

토지신탁계약서(차입형)

토지신탁계약서(차입형)

위탁자 _____는 아래 정의된 신탁부동산을 수탁자 _____에 신탁하고 수탁자는 이를 인수함에 있어서, 위탁자, 수탁자 및 수익자의 권리의무를 정하기 위하여 다음과 같이 토지신탁계약(차입형)(이하 “이 신탁계약”이라 한다)을 체결한다.

제 1 조 (신탁목적)

이 신탁계약에 따른 신탁은 이 사업을 수행하기 위하여 위탁자는 신탁부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하고, 수탁자는 신탁부동산을 보전 및 관리하며 이를 개발하여 이 신탁계약에서 정해진 바에 따라 신탁부동산을 분양 및 그 밖의 방법으로 처분하거나 임대한 다음 그 처분대가나 임대료 등 신탁재산을 이 신탁계약에 정해진 바에 따라 지급하는 것을 목적으로 한다.

제 2 조 (용어의 정의)

이 신탁계약에서 사용하는 용어는 아래에서 정의하는 의미를 갖는다.

1. “위탁자”란 신탁부동산을 수탁자에게 위탁하는 자를 말한다.
2. “수탁자”란 이 신탁계약에 따라 신탁부동산을 신탁재산으로 인수하는 자를 말한다.
3. “수익자”란 이 신탁계약에 따라 신탁재산으로부터 금전의 지급을 받거나 그 밖의 이 신탁계약상의 권리를 갖고 의무를 부담하는 자로서 별첨 2에 적힌 자를 말한다.
4. “시공사”란 신탁건물의 신축·증축·개축·재축·대수선 및 리모델링 공사를 수행하는 자를 말한다.
5. “수익권”이란 이 신탁계약에 따라 수익자가 신탁재산으로부터 금전을 지급 받을 권리 그 밖의 이 신탁계약상 수익자가 갖는 모든 권리를 말한다.
6. “이 사업”이란 신탁토지에 신탁건물을 신축·증축·개축·재축·대수선 및 리모델링 등의 방법으로 개발하여 분양 그 밖의 방법으로 처분하거나 임대하는 사업으로서 별첨4 신탁특약에 적힌 것을 말한다.

7. “신탁토지”란 이 신탁계약에 따라 위탁자가 수탁자에게 신탁하는 별첨1에 적힌 토지를 말한다.
8. “신탁건물”이란 이 신탁계약에 따라 신탁토지에 신축되거나 이 신탁계약에 따라 수탁자에게 신탁되어 증축·개축·재축·대수선 및 리모델링 등의 방법으로 개발될 별첨1에 적힌 건물을 말한다.
9. “신탁부동산”이란 신탁건물과 신탁토지를 말한다.
10. “신탁재산”이란 이 신탁계약 제4조에 따라 신탁재산에 속하는 재산을 말한다.
11. “신탁기간”은 이 신탁계약 제3조에 정한 기간을 말한다.
12. “신탁특약”이란 위탁자와 수탁자가 이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항 또는 이 신탁계약과 달리 정하고자 하는 사항을 정하기 위하여 이 신탁계약에 별첨4로 첨부된 신탁특약을 말한다.

제 3 조 (신탁기간)

이 신탁계약에 따른 신탁기간은 년 월 일부터 년 월 일까지로 한다. 다만, 위 신탁기간이 만료되기 전에 제23조 제1항에 정해진 사유로 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료된 경우에는 신탁기간도 이 신탁의 종료 시점에 종료된 것으로 본다.

제 4 조 (신탁재산의 범위)

아래 각 호의 재산을 포함하여 신탁부동산과 신탁부동산의 개발, 관리, 처분, 운용, 수용, 멸실, 훼손 그 밖의 사유로 수탁자가 얻은 재산은 신탁재산에 속한다.

1. 신탁부동산 및 신탁금전
2. 신탁부동산의 분양대금(계약금, 중도금 및 잔금을 모두 포함하며 이하 같다)
3. 신탁부동산의 물상대위 취득한 재산
4. 신탁부동산의 임대차보증금 및 임대료
5. 신탁부동산의 분양대금 반환채무 및 임대차보증금 반환채무
6. 제12조에 따른 차입금
7. 제1호 내지 제6호에 속하는 금전의 운용수익

8. 그 밖의 신탁사무 처리로 인하여 발생한 채권, 채무

제 5 조 (위탁자의 변경)

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

제 6 조 (수익권)

수익자는 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료되는 경우 이 신탁계약에서 정한 바에 따라 신탁재산으로부터 지급을 받을 권리를 가진다.

