

토 지 신탁
제 호

관리형토지신탁계약서

위탁자 :

수탁자 : 국제자산신탁(주)

관리형토지신탁계약서

(이하 "위탁자"라 한다.)와 국제자산신탁주식회사(이하 "수탁자"라 한다.)는 아래와 같이 관리형토지신탁계약(이하 "신탁계약"이라 한다.)을 체결한다.

제 1 조 【신탁목적】

이 신탁계약은 별지 1 기재 토지(이하 "신탁토지"라 한다)상에 별지 2 기재의 건물(이하 "신탁건물"이라 한다)을 건축하고 동 신탁재산을 임대·처분하는 등 관리·운영하여 신탁이익을 수익자에게 지급함에 있어, 위탁자가 사업비 조달의무를 지고 수탁자는 신탁재산의 범위내에서 사업주체로서의 권리, 의무의 주체가 되는 형태로써 사업을 안정적으로 진행함에 그 목적이 있다.

제 2 조 【용어의 정의】 이 신탁계약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. "위탁자"라 함은 신탁부동산의 소유자로서 수익자의 이익을 위하여 신탁을 설정한 자를 말한다.
2. "수익자"라 함은 신탁계약에 따라 신탁이익을 향수하고, 신탁제비용을 부담하는 자를 말한다.
3. "우선수익자"라 함은 수익한도금액 범위 내에서 다른 수익자보다 우선하여 신탁이익을 교부받을 수 있는 자를 말한다.
4. "수분양자"라 함은 신탁재산인 토지와 건물 중 일정부분에 대하여 수탁자와 분양계약을 체결한 자를 말한다.
5. "시공사"라 함은 별지 2 기재 건물 건축공사의 수급인으로 계약기간 내에 책임준공 의무를 부담하는 자를 말한다.
6. "수익권증서"라 함은 수익자의 지위를 증명하기 위하여 수탁자가 발행하는 증서를 말한다.
7. "신탁토지"라 함은 위탁자가 수탁자에게 위탁한 별지 1기재의 토지를 말한다.
8. "신탁건물"이라 함은 신탁토지상에 수탁자가 신축할 별지 2기재의 건물을 말한다.
9. "신탁수익"이라 함은 신탁재산에서 발생한 수입에서 신탁보수, 수탁자가 신탁재산에 관하여 부담한 조세·공과금, 그 밖의 비용과 이자 또는 신탁사무를 처리하기 위하여 과실없이 받은 손해 등을 공제한 후에 수익자에게 귀속되는 이익을 말한다.

제 3 조 【신탁기간】

- ① 신탁기간은 별지 3과 같고, 신탁종료 전에 수익자와 수탁자는 합의하여 그 기간을 연장할 수 있다.
- ② 위탁자 및 수익자가 신탁기간의 만료시까지 제22조에서 정한 제비용을 상환하지 못한 경우 제비용 상환시까지 신탁기간은 동일한 조건으로 자동 연장된다.
- ③ 위탁자 또는 수익자의 우선수익자에 대한 채무가 이행되지 아니한 경우, 우선수익자 요청시 신탁기간은 동일한 조건으로 자동 연장된다.
- ④ 신탁기간 중이라도 수탁자가 우선수익자 등의 요청에 의거 신탁부동산을 처분하여 매수인에게 소유권이전등기절차를 경료한 때에는 신탁기간이 종료된 것으로 본다.

제 4 조 【신탁의 금지 및 책임부담】

- ① 위탁자 또는 수익자의 신탁행위는 조세회피 목적이어서는 아니된다.
- ② 신탁기간 중 신탁부동산 및 신탁관계인에 대한 신탁계약체결 이전의 조세채납 사실이 발견될 경우에는 위탁자 또는 수익자가 이를 납부할 의무를 진다.
- ③ 제1항 및 제2항의 불이행으로 인한 책임은 위탁자가 부담하며, 수탁자는 이를 이유로 계약을 해지할 수 있다.

