

분양형(차입형)토지신탁

제 - 호

## 분양형(차입형) 토지신탁계약서

위        탁        자(甲)     :

수        탁        자(乙)     :  국  제  자  산  신탁  주  식  회  사

시        공        사(丙)     :

## 분양형(차입형) 토지신탁계약서

위탁자 @@@@주(이하 “위탁자” 라 한다.)과 수탁자 국제자산신탁 주식회사(이하 “수탁자” 라 한다.) 는 아래와 같이 분양형(차입형) 토지신탁계약(이하 “신탁계약” 이라 한다.)을 체결한다.

**제 1 조 (신탁목적)** ① 위탁자는 별지 1.기재의 토지 (이하 “토지” 라 함)를 수탁자에게 신탁하고, 수탁자는 이를 인수한다.

② 이 신탁의 목적은 토지위에 별지 2.기재의 건물(이하 “건물” 이라 함)을 건설하고 토지와 건물(토지와 건물을 총칭하여 이하 “신탁부동산” 이라 함)을 신탁재산으로 하여 이를 분양(처분) 하는 데에 있다.

**제 2 조 (신탁공시)** ① 위탁자와 수탁자는 신탁계약 체결 후 지체 없이 토지에 대해서 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기를 행한다. 이 경우 등기비용은 위탁자가 부담한다.

② 위탁자는 이 신탁계약 체결 후 지체 없이 신탁부동산의 소유권이전등기 등 신탁재산의 공시에 필요한 제반서류를 수탁자에게 제공하고 수탁자가 합리적으로 요구하는 조치를 취하여야 한다.

③ 위탁자는 제 1 항의 신탁등기를 경료하기 전에 신탁부동산에 설정된 부담(지상권, 유치권, 전세권 등 제한물권, 등기되거나 대항력 있는 임차권, 가압류, 가처분, 압류, 가등기 기타 신탁부동산의 소유, 사용 또는 수익에 영향을 미칠 수 있는 부담을 모두 포함함)을 위탁자의 책임과 비용으로 말소하여야 한다.

**제 3 조 (사업자등록 등)** ① 신탁계약의 체결과 동시에 위탁자는 신탁부동산의 소재지 관할 **세무서** 관련 세법에 따른 사업자등록을 하여야 한다.

② 관련 세법에 따라 사업자에게 환급되는 부가가치세 등은 수탁자가 위탁자로부터 포괄적으로 양도받기로 한다.

③ 수탁자가 부가가치세법 제 73 조 제 2 항 및 동법 시행령 제 118 조 제 1 항의 규정에 따라 수탁자를 납세 관리인으로 정하여 관할 세무서장에게 신고할 것을 위탁자에게 요청하는 경우, 위탁자는 이러한 요청에 따라야 하고 수탁자는 세무 업무를 대행할 세무사를 정하여

부가가치세의 신고·납부·환급 기타 필요한 업무처리를 대행하도록 할 수 있으며 이에 소요되는 비용은 신탁재산에서 지급하기로 한다.

**제 4 조 (건물건축)** ① 수탁자는 수탁자가 선정하는 건설회사(이하 “건설회사”라 함)로 하여금 건물을 건축하게 한다. 다만 위탁자의 추천이 있을 경우 수탁자는 이를 고려할 수 있다.

② 수탁자는 건설회사와 체결한 건축공사 도급계약에 관한 도급금액, 공사비, 지급방법, 공사기간 및 기타 중요사항에 대하여 사전에 위탁자와 협의한다.

**제 5 조 (자금차입)** ① 수탁자는 건물건축 및 신탁사무 수행에 필요한 자금을 신탁재산으로 충당하거나 위탁자 및 수익자의 부담으로 하여 차입할 수 있다. 이 경우 자금차입은 수탁자의 다른 신탁재산에서 차입하는 것을 포함한다.

② 수탁자는 제 1 항의 차입금을 담보하기 위하여 신탁재산인 토지와 준공후의 건물에 저당권 또는 근저당권을 설정할 수 있다.

③ 제 2 항의 규정은 수탁자가 신탁부동산을 임대하여 임대보증금을 받는 경우에 준용한다.

