탁계약의 종료 시 다음 각호의 방법으로 신탁재산을 수익자에게 이전하여야 한다.
 - ㄱ. 신탁부동산에 대하여 신탁등기의 말소 및 소유권이전등기를 하고 현상태 대로 수익자에게 인도한다. 이 경우 신탁부동산에 대한 임대차계약은 수익자가 승계한다.
 - ㄴ. 신탁종료 시 소요되는 비용은 신탁재산에서 지불한다.
 - ㄷ. 신탁부동산외의 신탁재산은 금전으로 환가하여 교부한다.
- ④ 신탁재산의 일부 처분으로 인한 일부종료의 경우에는 일부 종료된 부분에 대하여 수지계산서 작성 후 "수탁자"가 정하는 방법으로 신탁재산을 수익자에게 교부한다.
- ⑤ 신탁재산의 교부를 위하여 대한민국의 법규상 신고나 허가가 필요한 경우에는 그 신고가 수리되거나 그 허가를 받아야 한다.

제 15 조 (준비금 및 적립금)

- ① "수탁자"는 임대보증금의 반환, 신탁사무의 처리 제비용 또는 수선비 등에 충당하기 위하여 신탁재산에서 준비금 및 적립금을 적립할 수 있다.
- ② "수탁자"는 제1항의 규정에 의하여 준비금 및 적립금을 적립하거나 이를 사용하고자 하는 때에는 "위탁자"와 협의하여야 한다.

제16조 (대리인 선임)

- ① "위탁자"는 "수탁자"의 동의를 받아 이 신탁사무와 관련된 일체의 권리·의무에 관한 사항의 전부 또는 일부에 대하여 대리인을 선임하여 위임할 수 있다.
- ② "수탁자"가 전항의 대리인에게 신탁원본 및 기타 신탁사무를 처리한 때에는 이를 "위탁자"에게 한 것으로 본다.

제17조 (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.

제18조 (신고사항)

- ① "위탁자", 수익자 또는 이들의 상속인은 다음 각호의 경우에는 지체 없이 그 사실을 서면에 의하여 신고하여야 한다.
 - ㄱ. 신탁계약서, 수익권증서 및 신고인감의 분실

<별첨 1>

신탁부동산의 목록

신탁재산의 처분에 관한 조건

본 계약 제5조 제 ①항에 의한 신탁재산의 처분에 관한 조건 등은 아래와 같이 약정한다.

제1조 (처분시기)

(1) 수탁자는 다음 각 호 1에 해당하는 경우에는 신탁기간 종료 전이라도 우선수익자 또는 수익권의 질권자, 수탁자 명의로 체결한 임대차계약에 따른 임차인의 요구 등에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있다.

- ① 채무자나 위탁자가 수익권의 질권자 또는 우선수익자와 체결한 여신거래 약정 위반 시
- ② 위탁자가 신탁 계약 위반 시
- ③ 기타 경제사정의 변화 등 상당한 사유로 신탁부동산으로부터 수익권의 질권자 또는 우선수익자의 채권확보가 불가능하다고 판단되는 등 담보가치 저감으로 인한 환가요인 발생 시
- ④ 신탁 부동산관련 임대차계약의 종료 및 중도해지에 의한 임대차보증금에 대하여 위탁자가 반환 불이행 시
- ⑤ 위탁자가 (우선)수익자의 동의를 얻어 수탁자가 신탁부동산 처분 시

(2) 수탁자는 본 계약 제11조의 비용 및 제12조의 신탁보수를 위탁자 또는 수익자에게 청구할 수 있고, 청구일로부터 15일 이내에 그 지급이 없는 경우에는 위탁자, 우선수익자, 수익권 질권자 등의 동의 없이 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 그 지급에 충당할 수 있다.

(3) 수탁자에게 신고된 주소로 통지하면 이는 위탁자에게 도달한 것으로 보며, 위탁자는 신탁부동산 처분 사실을 사전에 인지하지 못한 이유 등으로 수탁자에게 처분행위에 대하여 이의를 제기하지 못한다.

(4) "수탁자"는 처분에 관한 신탁계약 체결 시 또는 상기한 처분에 관한 사유 발생시 처분에 관한 모든 처분활동을 할 수 있다.