제 5 조 【신탁등기 등】

- ① 위탁자는 신탁계약을 체결한 후 지체없이 신탁토지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기절차를 이행하여야 하며, 신탁등기절차의 이행에 소요되는 조세·공과금은 위탁자가 부담한다.
- ② 위탁자는 신탁계약에 의한 신탁등기 전까지 신탁토지에 관하여 설정된 제반 제한권리 사항을 말소하고, 점유자 이주, 사업토지 내 분묘보상 및 개장, 지상물 철거 및 매장물의 반출 등을 완료하여 신탁토지에 관한 일체의 하자가 없도록 하여야 한다.
- ③ 신탁목적 달성을 위하여 사업승인 또는 건축 인·허가 조건상 부대사업부지(진입도로 등)를 취득하여야 하는 경우, 위탁자는 그 부지를 취득하여 수탁자에게 신탁하여야 한다. 단, 위탁자가 이를 이행하지 못하는 경우, 우선수익자와 협의하여 신탁재산으로 이를 취득할 수 있다.
- ④ 신탁 이전에 위탁자 명의로 사업승인(건축허가)를 받은 경우에 위탁자는 제1항 내지 제3항에서 규정한 의무와 함께 수탁자 앞으로 사업주체 또는 건축주의 명의변경절차를 이행하여야 한다. 다만, 사업여건, 분양시기 등을 고려하여 수탁자가 필요하다고 인정하는 경우에는 사업주체 등의 변경시기를 조정할 수 있다.
- ⑤ 수탁자는 신탁건물의 사용검사(사용승인) 후 지체없이 시공사로부터 신탁건물을 인도받아 소유권보존등기 및 신탁등기절차를 이행한다.

제 6 조 【신탁원본】

신탁원본은 **자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제103조**에 의거 위탁자로부터 수탁하는 재산을 말한다.

제 7 조 【신탁재산】

신탁재산이라 함은 수탁자가 신탁목적에 따라 관리·처분하는 다음 각호의 재산 또는 재산권을 말한다.

1. 신탁부동산 및 금전
2. 신탁부동산의 분양대금
3. 신탁부동산 임대차보증금
4. 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산
5. 신탁재산에 속하는 금전의 운용수익
6. 그밖에 전 각호에 준하는 재산

제 8 조 【수익권의 종류 및 지급시기】

- ① 수익권의 종류 및 지급시기는 다음 각호와 같다.
 1. 수익권은 신탁사업이 종료되었을 경우 신탁재산에서 그 정한 방법에 따라 신탁이익을 향수할 수 있는 권리를 말한다.
 2. 우선수익권은 위탁자의 요청에 따라 설정한 수익한도금액 범위 내에서 다른 수익자보다 우선하여 신탁이익을 교부 받을 수 있는 권리를 말하며, 우선수익자가 다수인 경우 그 정한 순위에 따라 신탁이익을 지급받는다.
- ② 이 신탁계약이 종료한 때에 수익자, 우선수익자는 계약에서 정한 방법에 따라 신탁이익을 지급받는다.

제 9 조 【수익자와 우선수익자】

- ① 위탁자는 신탁계약에 의하여 별지 3과 같이 수익자와 우선수익자를 지정한다.
- ② 위탁자가 제3자를 수익자로 지정한 경우에 수익자는 신탁계약의 내용을 인지하고 동의한다는 취지의 승낙서에 서명(또는 기명)날인하여 수탁자에게 제출하여야 한다.
- ③ 제1항에서 지정한 우선수익자의 우선수익권 범위 및 우선수익권 행사방법은 다음 각호와 같다.
 1. 우선수익자가 가지는 우선수익권의 수익범위는 우선수익자와 채무자 간 본 신탁사업과 관련하여 설정한 여신거래약정 등에 따라 발생한 명목상의 채권 (비용·손해배상금·원금·이자를 포함한다)으로 한다.
 2. 우선수익자가 채권액의 전부를 변제받은 경우에는 신탁계약에서 정한 우선수익자의 권리 및 의무는 자동으로 소멸된다. 선순위 우선수익자의 채권이 소멸한 경

우 차순위 우선수익자의 순위가 승진한다.

3. 제8조 제2항의 규정에도 불구하고, 수탁자는 위탁자와 별도의 정함이 있는 경우 그에 따라 신탁기간 중이라도 우선수익자에게 신탁이익을 지급할 수 있다.

제 10 조 【수익권증서】

- ① 수탁자는 신탁계약의 수익권을 표시하기 위하여 수익권증서를 작성하여 수익자에게 교부하거나 수익자의 요청에 따라 우선수익자에게 교부할 수 있다.
- ② 제1항의 수익권증서는 수익자별, 수익항수 순위별로 분할하여 작성할 수 있다.

제 11 조 【수익권의 양도와 승계 및 질권설정】

- ① 수익자 또는 우선수익자는 수탁자의 사전동의없이 신탁기간 중 수익자 또는 우선수익자의 지위를 타인에게 양도하거나 수익권에 대하여 질권 설정을 하는 등 처분행위를 할 수 없다.
- ② 수익권, 우선수익권을 양수하거나 승계한 자는 그 지분비율에 해당하는 전수익자, 전우선수익자의 권리와 의무를 승계한다.
- ③ 수익자, 우선수익자의 변경절차에 필요한 비용은 위탁자 또는 새로이 수익자, 우선수익자가 될 자가 부담한다.