**제 6 조 (건설공사의 설계·감리)** ① 수탁자는 건설공사의 설계·감리를 수탁자가 선정하는 설계·감리자에게 위임한다. 다만, 위탁자의 추천이 있을 경우 수탁자는 이를 고려할 수 있다.

② 수탁자는 설계·감리 실적, 재무상황, 기술인력, 설계·감리 능력, 보수액 등 제반조건을 종합적으로 고려한 다음 선정한 설계·감리자와 설계·감리 용역계약을 체결할 수 있다.

③ 수탁자가 제 1 항에 따른 설계·감리계약을 체결한 경우, 수탁자는 귀책사유가 없는 한 설계·감리계약과 관련한 또는 그로부터 발생하는 모든 손실 등으로 인한 책임을 부담하지 아니한다.

**제 7 조 (하자담보 책임 등)** ① 위탁자는 수탁자의 귀책사유가 없는 한 신탁기간 중 또는 신탁종료 후 그 신탁한 토지의 하자 및 그 하자가 있음을 원인으로 하여 발생한 손해 등에 대하여 책임을 진다.

② 수탁자는 선량한 관리자의 주의로서 신탁부동산을 관리한 경우에는 신탁기간 중 또는 신탁종료 후 신탁부동산에 대하여 발생한 하자 및 그 하자가 있음을 원인으로 위탁자 또는 수익자와 제 3 자에게 발생한 손해 등에 대하여 책임을 지지 아니한다.

**제 8 조 (건물의 인도 및 신탁공시)** 수탁자는 건물의 준공검사 후 지체 없이 건설회사로부터 건물을 인도받아 신탁재산으로 소유권보존등기 및 신탁등기를 행한다.

**제 9 조 (신탁부동산의 처분 및 관리·운용방법)** 수탁자는 다음 각 호의 방법에 의하여 신탁부동산을 분양(처분) 및 관리·운용한다.

1. 수탁자는 신탁부동산에 대하여 사업계획에서 정한 분양금액 및 조건으로 분양(처분)할 수 있다.
2. 수탁자는 신탁부동산에 대하여 적정한 방법 및 시기, 범위 등을 정하여 수선·보존, 개량을 위한 필요행위를 할 수 있다.
3. 수탁자는 건물에 대하여 적정가액의 손해보험에 가입한다. 이 경우 수탁자는 차입금 기타 채무의 담보로서 보험금 청구권에 질권 또는 근질권을 설정할 수 있다.
4. 수탁자는 신탁부동산의 수선·보존, 개량 등의 관리사무를 수탁자가 선정하는 제 3 자에게 위임할 수 있으며, 위탁자에게 위임사실을 통보한다.
5. 수탁자 또는 제 4 호의 관리사무 수입자는 관리사무를 수행하기 위하여 필요한 경우에 신탁부동산의 일부를 무상으로 사용할 수 있다. 이 경우 관리사무 수입자는 사전에 수탁자의 승낙을 받아야 한다.

**제 10 조 (선관주의 의무)** 수탁자는 건물 건축공사, 신탁부동산의 처분·관리·운용 기타 신탁사무에 대하여 선량한 관리자의 주의로서 처리한 경우에는 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생되더라도 그 책임을 지지 아니한다.

**제 11 조 (신탁원본)** 신탁원본은 다음 각 호와 같다.

1. 신탁부동산 및 신탁금(위탁자 투입금 포함)
2. 신탁부동산 분양대금(계약금 및 중도금 포함)
3. 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산
4. 차입금 채무 및 신탁부동산의 분양(처분)과 관련하여 취득한 보증금 등의 상환채무
5. 기타 전 각호에 준하는 자산 및 채무