제2조 (처분가격, 처분방법 및 그 절차)

(1) 처분 사유가 "신탁재산의 처분에 관한 조건" 제1조 (1)항 "①~④"호 및 (2)항에 해당하는 경우

- ① 공개경쟁 입찰로 매각하는 것을 원칙으로 한다. 단, 유찰 또는 매매대금 미지급 등 매각절차가 완료되지 못한 경우에는 다음 공매 공고 전까지 전차 공매조건으로 수의 계약할 수 있다.
- ② 공매 예정 가격 이상을 제시한 응찰자 중 매수희망금액이 가장 높은자를 낙찰자로 결정한다.
- ③ 최초 공매 시 처분 예정가격은 담보신탁 계약 시 감정평가법인의 감정평가액 이상으로 수탁자가 결정하는 것을 원칙으로 한다.
- ④ 위 ③호의 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 (1)항 "⑤"호에 해당하는 경우

- ① 신탁부동산의 처분가격은 감정가액 이상으로 한다. 다만, "위탁자"와 "수탁자"는 처분 시 필요하다고 인정할 경우 협의하여 처분가격을 조정할 수 있다.
- ② 신탁부동산의 처분에 있어 부동산에 관한 권리 의무의 승계, 대금지불방법 및 그 시기, 기타 처분에 관한 조건은 처분 시 "위탁자"와 "수탁자"가 협의하여 추후 결정한다.

(3) 제2조 (1)항에도 불구하고 신탁재산에 대하여 수탁자는 처분가액의 적정성이 보장되는 한도 내에서(적정성이 보장되는 한도라 함은 처분 시점에 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 위탁자는 수탁자에게 고의, 중과실이 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, 신탁계약이전에 발생된

저당채권 및 임대차 보증금을 차감한 잔액으로 수익권 질권자 우선 수익권자의 채권을 충당하기로 하며, 그 충당순서를 다음과 같이 순차적으로 한다.

① 신탁계약과 관련된 비용과 보수

ㄱ. 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

ㄴ. 보수 : 수탁자에게 지급하여야 하는 재산처분 수수료 및 미지급 재산 관리 수수료

② 수탁자 명의로 체결된 임대차 계약관련 주택임대차보호법 및 상가임대차보호법 보호대상이 되는 임대차보증금과 선순위 근저당권자 등의 채무

③ 수익권의 질권자, 우선 수익권자에 대한 대출원금, 이자, 지연손해금 및 관련 손해배상채무 등 일체의 채무

(3) 환가대금지급

위 (2)항과 같이 정산한 나머지 대금은 위탁자에게 반환한다.

(4) 신탁부동산 처분과 관련하여 수탁자가 받는 계약금(계약 해제분 포함) 등은 이해관계인에게 지급할 때까지 수탁자가 관리하며 그 운용수익금은 제(2)항의 정산대금에 포함한다.

(5) 제(3)항 및 제(4)항의 금액은 위탁자가 양수인에게 신탁부동산을 인도한 후에 양수인의 인수확인서를 수탁자에게 제시하였을 때 지급한다.

제4조 (수익자 등의 처분청구의 제한)

신탁재산의 처분신청권은 우선수익자 모두에게 속한다. 다만, 후순위 우선수익자는 선순위 우선수익자에게 사전통지 후 신탁재산의 처분을 신청할 수 있다. 위탁자 및 우선수익자는 다른 우선수익자의 처분 청구 및 수탁자의 처분에 대하여 일체의 이익을 제기하지 않기로 한다.

제5조(명도의무)

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

제6조(처분대금 정산)

처분사유가 발생하여 신탁부동산이 처분되어 처분대금을 우선수익자에게 정산하는 경우, 동순위 우선수익자는 처분대금 정산일의 채권(대출원금)잔액을 기준으로 안분 배분하기로 한다

<별첨 3>

신탁부동산 관리책임 주체와 범위에 관한 특약

본 계약 제6조 제①항에 의한 신탁부동산 관리책임 주체와 범위는 다음과 같이 약정한다.

제1조(위탁자 겸 수익자(우선수익자 제외)의 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 본건 신탁부동산 관련 임대차계약의 종료 및 중도해지에 의한 임대차보증금의 반환 의무.