제 12 조 【신탁사무처리비용의 조달】

- ① 수탁자는 신탁계약에 의하여 사업을 진행함에 있어 일체의 신탁사무처리비용 및 사업비용(신탁계약 체결시 예상되지 못한 추가 사업비 포함. 이하 같다) 조달의무를 부담하지 않는다.
- ② 제1항의 신탁사무처리비용 및 사업비용 일체의 조달 책임은 위탁자가 부담하기로 한다. 단, 위탁자가 이행치 못하는 경우 시공사가 그 책임을 부담기로 한다.

제 13 조 【공사도급계약】

- ① 수탁자는 시공사와 공사도급계약을 체결한다. 단, 위탁자와 시공사간에 이미 체결한 공사도급계약이 있는 경우 이를 승계할 수 있다.
- ② 수탁자는 건축공사 도급계약에 관한 도급금액, 공사비 지급방법, 공사기간, 그 밖의 중요사항에 대하여 사전에 위탁자와 협의한다. 위탁자와 협의가 이루어지지 아니하는 경우에 수탁자는 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 결정할 수 있다.
- ③ 수탁자가 신탁재산으로 공사대금을 지급하지 못할 경우에는 위탁자가 시공사에 대한 공사대금을 지급할 의무를 부담한다.

제 14 조 【건축주 및 책임사항 등】

- ① 수탁자는 신탁재산 범위내에서 사업주체 또는 건축주로서의 권리를 가지며 의

무를 부담한다.

- ② 수탁자는 사업주체 또는 건축주로서 각종 용역계약을 체결한다. 단, 위탁자가 이미 체결한 계약이 있는 경우 그 계약을 승계할 수 있다.
- ③ 수탁자가 신탁재산으로 제2항의 용역비를 지급하지 못할 경우에는 위탁자가 그 용역비를 지급할 의무를 부담한다. 단, 위탁자가 지급치 못하는 경우 시공사가 그 책임을 부담기로 한다.
- ④ 건축 인·허가 조건에 의한 이행사항(진입도로, 공공시설, 교육시설 등의 기부채납 포함)은 위탁자가 이행기로 한다. 단, 위탁자가 이행치 못하는 경우 시공사가 그 책임을 부담기로 한다.
- ⑤ 신탁사업 관련하여 발생하는 민원중 소음·분진·균열 등 공사관련 제반 민원은 시공사의 책임과 부담으로 처리하고, 공사와 관련되지 아니한 민원에 대해서는 위탁자의 책임과 부담으로 처리기로 한다. 단, 위탁자가 이행치 못하는 경우 시공사가 그 책임을 부담기로 한다.
- ⑥ 위탁자는 신탁계약 체결시 상호 합의 또는 사전 예측되지 아니하였더라도 신탁사업 추진을 위하여 반드시 이행하여야 하는 사항에 대해서는 자기의 부담과 책임으로 처리하여야 한다. 단, 위탁자가 이행치 못하는 경우 시공사가 그 책임을 부담기로 한다.
- ⑦ 시공사가 위탁자의 의무사항을 대신하여 이행함에 따라 발생된 비용은 수탁자가 신탁재산내에서 지급기로 하며, 부족분이 발생할 경우 위탁자로부터 지급받기로 한다.

제 15 조 【신탁부동산의 분양 및 관리·운영방법】

수탁자는 다음 각호의 방법에 의하여 신탁부동산을 분양(임대 또는 처분을 포함한다) 및 관리·운영한다.

1. 수탁자는 신탁부동산에 대하여 사업계획에서 정한 분양금액 및 조건으로 분양(처분)할 수 있다. 다만, 미분양 등의 사유로 건물이 완공된 이후에도 위탁자의 우선수익자에 대한 채무 및 시공사에 대한 미지급 공사비가 잔존하는 경우, 수탁자는 우선수익자의 요청에 따라 미분양물건을 할인분양, 대물변제 등의 방법으로 처분할 수 있고, 위탁자 및 수익자는 이에 대하여 이의를 제기하지 아니한다.
2. 수탁자는 신탁부동산에 관하여 적절한 방법 및 시기, 범위 등을 정하여 수선·보존·개량 등의 행위를 할 수 있다.
3. 수탁자는 신탁부동산의 수선·보존·개량 등의 관리사무를 수탁자가 선정하는 제3자에게 위임할 수 있고, 위탁자에게 그 위임사실을 통보한다.

