

분양관리신탁
제 호

분양관리신탁계약서

위탁자 :

수탁자 : 우리자산신탁(주)

분양관리신탁계약서

위탁자 _____(이하 “위탁자” 라 한다)는 [별첨1] 기재의 부동산(이하 “신탁대상 부동산” 이라 한다)을 수탁자 _____(이하 “수탁자” 라 한다)에 신탁하고 수탁자는 이를 인수함에 있어서, 위탁자, 수탁자 및 수익자의 권리의무를 정하기 위하여 다음과 같이 분양관리신탁계약(이하 “이 신탁계약” 또는 “신탁계약” 이라 한다)을 체결한다.

제1조 (신탁목적)

이 신탁계약에 따른 신탁은 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따라 본건 사업을 수행하기 위하여, 위탁자는 신탁 대상 부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하고, 수탁자는 신탁부동산의 소유권을 보전 및 관리하며, 이 신탁계약에서 정해진 사유 발생 시 신탁부동산을 처분하여 그 처분대가 등 신탁재산을 이 신탁계약에 정해진 바에 따라 지급하는 것을 목적으로 한다.

제2조 (용어의 정의)

이 신탁계약에서 달리 정하지 않는 한, 이 신탁계약에서 사용하는 용어는 아래에서 정의하는 의미를 갖는다.

1. “수익자”란 [별첨3]에 수익자로 기재된 자를 말하며, 우선수익자 및 일반수익자를 포함한다.
2. “우선수익자”란 [별첨3]에 우선수익자로 기재된 자를 말한다.
3. “일반수익자”란 [별첨3]에 일반수익자로 기재된 자를 말한다.
4. “수익권”이란 이 신탁계약에 따라 수익자가 신탁재산으로부터 금전을 지급받을 권리 기타 이 신탁계약상 수익자가 가지는 일체의 권리를 말한다.
5. “우선수익권”이란 이 신탁계약에 따라 우선수익자가 가지는 수익권을 말한다.
6. “우선수익권금액”이란 우선수익자가 이 신탁계약에 따라 신탁부동산의 처분대금 등 신탁 재산으로부터 피담보채권의 변제를 위하여 우선하여 지급받게 될 금액의 한도로서, [별첨3]에 기재된 것을 말한다.
7. “피담보채권” 또는 “피담보채무”란 이 신탁계약에 따라 신탁재산으로부터 우선수익권금액 한도 내에서 변제받을 수 있는 우선수익자가 채무자에 대하여 가지는 채권 또는 채무자가 우선수익자에 대하여 부담하는 채무로서 [별첨3]에 기재된 것을 말한다.
8. “채무자”란 우선수익자에 대하여 피담보채무를 부담하는 자로서 [별첨3]에 채무자

로 기재된 자를 말한다.

9. “본건 건축물”이란 위탁자가 본건 사업을 통해 신탁 대상 부동산에 신축하는 건축물을 말한다.
10. “신탁부동산”이란 신탁 대상 부동산을 포함하여 이 신탁계약에 따라 위탁자가 수탁자에게 신탁하거나 수탁자가 신탁재산으로 취득하는 부동산을 말한다.
11. “신탁재산”이란 이 신탁계약 제4조에 따라 신탁재산에 속하는 재산을 말한다.
12. “특약사항”이란 이 신탁계약 본문에서 정하지 아니한 사항 또는 본문과 달리 정하고자 하는 사항을 정하기 위하여 계약당사자가 별도로 약정한 내용을 규정한 것을 말한다.
13. “본건 사업”이란 [별첨2] 기재와 같은 내용으로 위탁자가 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따른 분양사업자로서 신탁 대상 부동산에 본건 건축물을 신축하여 분양하는 사업을 말한다.
14. “분양계약”이란 위탁자가 신탁부동산의 전부 또는 일부를 판매하기 위하여 2인 이상의 수분양자들과 체결하는 각 계약을 말한다.
15. “분양수입금관리계좌”라 함은 대리사무계약에 따라 수분양자가 납부하는 분양대금을 수납·관리하기 위하여 수탁자 명의로 개설하는 예금계좌를 말한다.
16. “대리사무계약”이란 본건 사업과 관련하여 위탁자, 수탁자, 대출금융기관 및 시공사 _____ 간에 _____ 년 _____ 월 _____ 일 체결한 “사업약정 및 대리사무계약”을 말한다.
17. “수분양자”란 신탁부동산에 관하여 이 신탁계약에서 정한 바에 따라 위탁자와 분양계약을 체결한 자를 말한다.