**제 12 조 (신탁수익)** 신탁부동산에서 발생한 분양금(계약금 및 중도금), 보증금 등 신탁재산에 속하는 금전의 운용수익 및 이에 준하는 것을 신탁수익으로 한다.

**제 13 조 (수익권의 종류 및 정의)** 수익권의 종류 및 정의는 다음 각 호와 같다.

1. 수익권 : “수익권”은 신탁사업이 종료되었을 경우 신탁재산 및 그 운용수입에서 동 사업에 따른 제비용(비용상환청구권 포함)과 신탁보수를 차감한 신탁수익을 한도로 하여 수익을 지급받을 수 있는 권리이며, 이러한 권리를 갖는 자를 수익자라 한다. 수익자는 위탁자로 하며, 제 3 자를 수익자로 할 수 있다.
2. 우선수익권 : “우선수익권”은 신탁사업이 종료되었을 경우 신탁재산 및 그 운용수입에서 동 사업에 따른 제비용과 신탁보수를 차감한 신탁수익을 한도로 하여 수익권에 우선하여 수익을 지급받을 수 있는 권리이며, 이러한 권리를 갖는 자를 우선수익자라 한다. 우선수익자가 다수인 경우 그 정한 순위에 따라 수익을 지급받는다.

**제 14 조 (수익권 지급방법 및 시기)** 수익권의 지급방법 및 시기는 다음 각 호와 같다.

1. 수익권 : “수익권”은 신탁계약 종료시 계약 당사자가 합의한 방법에 따라 신탁재산을 교부 받는다.
2. 우선수익권 : “우선수익권”은 신탁계약 종료시 계약 당사자가 합의한 방법에 따라 신탁재산을 교부 받는다.

**제 15 조 (수익자의 수익권)** ① 이 신탁의 수익자는 위탁자로 한다. 그러나 제 3 자를 수익자로 할 수 있으며 수탁자는 위탁자가 이 신탁계약에 따른 위탁자가 아닌 제 3 자를 수익자로 지정한 경우 그 지정 사실을 지체 없이 해당 수익자에게 통지하여야 한다. 위탁자가 제 3 자를 수익자로 지정한 경우 수익자는 이 신탁계약의 내용을 알고 있으며 이에 동의한다는 취지의 승낙서에 기명날인하여 수탁자에게 제출하여야 한다.

② 제 3 자를 수익자로 지정할 경우 지정 목적을 분명히 하여야 한다.

**제 16 조 (수익권 증서)** ① 수탁자는 신탁계약의 수익권을 표시하기 위하여 별지 3.기재 수익권증서(우선수익권증서)를 작성하여 수익자에게 교부한다. 그러나 수익권증서를 작성하지 아니하기로 합의한 경우에는 그러하지 아니한다.

② 제 1 항의 수익권증서는 그 지분 비율을 표시하여 분할 작성할 수 있다.

**제 17 조 (수익권의 양도, 승계, 질권 설정)** ① 수익자는 수탁자의 승낙 없이 수익권을 양도, 승계, 질권 설정을 할 수 없다. 수익자를 변경 또는 추가 지정한 위탁자는 수탁자에게 통지하여야 하며, 수익권을 양도하거나 질권을 설정한 수익자는 이를 확정일자 있는 증서로 수탁자에게 통지하여야 한다. 이로 인한 신탁원부 등의 기재내용 변경 및 수익권증서 발행에 따른 비용은 위탁자가 부담하여야 한다.

② 위탁자가 수익자를 변경 또는 추가로 지정하고자 하는 경우 수탁자 및 다른 수익자 전원의 사전 동의를 받아야 한다. 다만, 이 경우에도 수익권의 양수인 또는 변경되거나 추가로 지정된 수익자는 이 신탁계약상 수익자의 의무를 부담하는 조건으로만 수익권을 양수하거나 수익자로 변경 또는 추가 지정될 수 있다.

③ 수익권을 양수하거나 승계한 자는 그 지분비율에 해당하는 수익자의 권리, 의무를 승계한다.

④ 위탁자가 이 신탁계약에 따라 수익자를 추가로 지정하거나 변경할 수 있는 권리는 상속을 원인으로 제 3 자에게 승계되지 아니한다.

⑤ 수익자의 변경절차에 필요한 비용은 수익자가 부담한다.

**제 18 조 (신탁재산에 속하는 금전 운용방법)** ① 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전을 (자본시장과 금융투자업에 관한 법률) 등 관계법령에서 정하는 방법에 따라 운용하기로 한다

② 수탁자는 신탁재산을 다른 신탁재산 및 수탁자의 고유재산과 구분하여 관리하여야 한다.