제 16 조 【분양업무의 수행 등】

- ① 위탁자는 분양광고, 분양계약 등 분양업무를 수행한다. 단, 시공사 또는 우선수익자와 협의하여 달리 정할 수 있다.
- ② 제1항의 분양업무 중 광고·홍보물의 분양광고(안)의 내용은 사전에 수탁자와 합의하여야 한다.
- ③ 위탁자는 「신탁해지시에는 사업주체가 위탁자 또는 수익자로 변경될 수 있으며, 이 경우 매도인의 담보책임이나 하자담보책임 등은 위탁자 또는 수익자에게 이전된다」는 내용을 분양계약서에 명시하여야 한다.

제 17 조 【신탁부동산의 분양에 따른 소유권이전】

- ① 수탁자는 신탁부동산에 대하여 수분양자와 분양계약을 체결한다. 다만, 이미 체결된 분양계약에 대하여는 시공사 또는 우선수익자 동의하에 승계계약을 체결한다.
- ② 수탁자는 신탁건물의 준공 및 보존등기 완료시 분양대금납부계좌로 분양대금을 완납한 수분양자에 대해서는 해당 신탁부동산의 소유권 이전절차를 진행한다. 다만, 수탁자의 귀책사유가 아닌 이유로 소유권이전이 불가능한 경우에 그 책임은 수탁자가 지지 아니한다.
- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 당사자 사이에 별도의 정함이 있으면 그에 따른다.

제 18 조 【수분양자의 보호】

- ① 수탁자는 분양대금 납부계좌로 입금된 수분양자의 분양대금을 본 계약에서 정한 바대로 관리하여야 하며, 위탁자 및 수익자등은 이 분양대금이 본 사업과 관련된 자금집행 외에 제3자의 권리실행의 대상이 되지 아니하도록 하여야 한다.
- ② 수탁자는 분양계약상의 정당한 해지사유 및 분양대금 환불사유에 해당하여 수분양자가 기납부한 분양대금의 환불을 요청하는 경우에는 분양대금을 반환하기로 한다. 이에 대해 수익자(우선수익자 포함)는 이의 없이 동의하여야 한다.

제 19 조 【임대차】

- ① 수탁자는 분양이 어렵다고 판단되는 경우 신탁부동산을 임대할 수 있다.
- ② 수탁자의 명의로 체결된 것이 아니거나, 수탁자 및 우선수익자의 동의없이 위탁자가 임의로 체결한 임대차계약은 수탁자에게 그 효력을 주장할 수 없다.
- ③ 임차인이 임대차보증금의 담보를 위해 전세권이나 근저당권 설정을 요구하는 경우 수탁자는 신탁재산인 토지와 준공 후 건물에 대해 전세권 또는 근저당권을 설정할 수 있다.
- ④ 이 신탁계약이 종료할 경우 위탁자 또는 수익자는 수탁자가 신탁부동산에 관하여 가진 임대인의 지위를 승계하고, 이에 관한 임대차변경계약을 체결하여야 한다. 다만, 임차인이 임대차계약의 승계를 원하지 아니하는 등 특별한 사정이 있는 경

우, 수탁자는 임차인과 사이의 임대차계약을 해지하고, 신탁재산으로써 임대차보증금 등을 임차인에게 반환하거나, 위탁자 또는 수익자에게 그에 상당하는 금원을 청구할 수 있으며, 상당하다고 인정한 방법으로 신탁부동산의 일부 또는 전부를 매각하여 그 대금으로 임대차보증금을 반환할 수 있다.

제 20 조 【선량한 관리자의 주의의무】

수탁자가 신탁건물의 건축공사, 신탁재산의 처분·관리·운용, 그 밖의 신탁사무에 대하여 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 처리한 경우 신탁기간 중 또는 신탁종료 후 위탁자, 수익자, 우선수익자 및 그 상속인에게 손해가 발생되더라도 그 책임을 지지 아니한다.

제 21 조 【신탁재산에 속하는 금전의 운용방법】

신탁재산에 속하는 금전은 관계 법령에 위배되지 아니하는 범위 내에서 신탁목적에 따라 수탁자가 정하는 방법으로 운용하기로 한다.