제3조 (신탁기간)

- ① 이 신탁계약에 따른 신탁기간은 20 년 _____ 월 _____ 일부터 20 년 _____ 월 _____ 일까지로 한다.
- ② 제1항에도 불구하고, 수탁자가 다음 각 호의 사유가 발생하여 신탁기간을 연장할 필요가 있음을 위탁자 및 수익자에게 통지한 경우, 해당 사유가 해소될 때까지 신탁기간이 연장된다.
 1. 위탁자 또는 수익자가 수탁자에 대한 신탁보수, 대지급원리금 또는 차입원리금, 신탁사무 처리비용 등을 상환하지 않은 경우
 2. 우선수익자의 피담보채권이 소멸되지 않아 우선수익자로부터 신탁기간 연장 요청이 있는 경우
 3. 신탁기간의 만료일에 신탁목적이 달성되지 못한 경우
 4. 수분양자에 대한 분양계약 목적물의 소유권이전등기가 완료되지 아니한 경우
 5. 그 밖에 신탁기간을 연장해야 할 합리적인 사정이 인정되는 경우

제4조 (신탁재산의 범위)

분양수입금관리계좌에 입금된 분양대금을 포함하여 신탁부동산과 신탁부동산의 관리, 처분, 운용, 개발, 수용, 멸실, 훼손 그 밖의 사유로 수탁자가 얻은 재산은 신탁재산에 속한다.

제5조 (위탁자의 변경)

- ① 위탁자는 수탁자 및 수익자 전원의 동의를 받아 위탁자의 지위를 제3자에게 이전할 수 있다. 이로 인한 신탁원부 등 기재 내용 변경 및 수익권증서 발행에 따른 비용은 위탁자가 부담한다.
- ② 제1항의 경우 위탁자가 수인일 때에는 다른 위탁자의 동의도 받아야 한다.

제6조 (수익자의 권리 등)

- ① 수익자는 이 신탁계약에 따라 신탁재산으로부터 금전 등의 급부를 지급받을 권리를 가지며, 이 신탁계약에서 정한 의무 등을 부담한다.
- ② 우선수익자는 일반수익자에 우선하여 이 신탁계약에 따라 신탁재산으로부터 우선수익권금액 한도 내에서 피담보채권을 변제받기 위하여 금전 등의 급부를 받을 권리를 가진다.
- ③ 우선수익자가 수인인 경우 우선수익자는 [별첨3]에 기재된 순위에 따라 제2항에 따른 급부를 받을 권리를 가지며, 선순위 우선수익권이 소멸한 경우에는 차순위 우선수익자의 순위가 승진한다.
- ④ 동 순위의 우선수익자가 수인인 경우로서 신탁재산으로부터 동 순위의 우선수익자들에 대하여 제2항에 따른 급부를 전액 지급하기에 부족할 경우, 동 순위의 우선수익자들 간에는 각각의 우선수익권금액에 비례하여 제2항에 따른 급부를 받을 권리를 가진다.
- ⑤ 일반수익자는 우선수익자의 우선수익권이 피담보채권의 변제 등으로 소멸한 이후에 이 신탁계약에 따라 잔여 신탁재산으로부터 금전 등의 급부를 받을 권리를 가진다. 단, 이 신탁계약 또는 대리사무계약에 따라 일반수익자보다 우선해서 지급·정산해야 할 본건 사업 관련 사업비용 및 채권이 있는 경우 일반수익자의 수익권은 해당 사업비용 및 채권을 지급한 후 남은 신탁재산 범위 내에서만 그 효력을 갖는다.
- ⑥ 수익자가 수인인 경우 이 신탁계약에 의한 수익자의 의사는 수익자 전원의 동의로 결정한다. 다만, 이 신탁계약에서 달리 정하는 경우에는 그에 따른다.
- ⑦ 수탁자는 수익자의 요청이 있는 경우 이 신탁계약에 따른 수익자의 권리를 증명하기 위한 증서로서 수익권증서를 발행하여 해당 수익자에게 교부할 수 있다.

제7조 (수익권의 양도 등)

- ① 수익자는 수탁자의 동의없이 수익권을 양도하거나 질권을 설정하는 등 처분행위를 할 수 없다.
- ② 수익자는 수탁자의 동의를 받아 수익권을 양도하거나 질권을 설정하는 경우 수탁자에게 확정일자 있는 증서로 이를 통지하여야 한다.
- ③ 수익권을 양수한 자는 그 지분비율에 해당하는 이 신탁계약상 수익자의 권리와 의무를 승계한다.
- ④ 위탁자, 수익자 및 수탁자가 합의하는 경우 이 신탁계약에 의한 수익자를 변경하거나 수익자를 추가로 지정할 수 있다.
- ⑤ 제2항 및 제4항과 관련하여 발생하는 비용은 위탁자 또는 수익자가 부담한다.
- ⑥ 우선수익자는 피담보채권과 분리하여 우선수익권을 양도하거나 질권을 설정할 수 없다.

제8조 (신탁부동산의 소유권이전의무 등)

- ① 위탁자는 이 신탁계약 체결 후 지체 없이 신탁 대상 부동산의 소유권이전등기 및 신탁등기에 필요한 제반 서류를 수탁자에게 제공하고 수탁자가 합리적으로 요구하는 조치를 취하여야 한다.
- ② 위탁자는 본건 건축물의 사용승인, 준공인가 기타 관련 법령에 따라 본건 건축물을 등기 할 수 있는 상태가 된 때에는 소유권보존등기를 경료한 후 수탁자 앞으로 소유권이전등기 및 신탁등기를 경료하여야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항의 등기 등에 소요되는 비용은 위탁자가 부담한다.