제2조(수탁자의 관리책임과 범위)

- ① 등기부상 소유권 보존관리
- ② 담보권행사를 목적으로 한 처분행위

제3조(임대차계약에 관한 관리책임과 범위)

- ① 본 계약 체결 이전에 위탁자와 임차인간에 체결한 임대차계약은 그 상태로 유효하며 임대차보증금의 반환의무, 기타 임대인으로서의 책임 및 권리 등 위탁자가 임대인의 지위를 계속하여 유지하는 것으로 한다.
- ② 제1항의 경우 임대차보증금 외에 임차인이 위탁자에게 지급하는 차임이 있는 때에도 그 차임은 위탁자가 계속 수납하는 것으로 한다.
- ③ 신탁기간 중 임대차계약기간의 만료 또는 임대차계약의 해지 등으로 인하여 임대차계약을 갱신하거나 새로운 임대차계약을 체결하는 경우에 위탁자는 수탁자의 사전 승낙을 받아 위탁자 명의로 계약을 체결하여야 한다.
- ④ 제3항에도 불구하고 위탁자가 임의로 체결한 임대차계약은 수탁자에게 그 효력을 주장할 수 없으며, 그로 인하여 수탁자에게 손해가 발생하는 경우 위탁자가 배상하여야 한다.

신탁보수에 관한 약정

본 계약 제12조에 의한 신탁보수는 아래와 같이 약정한다.

제1조(신탁보수)

- ① 신탁보수는 금 _____ 정(W _____ .-)으로 한다.
- ② 종료해지시 기 수납한 신탁보수는 반환하지 아니한다. 또한, 본 계약 제3조 1항에 의한 신탁기간이 경과하는 경우 해당 종료일 1개월전.후에 수탁자 및 우선수익자는 협의하여 신탁기간 연장에 따른 신탁보수를 별도 협의하여 정하기로 한다. 단, 협의가 안되는 경우 당초 약정에서 정한 신탁보수를 적용하기로 한다.
- ③ "수탁자"의 처분행위로 신탁부동산이 처분되었을 경우에는 위 ①항 금액 외에 매매대금의 1.5%를 신탁보수로 추가 지급한다.
- ④ "수탁자"의 공매를 통한 처분 행위 중 해당 공매 공고 이후 공매 취소 시에는 해당 공매 감정평가액의 0.05%를 신탁보수로 추가 납부하기로 한다.(공매관련 제비용은 별도임)
- ⑤ "수탁자"의 공매를 통한 처분 행위에도 불구하고 해당 공매 최종 유찰 시에는 해당 공매 감정평가액의 0.03%를 신탁보수로 추가 납부하기로 한다.(공매관련 제비용은 별도임)
- ⑥ 신탁원부변경계약(우선수익자변경,추가등)에 대한 신탁보수는 별도로 협의하여 하기로 한다.
- ⑦ 제①항의 신탁보수는 _____가 부담하기로 한다.

제2조(납부시기)

- ① 신탁보수의 납부 시기는 아래의 조건 중 하나로 한다
() 신탁계약 체결시 본 계약서 제3조 ①항에 해당하는 신탁기간까지의 보수를 선납하기로 한다.
() 신탁계약 종료시 본 계약서 제3조 ①항에 해당하는 신탁기간까지의 보수를 일괄 후납하기로 한다.
() 신탁계약 체결시 _____원을 선납하고 나머지 금액 _____원 에 대해서는 본 계약 종료시 후납하기로 한다.
() 신탁계약 체결시 _____원을 선납하고 나머지 금액에 대해서는 신탁수익금 지급시 월 _____원을 매월 후취하기로 한다.
()매월 _____을 신탁수익금 지급시 매월 후취하기로 한다.
(기타)
- ② 제1조 ③,④,⑤항에 대한 신탁보수는 처분대금 정산시 지급하기로 한다

제3조(기타 유지관리비용 지급)

- ① 본 계약 제6조 ④항에 의한 신탁부동산 유지관리 업무를 제 3자에게 위탁시 유지 관리에 따른 PM 수수료는 매월 _____(부가세별도)으로 하고 연단위로 계산하되, 1개월 미만은 일할 계산한다.
- ② 제①항에서 정한 PM수수료는 "수탁자"가 "위탁자"를 대리하여 지급하기로 한다.
- ③ 제①항에서 정한 PM수수료 지급시기는 부동산관리 용역계약시 "수탁자"가 별도로 정하기로 한다.

신탁부동산 수익권의 담보이용에 관한 특약

본 계약 제10조 ③항에 의한 수익권을 담보로 이용하기 위해서 아래와 같이 약정한다.