제 22 조 【신탁사무처리비용의 부담】

- ① 다음 각호의 비용은 위탁자(수익자가 별도 지정된 경우에는 수익자. 본 조는 이하 같다)의 부담으로 한다. 단, 위탁자가 이행치 못하는 경우 시공사가 부담기로 한다.
 1. 신탁부동산에 대한 조세·공과금, 등기비용 및 신탁보수
 2. 수분양자가 분양계약에서 정한 환불사유에 해당하는 분양대금 환불요청시 기납 부한 분양대금의 반환
 3. 설계·감리비용 및 공사대금
 4. 차입금과 그 이자 및 임대차보증금 등의 상환금
 5. 신탁부동산의 수선, 보존, 개량 등 관련 비용 및 화재보험료
 6. 분양(처분) 및 임대사무처리에 필요한 비용
 7. 수탁자가 신탁계약에 따른 신탁사무를 처리하기 위해 필요한 법률, 세무자문비용
 8. 수탁자가 신탁사무 처리과정에서 과실없이 받은 손해
 9. 그 밖에 전 각호에 준하는 비용
- ② 수탁자는 제1항의 비용을 신탁재산에서 지급하고, 지급할 수 없는 경우에는 위탁자 또는 시공사에게 청구하여 수령한 금원으로 지급한다.
- ③ 제1항의 신탁사무처리비용을 수탁자가 불가피하게 일시 대지급하는 경우, 위탁자와 시공사는 대지급원금과 대지급일로부터 상환일까지 국세청장이 지정고시한 당좌대출 이자율에 의한 지연손해금을 수탁자에게 지급하여야 한다.
- ④ 위탁자와 시공사가 제3항의 대지급금과 지연손해금을 지급할 수 없을 경우에 수탁자는 상당하다고 인정하는 방법 및 가액으로서 신탁재산의 일부 또는 전부를 매각할 수 있고, 수익자 또는 우선수익자 등 다른 권리자에 우선하여 총당할 수 있다.

- ⑤ 수탁자는 제3항의 대지급금을 조달하는데 있어 신탁재산인 신탁토지와 준공 후의 신탁건물에 근저당권을 설정할 수 있다.

제 23 조 【자금관리 및 집행】

- ① 수탁자는 분양수입금 등의 자금 관리와 집행업무를 수행한다. 단, 수탁자가 시공사 또는 우선수익자와 협의한 경우 달리 정할 수 있다.
- ② 신탁재산은 수탁자의 고유재산 또는 다른 신탁재산과 구별하여 관리하여야 한다.

제 24 조 【신탁의 계산】

- ① 신탁재산에 관한 계산기일은 매년 12월 말일마다 또는 신탁종료시로 하고, 수탁자는 당해 계산기간의 수지계산서를 작성하여 수익자에게 교부한다.
- ② 제1항의 수지계산에 있어서는 제7조의 규정에 의한 신탁재산(신탁원본을 제외함)을 「수입」으로 하고, 제22조 및 제22조를 준용하는 제비용과 제32조의 신탁보수를 「지출」로 하며, 「수입」에서 「지출」을 차감하여 계산한다.
- ③ 신탁재산의 수지계산서는 **금융투자업규정**에서 정한 회계처리 기준에 따라 작성하기로 한다. 다만, 달리 정함이 있는 경우에는 그에 따르기로 한다.
- ④ 수탁자는 사업손실 발생 등 정산 결과에 대하여 일체의 책임이 없고, 이에 대하여 위탁자, 수익자 및 우선수익자 등 이 신탁계약의 이해당사자는 수탁자에게 이의를 제기하지 아니한다.

제 25 조 【수선충당금】

- ① 수탁자는 신탁부동산의 수선·보전·개량비용의 일부 또는 전부에 충당하기 위하여 수탁자가 별도로 정한 바에 따라 매 계산기에 신탁재산에서 수선충당금을 지출 및 적립할 수 있다.
- ② 수탁자는 신탁재산의 수선·보전·개량행위가 필요하다고 인정하는 경우에 제1항의 규정에 의한 수선충당금을 지출하여 그 비용에 사용할 수 있다.

제 26 조 【상환준비금】

- ① 수탁자는 임대차보증금 등의 상환에 충당하기 위하여 수탁자가 별도로 정한 바에 따라 매 계산기에 신탁재산에서 상환준비금을 적립할 수 있다.
- ② 수탁자는 임대차보증금 등의 상환이 필요한 경우 제1항의 규정에 의한 상환준비금을 지출하여 그 상환에 사용할 수 있다.

제 27 조 【하자담보책임 등】

- ① 위탁자는 신탁기간 중 또는 신탁종료 후 그 신탁한 토지에 하자가 있거나 그로 인하여 손해가 발생된 경우 그 책임을 진다.