제9조 (신탁부동산의 관리 등)

- ① 위탁자는 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리에 필요한 모든 조치를 다 하고 관리비·제세공과금 등 이에 소요되는 비용을 부담한다.
- ② 위탁자는 수탁자의 사전 승낙 없이 신탁부동산에 관하여 임대차계약의 체결, 저당권·전세권 설정 등 처분행위를 하거나 권리를 설정할 수 없다.
- ③ 위탁자는 신탁부동산의 현상을 변경하거나 기타 방법으로 가치를 훼손하는 행위를 하여서는 아니되며, 위탁자는 신탁부동산의 멸실·훼손 기타 사고가 발생하거나 발생이 예상되는 경우에는 지체 없이 이를 수탁자에게 통지하여야 한다.
- ④ 수탁자는 위탁자가 제1항에 따른 신탁부동산의 관리의무를 준수하지 않는 경우 위탁자의 비용으로 신탁부동산의 관리를 위한 조치를 취할 수 있다. 수탁자가 신탁부동산의 관리에 필요한 비용을 지출한 경우에는 제15조를 적용한다.

제10조 (수분양자의 보호)

- ① 위탁자는 신탁부동산에 설정된 일체의 부담(지상권, 유치권, 전세권 등 제한물권, 등기되거나 대항력 있는 임차권, 가압류, 가처분, 압류, 가등기 기타 신탁부동산의 소유, 사용 및/또는 수익에 영향을 미칠 수 있는 일체의 부담을 모두 포함함)을 분양신고 이전까지 위탁자의 책임과 비용으로 말소하여야 한다.
- ② 위탁자의 부도, 파산 등으로 본건 사업의 추진이 불가능하거나 기타 사유로 중도에 이 신탁계약을 해지하여 정산하여야 하는 등의 경우, 수탁자는 신탁부동산의 처분대금으로 수분양자가 납부한 분양대금을 제23조에 따라 다른 채권 및 수익권보다 우선하여 정산하기로 한다.

제11조 (분양계약 체결 및 분양대금 관리)

- ① 위탁자는 신탁부동산에 관하여 대리사무계약의 당사자들 간에 미리 합의한 내용으로 수분양자와 분양계약을 체결할 수 있으며, 대리사무계약 당사자들의 사전 동의 없이 분양가격을 할인하거나 분양대금 완납 전에 소유권을 이전하기로 하는 특약을 하는 등 분양계약 조건을 변경할 수 없다.
- ② 위탁자는 분양계약서에 분양수입금관리계좌를 명기하고, 수분양자로 하여금 분양수입금관리계좌로만 분양대금을 납부하도록 하여야 한다.
- ③ 수탁자는 대리사무계약에서 정하는 바에 따라 분양수입금관리계좌에 입금된 분양대금으로 본건 사업 관련 사업비 등을 지급할 수 있다.

제12조 (보험계약)

- ① 위탁자는 수탁자가 시장 상황을 고려하여 합리적으로 정한 종류, 기간, 부보금액, 방법으로 신탁부동산에 대한 보험계약을 체결하여야 하며 신탁기간 동안 이를 유지하여야 한다.
- ② 이 신탁계약이 체결되기 전에 가입된 보험계약이 있고 수탁자가 그 보험계약이 충분하다고 인정하는 경우 위탁자는 새로운 보험계약을 체결하는 것에 갈음하여 그 피보험자를 수탁자로 변경하여야 한다. 이때 소요되는 비용은 위탁자가 부담한다.
- ③ 수탁자가 신탁부동산에 관한 보험금을 수령한 경우 신탁기간의 만료 전이라도 그 보험금으로 제23조에서 정한 방법에 따라 정산할 수 있다.

제13조 (선관주의의무 등)

- ① 수탁자는 선량한 관리자의 주의의무로써 신탁부동산의 소유권을 보존·관리하고 신탁사를 처리한다.

- ② 수탁자는 신탁재산을 다른 신탁재산 및 수탁자의 고유재산과 구분하여 관리하여야 한다.
- ③ 수탁자가 신탁사무를 처리하는 과정에서 고의 또는 과실로 인하여 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생하는 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- ④ 위탁자는 신탁부동산에 관하여 수탁자 명의로 소유권이전등기 및 신탁등기가 완료되기 이전에 발생한 사유로 인하여 신탁 기간에 또는 종료 후 신탁부동산에 하자가 발생하거나 그 하자를 원인으로 신탁재산 또는 수익자에게 손해가 발생한 경우 이에 대한 손해를 부담한다.

제14조 (신탁재산에 속하는 금전의 운용방법)

수탁자는 신탁재산에 속하는 금전을 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 등 관계 법령에서 정하는 방법에 따라 운용하기로 한다.