제 7 조 (수익자 지정 및 수익권증서)

- ① 수탁자는 위탁자가 이 신탁계약에 따른 위탁자가 아닌 제3자를 수익자로 지정한 경우 그 지정 사실을 지체 없이 해당 수익자에게 통지하여야 한다. 위탁자가 제3자를 수익자로 지정한 경우 수익자는 이 신탁계약의 내용을 알고 있으며 이에 동의한다는 취지의 승낙서에 이름을 적고 도장을 찍어 수탁자에게 제출하여야 한다.
- ② 수탁자는 수익자의 요청이 있는 경우 이 신탁계약에 따른 수익자의 권리를 증명하기 위한 증서인 수익권증서를 발행하여 해당 수익자에게 교부한다.

제 8 조 (수익권의 양도, 수익자의 추가 지정 또는 변경 등)

- ① 수익자는 이 조 제2항의 사전 서면동의 없이는 수익자의 지위를 타인에게 양도하거나 그 수익권에 대하여 질권을 설정하는 등 처분행위를 할 수 없다.
- ② 수익자가 수익권을 양도하거나 질권을 설정하고자 하는 경우에는 수탁자의 사전 동의를 받아야 하고, 위탁자가 수익자를 변경 또는 추가로 지정하고자 하는 경우에는 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 전 2항에 따라 수익권이 양도 또는 질권 설정되거나 수익자가 변경 또는 추가로 지정되는 경우 수익권을 양도하거나 질권을 설정한 수익자 또는 수익자를 변경 또는 추가 지정한 위탁자는 수탁자에게 통지하여야 하며, 수익권을 양도하거나 질권을 설정한 수익자는 이를 확정일자 있는 증서로 수탁자에게 통지하여야 한다. 이로 인한 신탁원부 등에 적힌 내용 변경 및 수익권증서 발행에 따른 비용은 수익자가 부담하여야 한다.
- ④ 위탁자가 이 신탁계약에 따라 수익자를 추가로 지정하거나 변경할 수 있는 권리는 상속을 원인으로 제3자에게 승계되지 아니한다.

제 9 조 (신탁부동산의 소유권이전의무 등)

- ① 위탁자는 이 신탁계약 체결 후 지체 없이 신탁부동산의 소유권이전등기 등 신탁재산의 공시에 필요한 서류를 수탁자에게 제공하고 수탁자가 합리적으로 요구하는 조치를 취하여야 한다.
- ② 위탁자는 제1항의 신탁등기를 마치기 전에 신탁부동산에 설정된 부담(지상권, 유치권, 전세권 등 제한물권, 등기되거나 대항력 있는 임차권, 가압류, 가처분, 압류, 가등기 그 밖의 신탁부동산의 소유, 사용 또는 수익에 영향을 미칠 수 있는 부담을 모두 포함함)을 위탁자의 책임과 비용으로 말소하여야 한다.
- ③ 수탁자는 신탁건물의 사용승인, 준공인가 그 밖의 관련 법령에 따라 신탁건물을 등기할 수 있는 상태가 된 때에는 수탁자 이름으로 소유권보존등기 및 신탁등기를 마쳐야 한다.
- ④ 제1항 및 제3항의 등기에 필요한 비용은 위탁자가 부담한다.

제 10 조 (신탁건물의 건축 등)

- ① 수탁자는 건설실적, 재무상황, 기술인력, 시공능력, 도급금액 등 제반 조건을 종합적으로 고려한 다음 선정된 시공사와 공사도급계약을 체결할 수 있다.
- ② 수탁자가 제1항에 따른 공사도급계약을 체결한 경우, 수탁자는 책임 있는 사유가 없는 한 그러한 공사도급계약과 관련한 또는 그로부터 발생하는

모든 손실, 손해, 비용, 경비, 청구, 소송 그 밖의 절차(이하 총칭하여 “손실 등”)로 인한 책임을 부담하지 아니한다.

제 11 조 (건설공사의 설계·감리)

- ① 수탁자는 설계·감리 실적, 재무상황, 기술인력, 설계·감리 능력, 보수액 등 제반 조건을 종합적으로 고려한 다음 선정된 설계·감리자와 설계·감리 용역계약을 체결할 수 있다.
- ② 수탁자가 제1항에 따른 설계·감리계약을 체결한 경우, 수탁자는 책임 있는 사유가 없는 한 그러한 설계·감리계약과 관련한 또는 그로부터 발생하는 모든 손실 등으로 인한 책임을 부담하지 아니한다.