- ② 위탁자는 시공사와 연대하여 신탁부동산에 관한 하자담보책임을 부담하고, 건물이 준공된 즉시 시공사로부터 신탁부동산에 관한 하자이행보증서를 발급받아 수탁자에게 교부하여야 한다. 다만, 위탁자 또는 시공사가 관계 법령에 따라 해당관청에 보증서를 발급한 경우 수탁자에게 보증서를 제출하지 아니할 수 있다.
- ③ 위탁자 또는 시공사가 하자보증서를 발급받지 못해 사업에 지장을 초래할 경우, 수탁자는 신탁재산으로 하자보증서를 발급받을 수 있다.

제 28 조 【보험계약】

수탁자는 신탁건물에 대하여 적정가액의 화재보험에 가입한다. 이 경우 수탁자는 차입금 기타 채무의 담보로서 보험금 청구권에 질권 또는 근질권을 설정할 수 있다.

제 29 조 【신탁계약의 해지】

- ① 신탁계약은 해지할 수 없다.
- ② 제1항의 규정에도 불구하고 천재지변, 법령의 개·폐 등 제도의 변경, 급격한 경제사정의 변화, 위탁자 또는 수익자의 부도, 그 밖의 부득이한 사유가 발생하여 신탁목적 달성을 달성할 수 없거나 신탁사무 수행이 불가능하거나 현저히 곤란할 경우에 수탁자는 위탁자 또는 수익자에게 신탁계약의 해지를 통지함으로써 신탁계약을 해지할 수 있다.
- ③ 제2항의 규정에 의한 신탁계약 해지시 수탁자에게 과실이 없는 경우에 수탁자는 해지로 인하여 위탁자, 수익자, 우선수익자 등에게 발생한 손해에 대하여 책임을 지지 아니한다.
- ④ 제1항의 규정에도 불구하고 수탁자는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에 신탁계약을 해지할 수 있다.
 - 1. 신탁계약체결 후 위탁자가 신탁토지와 관련된 제한물권 등의 권리제한사항을 말소하지 못한 경우
 - 2. 위탁자가 사업계획승인 또는 건축 인·허가 및 관련 법령에 의하여 인·허가 또는 승인을 얻지 못하거나 그 승인 등이 취소되어 사업의 추진이 어려울 경우
 - 3. 그 밖의 위탁자에게 부득이한 사유가 있어 수탁자가 우선수익자의 동의를 얻은 경우
- ⑤ 제4항의 경우 이전까지 발생한 제비용은 위탁자 부담으로 한다.
- ⑥ 제1항의 규정에도 불구하고 위탁자 및 수익자는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 신탁계약을 해지할 수 있다.
 - 1. 본 신탁계약의 해지에 관하여 위탁자가 수익자, 질권자, 기타 본 신탁계약과 관련된 이해당사자 전원의 동의를 얻은 경우
 - 2. 경제사정의 변화 기타 상당한 사유에 의하여 본 신탁계약의 목적달성 또는 신탁사무 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 때와 신탁계약의 유지가 위탁자 또는 수익자의 이익을 해한다고 인정되는 경우로 위탁자 및 수익자가 제22조의 예비

용을 변제한 경우

제 30 조 【신탁종료】

신탁계약은 다음 각호의 경우에 종료한다.

1. 신탁의 목적을 달성한 경우
2. 신탁의 목적을 달성할 수 없는 경우
3. 신탁기간이 만료된 경우
4. 제29조에 의하여 신탁계약이 해지된 경우

제 31 조 【신탁종료시 신탁이익의 지급】

① 신탁계약이 종료된 경우 수탁자는 신탁의 최종계산을 하여 신탁이익을 다음 각호의 방법에 따라 수익자에게 지급한다.

1. 수탁자는 제24조의 계산에 따른 정산서를 작성하여 수익자에게 통보한다.
2. 수익자는 제1호의 정산에 대하여 수탁자에게 동의 여부의 의사표시를 하여야 한다. 단, 수익자가 통지를 수령하고 10일 이내에 의사표시가 없는 경우에는 동의한 것으로 간주한다.
3. 제2호의 동의가 있는 경우 수익자는 수익권증서를 수탁자에게 반환하여야 하고 그로부터 7일 이내에 수탁자는 수익자에게 다음 각목과 같이 신탁이익을 교부하기로 한다.