제15조 (신탁사무처리비용의 지급)

- ① 신탁재산에 관한 세금과 공과금, 유지관리비, 지료 등 그 밖의 신탁사무 처리를 위하여 필요한 비용 및 수탁자가 신탁사무를 수행함에 있어서 고의나 과실, 그 밖의 책임 없는 사유로 부담하거나 입게 되는 채무, 손해 등(이하 “신탁사무처리비용”이라 하고, 수탁자가 신탁사무처리비용을 수탁자의 고유재산으로부터 대지급하거나 차입하여 지급한 경우 그 대지급금 또는 차입금 및 이에 대한 이자를 포함하며, 이하 같다)은 위탁자 또는 수익자가 부담한다.
- ② 수탁자는 신탁사무처리비용을 신탁재산에 속하는 금전에서 우선적으로 지급할 수 있다.
- ③ 신탁재산에 속한 금전으로 신탁사무처리비용을 지급하기에 부족한 경우 수탁자는 위탁자 또는 수익자에게 청구하여 신탁사무처리비용을 지급하거나, 신탁재산의 일부 또는 전부를 처분하여(또는 신탁재산의 일부 또는 전부를 담보로 제공하고 금원을 차용하여) 신탁사무처리비용의 지급에 우선적으로 충당할 수 있다. 다만, 신탁부동산에 관한 분양계약이 체결된 시점부터는 본 항에 따라 분양계약이 체결된 신탁부동산을 처분할 수 없으며, 그 신탁재산의 매각으로 신탁의 목적을 달성할 수 없게 되거나 그 밖의 상당한 이유가 있는 경우에도 그러하다.
- ④ 위탁자 또는 수익자가 신탁사무처리비용을 정해진 기일까지 지급하지 않는 경우 수탁자는 이를 수탁자 고유재산으로부터 대지급하거나 차입하여 지급할 수 있으며, 이 경우에 위탁자 및 수익자는 그 지급일(차입한 경우 그 차입일)로부터 상환일까지 특약사항에서 정한 이율로 산정한 이자를 그 대지급금(또는 차입금)과 함께 수탁자에게 지급하여야 한다.

⑤ 수탁자는 제4항에 따른 위탁자 및 수익자의 지급 의무에도 불구하고 그 대지급금(또는 차입금)과 이자를 신탁재산으로부터 우선적으로 지급받을 수 있다.

제16조 (수탁자의 자조매각권 행사 시 처분방법 등)

① 수탁자가 이 신탁계약 제15조, 제29조 등에 따라 신탁부동산의 전부 또는 일부를 환가처분할 경우 수탁자는 이 신탁계약에서 정하는 방법 또는 관련 법규가 정하는 방법에 따라 감정평가 전문기관의 감정평가액을 기준으로 미처분 시 []%씩 순차 차감한 금액으로 공매 등의 방법으로 신탁재산을 처분할 수 있다.

② 수탁자는 고의 또는 과실이 없는 한 공매 등 신탁재산의 환가 및 처분에 관하여 아무런 책임이 없다.

제17조 (신탁의 계산) ① 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료한 경우 수탁자는 지체 없이 신탁사무에 관한 최종의 계산을 하고, 수익자와 귀속권리자의 승인을 받아야 한다.

② 수익자와 귀속권리자가 제1항의 계산을 승인한 경우(제5항에 따라 수익자와 귀속권리자가 제1항의 계산을 승인한 것으로 간주되는 경우를 포함한다) 수탁자의 수익자 및 귀속권리자에 대한 책임은 면제된 것으로 본다. 다만 수탁자의 직무수행에 부정행위가 있었던 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 최종계산서에 대하여 수익자 및 귀속권리자가 승인을 하지 아니한 경우 수탁자는 수익자 및 귀속권리자에게 최종계산의 승인을 요구하고, 수익자 및 귀속권리자는 계산 승인의 요구를 받은 때로부터 1개월 이내에 승인여부를 수탁자에게 통지하여야 한다.

④ 수탁자는 제1항의 계산승인을 요구하는 경우 “수익자 및 귀속권리자는 최종계산에 대하여 이의가 있는 경우 계산승인을 요구받은 때로부터 1개월 이내에 이의를 제기할 수 있으며, 그 기간 내에 이의를 제기하지 않으면 수익자 및 귀속권리자가 최종계산을 승인한 것으로 본다” 라는 취지의 내용을 수익자 및 귀속권리자에게 알려야 한다.

⑤ 수익자와 귀속권리자가 수탁자로부터 제1항의 계산승인을 요구받은 때부터 1개월 내에 이의를 제기하지 아니한 경우 수익자와 귀속권리자는 제1항의 계산을 승인한 것으로 본다.

제18조 (신탁보수)

① 신탁업무에 따른 수탁자의 신탁보수 금액 및 지급방법은 [별첨4] 기재와 같다.

② 수탁자는 신탁보수를 신탁사무처리비용에 준하여 제15조에 따라 신탁재산으로부터 우선적으로 지급받거나 위탁자 또는 수익자에게 청구하여 지급받기로 한다.