③ 신탁부동산의 분양(처분)과 관련하여 취득한 분양금(계약금 및 중도금 포함), 보증금 등은 수탁자가 판단하여 제 1 항에 규정된 운용방법 외에 공사대금이나 차입금 또는 임대보증금 채무 등의 상환에 충당할 수 있다.

**제 19 조 (제비용의 지급)** ① 신탁재산에 관한 다음 각 호의 채무와 비용을 포함하여 신탁사무의 처리에 필요한 비용 그리고 신탁사무 처리에 있어서 수탁자의 고의나 과실 기타 책임 없는 사유로 발행한 손실 등은 위탁자가 부담한다.

1. 신탁부동산에 대한 조세, 공과금 및 등기비용
2. 설계·감리비용 및 공사대금
3. 차입금, 임대보증금 등의 상환금 및 그 이자

4. 신탁부동산의 수선, 보존, 개량비용 및 화재보험료

5. 분양(처분)사무처리에 필요한 비용

6. 기타 전 각호에 준하는 비용

② 수탁자는 제 1 항의 비용을 신탁재산에서 지급하고, 지급할 수 없는 경우에는 수익자에게 청구, 수령하여 지급할 수 있으며, 필요한 경우에는 미리 수익자에게 상당한 금액을 예탁하게 할 수 있다.

③ 수탁자가 신탁사무 처리 과정에서 과실 없이 받은 손해에 대하여도 비용으로 간주하여 제 2 항과 같이 처리한다.

④ 수탁자는 전 각항의 제비용을 대지급한 경우에는 당해 대지급금 및 이에 대한 이자(이자율은 차입형태지신탁약정서 제 14 조에 명시된 금리를 기준으로 한다)를 신탁재산에서 지급받고, 지급받을 수 없는 경우에는 위탁자 및 수익자가 수탁자에게 지급하여야 한다.

**제 20 조 (신탁재산 환가에 의한 제비용의 충당)** 신탁재산에 속하는 금전으로 차입금 및 그 이자의 상환, 신탁사무 처리상 수탁자의 과실 없이 받은 손해 기타 신탁사무 처리를 위한 제비용 및 수탁자의 대지급금을 충당하기에 부족한 경우에는 그 부족금액을 수익자에게 청구하고, 그래도 부족한 경우에는 위탁자와 합의한 공정한 방법 또는 공정한 가액으로서 신탁재산의 일부 또는 전부를 매각하여 그 지급에 충당할 수 있다.

**제 21 조 (신탁계산 및 수익교부)** ① 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료한 경우 수탁자는 지체 없이 신탁사무에 관한 최종의 계산을 하고, 수익자와 귀속 권리자의 승인을 받아야 한다.

② 제 1 항의 수지계산에 있어서는 제 12 조의 신탁수익을 「수입」으로 하고, 제 19 조 제비용을 「지출」로 하며, 「수입」에서 「지출」을 차감한 잔액을 순수익(또는 순손실)로 한다.

③ 순손실이 발생하여 다음 계산기에 이월된 경우에는 다음 계산기 이후의 순수익에서 보전한다.

④ 순수익(전 계산기로부터 이월 결손이 있는 경우에는 이를 보전한 후의 순수익)이 발생한 경우 순수익중 신탁재산에서 지출된 다음 각 호의 금액은 각 계산기의 익일에 신탁원본으로 편입한다.

1. 신탁부동산과 수탁자가 정한 필요 운전자금 합계액에 상당하는 차입금, 임대보증금의 합계액에서 당기 지출을 차감한 잔액(다만, 상환준비금에서 지출한 금액은 제외한다)

2. 당기에 있어서 신탁부동산의 자본적 지출에 의한 수선·보존, 개량 비용 기타 신탁부동산에 의한 자본적 지출액(다만, 수선충당금에서 지출한 금액은 제외한다) 및 수탁자가 정한 필요 운전자금 유보액

3. 수선충당금 및 상환준비금으로서 당기 적립액

⑤ 수익자와 귀속권리자가 제 1 항의 계산을 승인한 경우 수탁자의 수익자 및 귀속권리자에 대한 책임은 면제된 것으로 본다. 다만 수탁자의 직무수행에 부정행위가 있었던 경우에는 그러하지 아니한다.