가. 신탁부동산을 포함한 신탁재산에 대하여 수탁자는 현존하는 상태대로 수익자에게 점유를 이전하고 소유권이전등기 및 신탁등기말소절차를 이행한다. 단, 수탁자가 소유권이전에 관한 제반서류를 수익자에게 교부하는 것으로 갈음할 수 있다.

나. 신탁부동산 외의 신탁재산에 대하여는 수탁자가 상당하다고 인정할 경우에 그 재산의 일부 또는 전부를 현존하는 상태대로 지급할 수 있다.

4. 수익자가 1호의 정산에 이의를 제기한 경우에는 수익자와 수탁자가 정산에 합의 또는 판결등에 의한 확정이나 날로부터 7일 이내에 제3호의 방법으로 신탁이익을 교부하기로 한다.

② 1항의 지급에 있어 수익자가 수탁자로부터 소유권이전등기를 이전받는데 협조하지 아니하거나 금전을 수령할 계좌를 수탁자에게 통지하지 아니할 경우에 수탁자는 신탁이익의 교부가 지연됨에 따른 일체의 손해를 부담하지 아니한다.

제 32 조 【신탁보수】

① 수탁자는 총분양가액을 기준으로 산정한 신탁보수(별지 4)를 받는 것으로 하고, 이를 신탁재산에서 받거나 또는 신탁재산에서 받을 수 없는 경우에는 수익자에게 청구하여 받는다.

② 수탁자는 신탁건물의 사용검사 후부터 신탁건물의 신축과 신탁부동산의 분양에

관한 업무 외의 신탁재산을 관리하는 업무까지 할 경우에 수탁자의 내규에 의한 관리신탁보수를 별도로 지급받을 수 있다.

- ③ 법령의 개·폐 등 제도의 변경 또는 경제사정의 급격한 변동이 발생하거나 신탁사무상 상당한 사유가 발생한 경우 수탁자는 수익자와 협의하여 전 각항의 신탁보수를 변경하거나 추가로 받을 수 있다.

제 33 조 【단수처리】

신탁계약에 의하여 수지계산, 신탁종료시 교부할 신탁이익의 계산, 그 밖의 각종 계산에 있어서 10원 미만의 단수가 발생한 경우에는 그 단수금액은 절사한다.

제 34 조 【통지사항】

- ① 위탁자, 수익자 또는 그 상속인은 다음 각호의 경우 지체없이 그 사유를 서면으로 수탁자에게 통지하여야 한다. 통지의 지체나 불이행으로 발생된 손해에 대하여 수탁자는 그 책임을 지지 아니한다.

1. 신탁계약서, 수익권 증서의 분실
2. 위탁자, 수익자 또는 그 대표자나 대리인, 그밖의 신탁관계인의 사망 또는 주소, 성명, 행위능력 등의 변경
3. 위탁자, 수익자 또는 그 대표자나 대리인, 그밖의 신탁관계인의 부도, 회생절차 개시와 파산신청 및 이를 위한 보전처분의 신청, 해산 등
4. 그밖에 신탁계약 당사자에게 통지를 필요로 하는 사항이 발생한 경우

- ② 수탁자는 신탁계약에 관한 사항을 제1항의 규정에 의하여 위탁자, 수익자 또는 그 대리인의 주소에 등기우편으로 통지한 경우 그 통지는 통지일로부터 제2영업일 후에 위탁자, 수익자 또는 그 대리인의 주소에 도달한 것으로 본다.

제 35 조 【세무와 회계 등】

- ① 위탁자(수익자가 별도 지정된 경우에는 수익자. 본 조는 이하 같다)는 신탁계약의 체결과 동시에 신탁부동산의 소재지 관할세무서에 관련 세법에 의하여 이 신탁사업만을 목적으로 한 별도의 사업자등록을 하여야 한다. 다만 신탁관계인의 협의에 따라 달리할 수 있다.

- ② 신탁사업과 관련하여 발생하는 세무에 관한 사항은 위탁자가 책임지고 처리하기로 한다.

- ③ 신탁재산의 처분과 관련된 부가가치세에 대하여는 위탁자가 신고·납부토록 하며, 그 지급은 제22조 비용의 부담을 준용한다.

- ④ 위탁자는 부가가치세를 환급받는 경우 그 부가가치세 환급금을 신탁재산으로 편입시켜야 한다.

- ⑤ 위탁자는 매 부가가치세 신고시 부가가치세 환급청구권을 수탁자에게 양도하여

야 하며, 사전에 국세환급금 양도요구서를 관할세무서에 제출하여야 한다.