제19조 (신탁부동산의 처분)

① 수탁자는 위탁자가 수분양자와 분양계약을 체결한 사실을 통지받은 이후에는 신탁부동산을 처분할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 우선수익자의 요청이 있는 경우에는 분양계약 체결에도 불구하고 신탁부동산을 처분할 수 있다.

1. 위탁자의 부도, 파산 등으로 대리사무계약에 따라 사업시행권의 양도 사유가 발생하였으나 사업시행권을 양수받을 자가 없어 본건 사업의 진행이 더이상 불가능할 경우
2. 천재지변 등 불가항력적인 사유로 신탁의 목적 달성이 어려운 경우
3. 수분양자들의 집단 민원이나 분양대금 납부 거부 등으로 대리사무계약의 이행이 어렵거나 장기간 지연되어 본건 사업의 추진이 불가능한 경우
4. 본건 사업의 수행과 관련하여 해당 관청 등의 인·허가 및 동의 또는 승인을 득하지 못하는 경우
5. 기타의 사유로 본건 사업의 진행이 불가능하다고 객관적으로 인정되는 경우

② 제1항의 경우 수탁자는 내용증명우편으로 처분 예정 사실을 위탁자 및 수익자에게 통지하기로 한다.

제20조 (처분방법)

① 제19조에 따른 신탁부동산의 처분은 공개입찰의 방법으로 경쟁을 통하여 처분(이하 “공매” 라고 한다)하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 어느 회차의 공매 결과 신탁부동산이 처분되지 않은 경우에는 다음 회차 공매 개시 전까지 직전 회차 공매시 제시했던 조건 이상의 조건으로 수익계약을 체결할 수 있다.

② 신탁부동산을 공매함에 있어 수탁자는 제21조에서 정한 예정가격 이상을 제시한 매수희망자 중 가장 높은 금액을 제시한 자를 신탁부동산의 매수인으로 결정한다.

③ 제1항에도 불구하고 직전 공매 유찰일로부터 1년이 경과한 경우에는 수익계약을 체결할 수 없다.

제21조 (예정가격)

① 신탁부동산의 공매 시 최초 회차의 예정가격은 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 금액으로 수탁자가 결정하는 것을 원칙으로 한다.

1. 감정평가 전문기관의 감정평가액 이상
2. 우선수익자 등이 공매실시일 기준 6개월 이내에 실시한 감정평가금액을 수탁자에게 제공 할 경우 동 감정평가금액 이상
3. 위탁자의 동의 및 우선수익자의 요청이 있는 경우 우선수익권금액의 130%에 해당하는 금액

② 어느 회차의 공매 결과 유찰될 경우 다음 회차 예정가격은 직전 회차의 예정가격을

기준으로 []% 이내의 금액을 차감한 금액으로 수탁자가 결정한다.

③ 제2항에도 불구하고 직전 회차 공매 유찰일로부터 1년이 경과한 후에 실시하는 회차의 공매 예정가격은 제1항을 따르기로 한다.

제22조 (처분대금 납부기한)

① 신탁부동산의 공매는 그 매매대금을 매매계약의 체결일로부터 ()일 이내에 완납하는 것을 조건으로 하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 수탁자는 매수예정자를 용이하게 확보하기 위하여 매매대금 납부기한을 연장하거나 분할납부하게 하는 조건으로 처분할 수 있다.

제23조 (처분대금 등 정산)

① 수탁자가 신탁부동산을 처분하여 처분대금을 정산하는 경우의 순위는 다음 각 호에 의한다.

1. 수탁자의 신탁사무처리비용 및 수탁자의 신탁보수(대리사무계약에 의한 대리사무보수 포함)
2. 수분양자가 분양수입금관리계좌에 납부한 분양대금의 반환
3. 제1호에 해당하지 않는 경우로서 신탁재산에서 수익자보다 우선하여 정산하기로 한 신탁부동산 임차인의 임대차보증금 등
4. 우선수익자의 피담보채권(우선수익권금액 범위 내)
5. 기타 신탁재산에서 일반수익자보다 우선하여 정산하기로 한 본건 사업 관련 사업비용 및 채권
6. 위 각 호에 따라 순차적으로 변제하고 잔여액이 있을 경우 그 잔여분을 일반수익자(또는 귀속권리자를 별도로 정한 경우에는 귀속권리자)에게 지급

② 제1항에도 불구하고 신탁부동산에 관하여 근저당권, 전세권 또는 임차권 등의 등기가 경료된 경우로서 수탁자가 근저당권 등을 말소(해소)하는 조건으로 신탁부동산을 처분하는 경우 수탁자는 신탁부동산 처분대금에서 해당 근저당권자 등의 채권을 수익자에 우선하여 정산(변제)할 수 있다.

③ 신탁부동산 처분과 관련하여 수탁자가 받은 계약금(계약 해제시 위약금 포함), 중도금, 잔금 등은 이해관계인에게 지급할 때까지 수탁자가 관리하며 그 운용에 따른 수익은 제1항에 따라 정산할 금액에 산입한다.