⑥ 수익자와 귀속권리자가 수탁자로부터 제 1 항의 계산승인을 요구받은 때부터 1개월 내에 이의를 제기하지 아니한 경우 수익자와 귀속권리자는 제 1 항의 계산을 승인한 것으로 본다.

⑦ 수탁자는 신탁의 계산이 완료된 후 제 28 조에 따라 신탁재산을 교부하여야 한다.

⑧ 수탁자는 금융투자협회가 제정한 (금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정) 별표 15의 ‘토지신탁수익의 신탁 종료 전 지급기준’에서 정한 선지급 요건을 충족하는 경우 신탁기간 종료 이전에도 해당 범위 내에서 수익자에게 신탁수익을 지급할 수 있다.

**제 22 조 (수선충당금)** ① 수탁자는 신탁부동산의 수선·보존, 개량비용의 일부 또는 전부에 충당하기 위하여 매 계산기에 신탁재산에서 수선충당금을 지출, 적립할 수 있다.

② 제 1 항의 수선충당금은 신탁재산의 수선·보존, 개량 행위가 필요한 경우 이를 지출하여 그 비용에 충당할 수 있다.

**제 23 조 (상환준비금 등)** ① 수탁자는 임대보증금 등의 상환에 충당하기 위하여 수탁자가 별도로 정한 바에 따라 매 계산기에 신탁재산에서 상환준비금을 적립할 수 있다.

② 제 1 항의 상환준비금은 건물 임대차 계약에 의한 임대보증금 등의 상환이 필요한 경우에 수탁자가 지출하여 그 상환에 충당할 수 있다.

**제 24 조 (신탁보수)** ① 신탁업무에 따른 수탁자의 신탁보수는 개발업무보수와 분양업무보수로 구분하여 다음 각 호와 같이 받는 것으로 하며, 신탁보수는 신탁재산에서 지급받는 것으로 하되, 신탁재산에서 받을 수 없는 경우에는 수익자에게 그가 얻은 이익범위내에서 청구하여 받는다.

1. 개발업무보수는 공사비의 [\*]%를 적용하고, 기성고에 따라 산출하여 매 기성금 지급시 받기로 한다. 이 경우 공사비는 건축비(조경공사비 포함), 설계·감리비, 인입공사비, 철거비, 모델하우스 건축비, 조형물 설치비, 광고 및 분양경비 등을 포함한다.
2. 분양업무보수는 분양수납금(부가가치세 제외)의 [\*]%를 적용하고, 매월말 실분양수납금을 기준으로 익월 [\*]일에 신탁재산에서 받기로 하며, 미분양에 따른 임대시에는 임대금액을 기준으로 하여 받기로 한다.
  - ② 신탁기간 개시 후 처분시까지 신탁재산을 관리하는 경우에는 관리신탁보수를 별도로 산정한다. 이 경우 보수의 청구는 제 1항 본문 후단과 같다.
  - ③ 경제사정의 급격한 변동이 발생하거나 신탁사무 처리에 현저한 노력이 필요한 경우, 기타 상당한 사유가 발생한 경우에는 수탁자는 수익자와 협의하여 전 각항의 신탁보수를 변경하거나 별도로 받을 수 있다.

**제 25 조 (신탁기간)** 신탁 기간은 신탁등기일로부터 [\*]개월까지로 한다. 다만, 수익자로부터 신탁기간 만료 [\*]일 전까지 신탁기간의 연장 신청이 있는 경우 위탁자, 수탁자는 협의하여 이 기간을 연장할 수 있다.

**제 26 조 (신탁계약의 해지)** ① 위탁자는 수탁자, 수익자 등 이해관계인 전원의 동의가 있는 경우를 제외하고는 수탁자의 귀책사유 없이 신탁계약을 해지할 수 없다. 이 경우 수탁자의 귀책사유가 없는 한 해지에 따른 책임을 부담하지 아니한다.

② 제 1항의 규정에 불구하고 천재지변, 경제사정의 변화, 위탁자의 부도 등 기타 부득이한 사유가 발생하여 신탁목적의 달성을 수 없거나 신탁사무 수행이 불가능 또는 현저히 곤란할 경우에 수탁자는 신탁계약을 해지할 수 있다. 이 경우 수탁자는 수익자에게 해지로 인하여 발생된 손해의 배상을 청구할 수 있다.