제1조 (담보신탁용 수익권증서 발급의뢰)

- ① “위탁자”는 수익권을 담보로 이용하고자 하는 경우 위탁자의 수익권증서 발급 의뢰서가 “수탁자”에게 제출되어야 한다.
- ② “수탁자”가 담보신탁용 수익권증서를 발급하기 위해 대한민국의 법규상 한국은행의 신고나 허가가 필요한 경우에는 그 신고가 수리되거나 그 허가를 받아야 한다.
- ③ “수탁자”는 신탁부동산에 대한 평가를 위해 담보권자와 협의된 감정평가법인에 감정평가를 의뢰할 수 있으며, 감정평가 비용은 “위탁자 또는 우선수익자”의 부담으로 한다.

제2조 (우선수익자의 수익권)

- ① 우선수익자가 갖는 수익권의 범위는 우선수익자와 채무자간의 여신거래 및 기타 채권, 채무 관계로 발생하여 증감 변동되는 우선수익자의 원금, 이자 및 지연손해금 등에 한한다.
- ② 우선수익자는 수탁자가 발행하는 수익권증서에 기재된 수익권리금액을 최고 한도로 하여 이 한도 내에서 수익을 얻을 권리가 있다.
- ③ 신탁재산에 대한 우선수익자의 수익권은 위탁자의 수익권보다 우선한다.
- ④ 우선수익자가 갖는 수익권의 유효기간은 이 신탁계약에 의한 우선수익자의 채권 발행일로부터 본 계약 종료일까지로 한다. 단, 신탁 종료일 전이라도 수익권증서 발행일로부터 30일 이내에 지정 목적에 사용되지 않을 경우에는 효력이 상실된다.
- ⑤ 우선수익자는 수탁자의 사전 동의 없이는 신탁기간 중 우선수익자의 지위를 타인에게 양도 또는 명의 변경하거나 수익권에 대하여 질권설정 등 기타 처분행위를 할 수 없다.

제3조 (담보 신탁용 수익권증서 등의 교부)

- ① “위탁자”는 신탁기간, 수익권리금, 우선수익자 등이 명시된 담보신탁용 수익권증서의 발행을 요청할 수 있다. 단, 수익권증서의 발급은 대출 취급 예정 금융기관의 수익권증서 발급 의뢰서가 “수탁자”에게 제출되어야 한다.
- ② 이미 수익권증서가 “위탁자” 또는 다른 수익자에게 발행된 경우에는 이를 “수탁자”에게 반환하여야 한다.
- ③ “수탁자”는 우선수익자에게 담보신탁용 수익권증서를 교부한다.

제4조 (대출실행의 통지)

우선수익자는 대출 실행 후 대출금액, 대출기간 및 대출실행 일자를 포함한 대출실행에 대한 통지를 “수탁자”에게 하여야 한다.

제5조 (기타사항)

- ① “위탁자” 또는 수익권자는 대출기간동안 이 신탁계약을 해지할 수 없다. 다만 “위탁자”와 “수탁자” 및 우선수익권자 3자가 합의하는 경우에는 예외로 한다.
- ② “수탁자”가 대출기간동안 신탁사무처리를 함에 있어 “위탁자” 또는 수익자 등과 협의하기로 하거나 이 신탁계약의 변경 등을 하고자 할 경우에는 우선수익자의 동의를 얻어야 한다.
- ③ 우선수익권자가 “위탁자”와의 약정에 의한 신탁부동산 환가사유를 적시하여 환가요청을 한 경우 “수탁자”는 별지 처분 및 정산절차에 따라 신탁사무를 처리한다.
- ④ 대출이 상환된 경우 신탁계약의 종료를 위해서는 담보신탁용 수익권증서를 반환하여야 한다.

제 6 조(담보신탁 계약내용)

조세납부 및 체납처분절차에 따른 조치에 관한 특약

본 계약 제 11 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 11 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 11 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 20%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 "수탁자"의 공매처분 이외의 원인(체납처분 등)으로 처분된 경우에도 "수탁자"에게 지급되는 처분대금의 정산방법은 "<별첨 2> 신탁재산의 처분에 관한 조건 제 3 조(처분대금 정산방법)"에 따라 처리한다.
- ② 신탁재산이 체납처분 등 위탁자의 책임 있는 사유로 처분된 경우에도 "<별첨 4> 신탁보수에 관한 약정 제 1 조"의 처분보수를 적용한다.