④ 처분대금 등의 정산은 처분대금을 완전히 수령한 후에 하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 매매계약 해제 등으로 인하여 수탁자가 수령한 처분대금을 매수자에게 반환함에 있어서 문제가 없을 것으로 판단되는 경우 수탁자는 처분대금을 완전히 수령하기 전이라도 처분대금의 일부를 본 조에 따라 수익자 등에게 정산할 수 있다.

⑤ 신탁부동산에 설정된 권리의 실행으로 신탁부동산의 처분대금 중 전부 또는 일부를 수탁자가 수령하거나 신탁부동산의 수용에 따른 보상금, 신탁부동산의 멸실, 훼손에 따른 보험금 등 신탁재산에 관한 물상대위권에 기하여 수탁자가 금전을 수령한 경우에는 전 4항을 준용한다.

제24조 (명도의무)

신탁부동산 처분절차가 개시되는 경우 위탁자는 신탁부동산을 수탁자 또는 수탁자가 지정하는 자에게 명도하여야 하며, 수탁자에게 대항할 수 없는 점유자들이 신탁부동산을 명도하도록 하여야 한다.

제25조 (신탁해지)

- ① 위탁자, 수탁자, 수익자의 합의가 있는 경우 이 신탁계약을 중도해지할 수 있다.
- ② 제1항의 규정에도 불구하고 신탁계약 해지에 관하여 특약사항으로 달리 정한 경우는 그에 따르기로 한다.

제26조 (수분양자에 대한 소유권이전)

- ① 수분양자가 분양수입금관리계좌에 분양대금을 완납한 경우, 수탁자는 위탁자가 수분양자에 대하여 분양목적물의 소유권이전등기 절차를 이행할 수 있도록 해당 신탁부동산에 관하여 신탁계약 해지 절차를 통해 위탁자에게 귀속하거나, 수탁자가 수분양자에게 직접 소유권이전등기를 할 수 있다.
- ② 수탁자가 수분양자에게 직접 소유권이전등기를 하여 주는 경우에도 위탁자는 분양계약상 분양자의 지위에서 일체의 의무를 이행하여야 한다.

제27조 (수탁자의 사임)

- ① 수탁자는 위탁자와 수익자의 승낙을 받은 경우에 한하여 사임할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 수탁자는 위탁자 및 수익자에게 [10일] 전 사전 서면 통지를 함으로써 사임할 수 있다.
 1. 위탁자 또는 수익자가 이 신탁계약에 따라 수탁자에게 지급하여야 하는 신탁보수 및 비용을 그 지급기일로부터 []개월 이상 지체하고, 수탁자가 그 지급을 요구하였음에도 [5] 영업일 이내에 이를 지급하지 아니한 경우
 2. 위탁자 또는 수익자가 이 신탁계약상 의무를 위반하고, 수탁자가 그 시정을 요구하였음에도 [5] 영업일 이내에 이를 시정하지 아니한 경우
 3. 신탁사무의 처리와 관련하여 수탁자를 상대로 소송이 제기된 경우로서 소송비용의 회수가 어려울 것으로 명백히 예상되는 경우

4. 경제 사정의 변화 등 기타 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적 달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우

③ 수탁자가 사임하는 경우, 위탁자 및 수익자는 수탁자에게 지급하여야 할 잔여신탁보수, 대지급원리금, 차입원리금 및 현재 발생하였거나 장래에 발생할 신탁사무처리비용과 수탁자의 손해 등을 정산하여야 한다.

제28조 (수탁자의 해임)

위탁자 또는 수익자는 수탁자가 고의 또는 과실로 그 임무에 위반한 행위를 하지 않는 한 정당한 사유 없이 수탁자를 해임할 수 없다.

제29조 (신탁의 종료)

① 신탁부동산 중 일부를 분양·처분하여 수분양자(매수인을 포함한다)에게 소유권이전 등기를 경료한 때에는 그 부분에 한하여 신탁계약은 일부 종료한 것으로 본다.

② 이 신탁계약은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 종료한다.

1. 신탁기간이 만료된 경우

2. 이 신탁계약이 해지된 경우

3. 신탁의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없는 경우

4. 기타 이 신탁계약에서 정한 종료사유가 발생한 경우

③ 이 신탁계약이 종료한 경우 수익자는 이 신탁계약에 따라 발행된 수익권증서를 전부 수탁자에게 반환하여야 하며, 수탁자는 신탁사무 처리에 관한 최종의 계산을 하여 승인을 받은 후 수익자(신탁재산의 귀속권리자를 별도로 정한 경우에는 그 귀속권리자)에게 잔여 신탁재산을 신탁종료 당시의 현상대로 교부한다.

④ 제2항에 따라 수탁자가 잔여 신탁재산의 소유권을 이전하기 전에 신탁사무처리비용 및 신탁보수의 일부 또는 전부를 정산받지 못한 경우 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전으로 이를 지급받거나 신탁재산의 일부 또는 전부를 처분하여 그 지급에 충당할 수 있다.