③ 제 2항의 규정에 의한 신탁계약 해지시 수탁자에게 과실이 없는 경우 수탁자는 해지로 인하여 발생된 손해에 대하여 그 책임을 지지 아니한다.

④ 제 2항의 경우로 신탁계약이 해지된 경우에는 제 20 조를 준용한다.

**제 27 조 (신탁종료)** 신탁계약은 다음 각 호의 경우에 종료한다.

1. 신탁의 목적을 달성한 경우

2. 신탁의 목적을 달성할 수 없는 경우
3. 신탁기간이 만료된 경우
4. 제 26 조에 의해 계약이 해지된 경우

**제 28 조 (신탁종료시 신탁부동산 등의 교부)** 신탁계약이 종료된 경우에는 수탁자는 최종계산에 관하여 수익자의 승인을 얻은 후 수익권증서와 상환으로 신탁부동산 등을 다음 각 호의 방법에 따라 수익자에게 교부한다.

1. 신탁부동산에 대하여 수탁자는 신탁등기의 말소 및 수익자에게 소유권이전등기를 행한 후 현존하는 상태대로 수익자에게 인도한다.
2. 신탁부동산 이외에 신탁재산은 신탁계약 종료 당시 현상 그대로 이를 수익자에게 인도한다. 다만 수익자와 별도의 합의가 있는 경우 금전으로 환가하여 교부할 수 있다.
3. 차입금 및 임대보증금 등의 상환채무, 기타 채무에 대하여는 다음 각 목과 같이 취급한다.
  - 가. 임대보증금 등의 상환채무는 임차인의 동의를 얻어 수익자가 승계하고 수탁자는 그 책임을 면한다.
  - 나. 수탁자는 차입금 기타 채무의 상환에 충당하기 위한 자금을 확보하기 위하여 신탁재산에 속하는 금전의 교부를 유보할 수 있으며, 이 유보분으로도 부족할 경우에는 수탁자는 그 부족분을 수익자에게 예탁하도록 하여야 한다. 그러나 수탁자는 채권자와 수익자가 동의하는 경우 수익자에게 차입금 및 기타의 채무를 면책적으로 인수하도록 하고 수탁자의 책임을 면할 수 있다.

**제 29 조(위탁자의 확약)** ① 위탁자는 선량한 풍속이나 그 밖의 사회질서에 위반하는 사항을 목적으로 하는 신탁을 설정하여서는 아니 된다.

- ② 위탁자는 그 목적이 위법하거나 불능에 해당하는 신탁을 설정하여서는 아니 된다.
- ③ 위탁자는 위탁자의 채권자를 해함을 알면서 신탁을 설정하여서는 아니 된다.
- ④ 위탁자는 신탁부동산에 관하여 신탁특약에 명시한 것을 제외하고는 이 신탁계약 체결 전에 분양계약, 공사도급계약, 설계 및 감리용역계약, 임대차 계약, 전세권설정계약 및 신탁부동산에 관하여 사용 · 수익권을 부여하거나 채무를 부담하여서는 아니 되며, 신탁부동산과 관련하여 이 신탁계약 체결일 이전에 발생하여 미지급된 공사비, 설계 및 감리 용역비, 관리비, 지료, 조세공과금 등 채무가 존재하여서는 아니 된다.

**제 30 조 (단수처리)** 신탁계약에 의한 수지계산, 신탁 종료시 교부할 원본계산, 기타 각종 계산에 있어서 10 원 미만의 단수가 발생한 경우에는 그 단수금액은 절사한다.

**제 31 조 (인감의 신고)** ① 위탁자는 위탁자, 수익자 및 그 대리인 기타 신탁계약 관계자의 인감을 미리 수탁자에게 신고하여야 한다.

② 수탁자가 영수증 기타 서류에 사용된 인감을 상당한 주의를 기울여 제1항의 신고 인감과 대조 후 틀림없다고 인정하여 원본 또는 수익을 교부하거나 기타 업무를 처리한 경우에는 수탁자는 인장 도용, 위조 기타 이로 인하여 발생한 손해에 대하여 그 책임을 지지 아니한다. 다만, 회사가 고객의 인감이 위조·변조 또는 도용된 사실을 알았거나 알 수 있었을 때에는 그러하지 아니하다.