- ⑥ 부가가치세 외에도 신탁계약에 의하여 사업과 관련하여 국세, 지방세, 그 밖의 조세·공과금의 환급청구권이 수익자에게 귀속되는 경우에도 제3항 내지 제5항을 준용한다.

제 36 조 【소송처리 등】

- ① 신탁재산에 관한 소송이 제기되었거나 제기할 필요가 있는 경우에 수탁자는 위탁자와 우선수익자에게 이를 통보하고, 응소·제소 등에 필요한 제반 업무에 적극 협조한다. 다만, 위탁자 또는 우선수익자가 응소와 제소업무 등을 적극적으로 처리하지 아니하거나 신속한 응소가 필요한 경우, 수탁자는 스스로의 판단에 따라 소송대리인을 선임하여 응소 또는 제소 등을 할 수 있다.
- ② 전항에 의하여 발생한 인지대, 송달료, 변호사 보수 및 판결상 원리금의 지급 등 일체의 비용은 신탁사무처리비용으로서 제22조와 동일하게 처리한다.
- ③ 신탁이 해지된 이 후 수탁자를 당사자로 하여 분쟁이 예상되는 경우 이로 인하여 발생하는 비용 및 수탁자가 과실없이 받게 되는 모든 손해를 담보하기 위하여, 정산을 연기하거나 신탁이익의 일부를 유보할 수 있으며, 위탁자 및 우선수익자는 이에 대하여 이의를 제기하지 아니한다.

제 37 조 【비밀유지의무】

- ① 위탁자, 수익자, 우선수익자 및 수탁자는 상대방의 사전 동의없이 신탁부동산의 양도·양수 및 신탁계약의 체결과 이행 과정에서 알게 된 상대방에 관한 정보를 제3자(비밀유지의무를 부담하는 각 당사자의 자문기관을 제외한다)에게 공개하여서는 아니된다.
- ② 제1항의 규정은 다음 각호의 정보에 관하여는 적용하지 아니한다.
 - 1. 일반에게 널리 알려진 정보
 - 2. 관련 법령 또는 법원이 정한 바에 의하여 그 공개가 요구되는 정보

제 38 조 【진술과 보장】

- ① 위탁자는 신탁계약이 조세회피 내지 채권자를 해하는 것이 아님을 진술하고 보장한다.
- ② 위탁자는 신탁계약 체결시 수탁자에게 서면으로 고지한 사항 외에 신탁부동산에 관한 권리제한사항이 없음을 진술하고 보장한다.

제 39 조 【신탁계약의 특약 및 변경】

- ① 수탁자는 신탁계약에서 정하지 아니한 사항 또는 신탁계약과 달리 정하고자 하는 사항이 있는 경우 특약을 체결할 수 있다.
- ② 수탁자는 신탁계약 체결 후 수익자, 우선수익자와의 합의로 그 내용을 변경할 수 있다.

제 40 조 【관할법원】

이 신탁계약과 관련하여 당사자 사이에 분쟁이 발생하는 경우에는 수탁자의 본점 소재지를 관할하는 법원을 제1심 관할법원으로 한다.

신탁계약의 체결사실 및 그 내용을 증명하기 위하여 신탁계약서 ()통을 작성하여 위탁자, 수탁자가 각 1통씩 보관한다.

년 월 일

위탁자

성명(법인명)

주민등록번호(사업자등록번호)

주소

수탁자

서울특별시 강남구 삼성동 142-43 20층

국제자산신탁주식회사

대표이사 (인)

* 아래 내용은 위탁자와 수익자가 동일인이 아닌 경우에 기재함

본인은 이 신탁의 수익자(우선수익자)로 지정됨에 동의하고, 본 계약서의 내용에 대하여 충분히 설명을 들었으며 이를 알고 수익자(우선수익자)로서의 의무를 성실히 이행할 것을 약속합니다.

수익자 또는 우선수익자 (인)

[별지 1]

신탁부동산의 표시

[별지 2]

신탁건물의 표시

[별지 3]

1. 신탁기간 : 20 년 월 일부터
 20 년 월 일까지

2. 수 익 자

신탁원본 및 신탁수익의 수익자	
성 명(법인명)	
주민등록번호(법인등록번호)	
주 소	

신탁원본 및 신탁수익의 우선수익자	
성 명(법인명)	
주민등록번호(법인등록번호)	
주 소	

3. 채무자

성 명(법인명) :
 주민(법인)등록번호 :
 주 소 :

4. 수익한도금액 : 금 원(₩ -)

이 하 여 백

[별지 4]

신탁보수

1. 방법 및 시기

2. 보수요율

이 하 여 백