제 12 조 (사업자금의 차입)

- ① 수탁자는 이 사업의 수행과 이 신탁계약에 따른 신탁사무에 필요한 비용을 신탁재산으로 지급할 수 있고, 신탁재산으로 부족한 경우에는 금융기관 그 밖의 제3자 또는 수탁자의 고유계정으로부터 빌릴 수 있다.
- ② 제1항에 따른 차입을 위하여 수탁자는 신탁재산을 담보로 제공할 수 있다.
- ③ 수탁자는 제1항에 따른 차입을 함에 있어 조달금리·수탁자 고유계정의 적정 수익률 등을 고려하여 대출금액, 이자율, 대출만기, 대출금의 상환(조기상환을 포함) 및 기한의 이익 상실 등 주요 조건을 공정하게 정한다.
- ④ 수탁자는 제1항에 따른 수탁자의 고유계정 차입으로 인한 차입원리금 등의 채권을 이 신탁계약에 따라 받음에 있어서 채권의 전액을 사용하기에 부족할 경우 비용, 이자, 원금의 순서로 사용한다. 다만, 수탁자는 위탁자 및 수익자에게 불이익이 발생하지 않는 범위 내에서 사용순서를 달리 정할 수 있다.

제 13 조 (신탁부동산의 관리 등)

- ① 수탁자는 관계 법령상 허용되는 범위 내에서 방법, 시기 및 범위를 정하여 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리에 필요한 조치를 취할 수 있다.
- ② 수탁자는 관계 법령상 허용되는 범위 내에서 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리업무를 제3자에게 위임할 수 있다.

- ③ 수탁자 또는 제2항에 따라 선임된 자산관리자는 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 경우 합리적인 범위 내에서 신탁부동산의 일부를 무상으로 사용할 수 있다.
- ④ 위탁자는 이 신탁계약 체결 후 수탁자의 사전 서면 승낙이 없는 한 신탁부동산에 대하여 임대차, 저당권설정, 전세권설정 등 소유권을 제한하는 처분행위 또는 신탁부동산의 현상을 변경하거나 그 밖의 방법으로 가치를 훼손하는 행위를 하지 못한다.
- ⑤ 수탁자는 신탁부동산의 멸실·훼손 그 밖의 사고가 발생하거나 발생이 예상되는 경우에는 지체 없이 이를 수익자에게 통지하여야 한다.
- ⑥ 수탁자는 신탁부동산의 관리에 필요한 비용을 신탁재산에서 지급할 수 있다.

제 14 조 (신탁부동산의 분양 및 그 밖의 처분)

수탁자는 신탁부동산을 신탁특약에서 정한 조건에 따라 분양 또는 임대할 수 있다.

제 15 조 (보험계약)

- ① 수탁자는 시장상황과 이 부동산의 용도, 규모, 가치 등을 생각하여 합리적으로 정한 종류, 기간, 부보금액, 방법으로 신탁건물에 대한 보험계약을 체결할 수 있다.
- ② 수탁자는 차입금을 담보하기 위하여 제1항에 따라 가입한 보험의 보험금 청구권에 질권 그 밖의 담보를 설정할 수 있다.

제 16 조 (선관주의의무 및 하자담보책임)

- ① 수탁자는 선량한 관리자의 주의의무로서 신탁부동산을 보존·관리하고 신탁사무를 처리한다.
- ② 수탁자가 신탁사무를 처리하는 과정에서 고의 또는 과실로 인하여 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생하는 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

제 17 조 (신탁재산에 속하는 금전의 운용방법)

- ① 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전을 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 등 관계법령에서 정하는 방법에 따라 운용한다.
- ② 수탁자는 신탁재산을 다른 신탁재산 및 수탁자의 고유재산과 구분하여 관리하여야 한다.

제 18 조 (비용 등의 부담)

- ① 신탁재산에 관한 다음 각 호의 채무와 비용을 포함하여 신탁사무의 처리에 필요한 비용 그리고 신탁사무 처리에 있어서 수탁자의 고의나 과실 그 밖의 책임 없는 사유로 발생한 손실 등은 위탁자가 부담한다.
 - 1. 신탁부동산의 조세, 각종 공과금, 부담금, 등기비용
 - 2. 신탁보수
 - 3. 차입에 따른 원리금 상환비용
 - 4. 분양대금 및 임대차보증금 반환채무
 - 5. 공사대금, 설계 및 감리비용
 - 6. 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리비용 및 보험료
 - 7. 신탁부동산의 분양, 임대 또는 처분에 관한 사무처리에 필요한 비용
 - 8. 이 신탁계약에 따른 신탁사무의 처리에 필요한 자문비용
 - 9. 수탁자의 고의나 과실 그 밖의 책임 없는 사유로 발생한 손실
 - 10. 그 밖의 위 각 호와 관련 된 비용
- ② 위탁자가 제1항의 비용 등을 지급하지 않는 경우 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전으로 이를 지급할 수 있다. 신탁재산에 속한 금전으로 이를 지급하기에 부족한 경우 수탁자는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 지급에 사용하거나 신탁재산을 담보로 제공하여 지급에 필요한 금원을 차용하거나 수익자에게 그 지급을 청구할 수 있다. 다만, 그 신탁재산의 매각으로 신탁의 목적을 달성할 수 없게 되거나 그 밖의 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 위탁자 및 수익자가 제1항의 비용 등을 정해진 기일까지 지급하지 않는 경우 수탁자가 이를 대신 납부할 수 있으며 이를 위하여 신탁부동산의 전부 또는 일부에 (근)저당권을 설정할 수 있다.