**제 32 조 (세무, 회계 등)**

① 본 사업과 관련하여 발생하는 세무, 회계에 관한 사항(세무신고, 세무계산 등)은 위탁자가 책임지고 처리하기로 한다.

② 신탁재산 및 자금관리계좌의 운용 등으로 인하여 발생하는 수익 중 원천징수대상 소득은 수탁자 단독으로 원천세 상당액을 납부 및 신고절차를 이행하여야 한다.

③ 본 사업의 추진에 따라 부과되는 제세공과금(종합부동산세, 건물의 보존등기에 따른 취득세 등 본 사업과 관련하여 발생하는 제세금 및 공과금을 포함하며 이에 한정하지 아니함)과 사업 인·허가에 따른 각종 부담금은 수탁자의 명의로 부과되는 것이라도 위탁자의 부담으로 납부 처리하여야 한다.

④ 수탁자는 해당사업장의 지자체에 제세공과금 확정(세무조사 포함)을 요청할 수 있다.

⑤ 수탁자는 수탁자가 납부의무를 부담하는 신탁재산 관련 조세 또는 체납처분 등에 대하여 위탁자를 대신하여 수탁자의 고유재산으로 이를 납부할 의무를 부담하지 아니한다.

⑥ 수탁자가 납부의무를 부담하는 신탁재산 관련 조세가 체납되어 해당 신탁재산에 대한 체납처분 등이 발생한 경우에도 수탁자는 수탁자의 귀책사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다.

⑦ 전항의 미이행, 불성실한 이행 또는 불이행으로 인하여 발생하는 모든 문제는 위탁자가 부담하기로 한다.

**제 33 조 (통지사항)** ① 위탁자, 수익자 또는 그 상속인은 각호의 경우 지체 없이 그 사유를 서면으로 수탁자에게 제출하고 소정의 절차를 취한다. 이 절차가 지체되어 발생한 손해에 대하여 수탁자는 귀책사유가 없는 한 책임지지 않는다.

1. 신탁계약서 및 이에 관련된 문서, 수익권증서(우선수익권증서) 또는 신고된 인장의 상실
2. 위탁자, 수익자 또는 그 대표자나 대리인, 기타 신탁계약 관계자의 주소, 성명, 명칭, 조직, 행위능력의 변경 또는 사망
3. 위탁자, 수익자 또는 그 대표자나 대리인, 기타 신탁계약 관계자의 부도, 파산, 화의신청, 주요재산의 압류 등
4. 대표자, 대리인 또는 수익자의 변경
5. 신탁계약 종료(해지), 신탁재산 매각(공매)에 관한 사항
6. 기타 신탁계약에 관하여 변경된 자료부터 통지를 필요로 하는 사항이 발생한 경우

② 수탁자는 이 신탁계약상 기재된 내용 또는 이 신탁계약 체결 후 제 1항에 따라 위탁자가 신고한 내용에 따라 2회 이상 내용증명우편에 의한 통지를 보냈음에도 불구하고 그 통지가 계속 반송된 경우에는 수탁자가 과실 없이 위탁자의 변경된 주소 등 소재를 알지 못하는 경우에 한하여 최종 내용증명우편을 발송한 시점에 그 통지가 도달한 것으로 본다.

**제 34 조 (계약의 변경)** 수탁자는 위탁자 및 수익자의 동의를 얻어 신탁계약의 일부를 변경할 수 있다.

**제 35 조 (계약비용의 부담)** 신탁계약 체결에 필요한 일체의 비용은 위탁자 및 수익자가 부담한다.

**제 36 조 (계약의 사항의 처리)** 신탁계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 위탁자, 수탁자 및 수익자가 협의하여 처리한다.

**제 37 조 (관할법원)** 신탁계약으로 인한 다툼이 발생하여 소송이 필요한 경우에는 민사소송법에서 정하는 법원으로 한다.