⑤ 제2항에도 불구하고 신탁재산과 관련한 소송, 민원, 분쟁 등으로 인하여 이 신탁계약의 종료 이후에 소송에 따라 지급할 가능성이 있는 금액, 민원처리 비용에 해당하는 금액 등은 신탁특약에서 정하는 바에 따라 그 지급을 유보할 수 있다.

⑥ 제4항 또는 제5항과 관련하여 수탁자가 정산받지 못한 신탁사무처리비용 및 신탁보수를 신탁재산으로 충당하기에 부족하거나 곤란할 경우 수탁자는 위탁자 및 수익자에게 청구하여 이를 지급받기로 한다.

제30조 (수탁자 부담 조세공과금)

- ① 수탁자는 수탁자가 납부 의무를 부담하는 신탁재산 관련 조세공과금(납부 의무는 성립하였으나, 납부기한이 도래하지 않은 조세공과금을 포함하며, 이하 “수탁자 부담 조세공과금”이라 한다)에 대하여 위탁자 또는 수익자를 대신하여 수탁자의 고유재산으로 이를 납부할 의무를 부담하지 않으며, 수탁자 부담 조세공과금이 체납되어 해당 신탁재산에 대한 체납처분 등이 발생한 경우에도 수탁자는 수탁자의 귀책사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다.
- ② 수탁자 부담 조세공과금을 신탁재산으로 납부하기 전에 위탁자(수익자를 포함한다)가 신탁해지를 요청하는 경우, 수탁자는 신탁재산에서 해당 조세공과금 납부에 필요한 금전을 제외한 잔여 신탁재산을 신탁재산의 귀속권리자에게 교부한다.
- ③ 수탁자가 신탁재산에 속하는 금전으로 수탁자 부담 조세공과금을 납부할 수 없는 경우, 위탁자(수익자를 포함한다)가 해당 조세공과금 납부를 위하여 필요한 금전을 수탁자에게 지급하는 경우에 한하여 잔여 신탁재산을 귀속권리자에게 교부한다.
- ④ 수탁자는 신탁재산을 처분하는 경우 처분대금에서 수탁자 부담 조세공과금을 우선적으로 납부하며, 신탁기간 종료 이후에 납부기한이 도래하는 수탁자 부담 조세공과금이 존재하는 경우 수탁자는 해당 조세공과금 납부를 위하여 필요한 금전을 제외한 잔여 신탁재산을 신탁재산의 귀속권리자에게 교부한다.

제31조 (신고사항)

- ① 위탁자 및 수익자는 위탁자, 수익자 및 그 대표자 또는 대리인 기타 신탁관계인의 인감을 미리 수탁자에게 신고하여야 하며, 다음 각 호의 사유가 발생한 경우에는 지체 없이 수탁자에게 그 사실을 서면 또는 팩스, 이메일 등 전자문서에 의하여 신고하여야 한다.
 1. 신탁계약서, 수익권증서 및 신고인감의 분실
 2. 위탁자, 수익자 및 그 대표자 또는 대리인, 기타 신탁관계인의 사망 또는 주소, 연락처, 성명, 행위능력 등의 변경 및 신고인감의 변경
 3. 위탁자, 수익자 및 그 대표자 또는 대리인, 기타 신탁관계인의 부도, 파산신청, 회생절차 개시신청 또는 이러한 절차를 위한 보전처분이나 기타 이와 유사한 절차의 신청
 4. 기타 신탁계약에 관하여 변경을 요하는 사항의 발생
- ② 수탁자는 이 신탁계약상 기재된 내용 또는 이 신탁계약 체결 후 제1항에 따라 위탁자 및 수익자가 신고한 내용에 따라 이 신탁계약에 따른 통지 등 신탁사무를 처리하기로 하며, 위탁자 또는 수익자의 책임 있는 사유로 인해 제1항의 신고가 지체되거나 누락되어 발생한 결과에 대하여는 수탁자는 수탁자의 책임 있는 사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다. 수탁자가 이 신탁계약상 기재된 내용 또는 제1항에 따라 이 신탁계

약 체결 후 위탁자 및 수익자가 신고한 내용에 따라 2회 이상 내용증명우편에 의한 통지를 보냈음에도 불구하고 그 통지가 도달되지 않는 경우에는 수탁자의 책임 있는 사유 없이 위탁자 등의 책임 있는 사유(고의적인 수령거부, 주소 변경에 대한 미통지, 위탁자 등의 부도·파산 등)로 도달이 이루어지지 않은 경우에 한하여 최종 내용증명우편을 발송한 시점에 그 통지가 도달한 것으로 본다.

③ 제1항의 신고가 위탁자의 책임 있는 사유로 인해 지체되어 수탁자에게 손해가 발생한 경우에는 위탁자 및 수익자는 그 손해를 배상하기로 한다.

제32조 (계약의 변경)

수탁자는 위탁자, 수익자 등 계약당사자의 동의를 얻어 신탁계약의 일부를 변경할 수 있다.

제33조 (책임의 한도 등)

이 신탁계약 및 그에 따라 수익자와 수탁자 사이에 체결되는 계약에 기하여 수탁자가 수익자에 대해 부담하는 채무 및 책임은 신탁재산을 그 한도로 한다.

제34조 (손실보전 및 이익보장 금지)

수탁자는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 등 관계법령에 따라 신탁재산에 대하여 손실의 보전이나 이익의 보장을 하지 아니한다.

제35조 (사해신탁의 금지 등)

① 위탁자는 이 신탁계약에 따른 신탁이 「신탁법」상 금지되는 아래 각 호의 신탁에 해당하지 아니함을 확인한다.

1. 위탁자의 채권자를 해하기 위한 사해신탁
2. 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반하는 사항을 목적으로 하는 신탁
3. 목적이 위법하거나 불능인 신탁
4. 소송을 목적으로 하는 신탁
5. 기타 탈법을 목적으로 하는 신탁 등 신탁법상 금지되는 신탁

② 이 신탁계약에 기한 신탁이 제1항 각 호의 신탁에 해당하게 됨에 따라 법적 분쟁이 발생하는 경우, 수탁자의 귀책사유가 없는 한 모든 책임은 위탁자가 부담하여야 한다.

제36조 (단수처리)

이 신탁계약에 의한 수지계산, 신탁종료 시 교부할 신탁재산의 계산, 기타 각종 계산에 있어서 10원 미만의 단수가 발생한 경우에는 그 단수 금액은 절사한다.

제37조 (소송수행)

- ① 신탁재산 또는 본건 사업에 관한 소송이 제기되었거나 제기할 필요가 있는 경우 수탁자는 위탁자와 수익자에게 이를 통지하고 위탁자 및 수익자와 협의하여 응소 또는 제소에 필요한 조치를 취할 수 있다. 다만, 위탁자 또는 수익자가 응소와 제소업무 등에 적극적으로 협조하지 아니하거나 신속한 응소가 필요한 경우, 또는 응소나 제소에 필요한 조치에 대하여 당사자들 사이에 협의가 이루어지지 못한 경우, 수탁자는 선량한 관리자의 주의의무에 따라 소송대리인을 선임하여 응소 또는 제소 등을 할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 수탁자가 부담하는 소송대리인의 보수 및 소송과 관련된 비용(소송 결과에 따른 판결금액 및 이에 대한 지연이자 등 포함)은 제15조에 따라 처리하기로 한다. 다만, 신탁계약 자체의 무효·취소 소송 등 소송 결과에 따라서는 신탁재산으로 소송비용을 충당할 수 없는 소송이거나 제소 또는 응소 시 신탁채무 초과로 신탁재산으로 소송비용을 충당할 수 없는 경우 위탁자 및 수익자는 수탁자에게 변호사 보수 등 소송비용을 소송수행 전 예납하여야 한다.
- ③ 제1항에 따라 수탁자가 소송 등 업무를 수행한 경우에는 소송대리인 선임 사실 및 판결이 선고되거나 결정이 내려진 사실을 그 선임이 이루어진 날 또는 수탁자가 판결에 관하여 통지받은 날로부터 지체 없이 위탁자 및 수익자에게 통지하여야 한다.

제38조 (관할법원)

이 신탁계약에 관하여 분쟁이 발생하는 경우에 관할법원은 당사자가 달리 정하지 않는 한 민사소송법에서 정하는 바에 따른다.

제39조 (특약사항의 우선적용)

이 신탁계약의 내용 중 특약사항의 내용과 특약사항 이외의 내용이 상호 충돌하는 경우에는 특약사항의 내용이 우선한다.

제40조 (기타)

이 신탁계약의 일부 용어, 약정, 조건 또는 규정이 강행법규에 반하여 무효이거나 그에 따른 집행 또는 의무이행이 불가능하더라도, 그로 인하여 신탁의 목적을 달성하지 못하거나 이에 준하는 특별한 사정이 없는 한, 이 신탁계약의 나머지 조항은 유효하다.

분양관리신탁 특약 사항(예시)

제1조 (목적)

본 특약의 목적은 기본계약에서 정한 약정 내용을 특정 하는 데 있으며, “기본계약” 에서 정한 내용과 본 특약의 내용이 상충할 경우 특약의 내용을 우선하기로 한다.

이 신탁계약을 증명하기 위해 계약서를 3부 작성하여 위탁자와 수탁자가 각각 1부씩 보관하며, 1부는 신탁등기에 사용하기로 한다.

20 년 월 일

위탁자 주소:
 성명 및 상호:
 대표이사: _____(인)
 법인등록번호:

수탁자 주소:
 성명 및 상호:
 대표이사: _____(인)
 법인등록번호:

※별첨

1. 신탁 부동산 목록
2. 분양대상 건축물의 내용
3. 수익자의 표시
4. 신탁보수