- ④ 제3항에 따라 수탁자가 대지급한 경우 위탁자 및 수익자는 그 지급일로부터 상환일 까지 연 []%의 이율로 계산한 지연손해금을 원금과 함께 수탁자에게 지급하여야 한다.
- ⑤ 수탁자는 제4항에 따른 위탁자 및 수익자의 지급의무에도 불구하고 그 대지급금과 지연손해금을 신탁재산으로부터 우선적으로 지급받을 수 있다.

제 19 조 (신탁의 계산 및 수익의 교부)

- ① 신탁재산의 계산기일은 매년 [●]월 말일과 신탁기간이 종료한 날로 한다.
- ② 수탁자는 제1항에 따른 당해 계산기간의 수지계산서를 작성하여 수익자에게 통지하여야 한다.
- ③ 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료한 경우 수탁자는 지체 없이 신탁사무에 관한 최종의 계산을 하고, 수익자와 귀속권리자의 승인을 받아야 한다.
- ④ 수익자와 귀속권리자가 제3항의 계산을 승인한 경우 수탁자의 수익자 및 귀속권리자에 대한 책임은 면제된 것으로 본다. 다만 수탁자의 직무수행에 부정행위가 있었던 경우에는 책임이 면제되지 않는다.
- ⑤ 최종계산서에 대하여 수익자 및 귀속권리자가 승인을 하지 아니한 경우 수탁자는 수익자 및 귀속권리자에게 최종계산의 승인을 요구하고, 수익자 및 귀속권리자는 계산승인의 요구를 받은 때로부터 1개월 이내에 승인 여부를 수탁자에게 통지하여야 한다.
- ⑥ 수탁자는 제5항의 계산승인을 요구하는 경우 “수익자 및 귀속권리자는 최종계산에 대하여 이의가 있는 경우 계산승인을 요구 받은 때로부터 1개월 이내에 이의를 제기할 수 있으며, 그 기간 내에 이의를 제기하지 않으면 수익자 및 귀속권리자가 최종계산을 승인한 것으로 본다”라는 취지의 내용을 수익자에게 알려야 한다.
- ⑦ 수익자 및 귀속권리자가 수탁자로부터 제5항의 계산승인을 요구 받은 때로부터 1개월 내에 이의를 제기하지 아니하는 경우 제3항의 계산을 승인한 것으로 본다.
- ⑧ 수탁자는 신탁의 계산이 완료된 후 제24조에 따라 신탁재산을 교부하여야 한다.
- ⑨ 수탁자는 금융투자협회가 제정한 「금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정」 별표15의 ‘토지신탁수익의 신탁 종료 전 지급기준’에서 정한 선지급

요건을 충족하는 경우 신탁기간 종료 이전에도 해당 범위 내에서 수익자에게 신탁수익을 지급할 수 있다.

제 20 조 (신탁보수)

- ① 신탁업무에 따른 수탁자의 신탁보수는 개발업무보수와 분양업무보수로 구분하여 다음 각 호와 같이 받는다.
 1. 개발업무보수는 공사비의 ()%를 적용하고, 기성고에 따라 산출하여 매 기성금 지급시 받는다. 이 경우 공사비는 건축비(조경공사비 포함), 설계·감리비, 인입공사비, 철거비, 모델하우스 건축비, 조형물 설치비 등을 포함한다.
 2. 분양업무보수는 분양수납금 (부가가치세 제외)의 ()%를 적용하고, 매월 말 실제 분양수납금을 기준으로 다음달 10일에 신탁재산에서 지급받고, 미분양에 따른 임대인 경우에는 임대료를 기준으로 하여 받는다.
- ② 신탁기간 시작 후 신탁부동산의 처분시까지 신탁재산을 관리하는 경우에는 관리신탁보수를 별도로 산정한다.
- ③ 수탁자는 신탁사무 처리에 현저히 곤란한 경우 또는 그 밖의 부득이한 사유가 발생한 경우에는 수익자와 협의하여 제1항 및 제2항의 신탁보수를 변경하거나 별도로 지급받을 수 있다.

제 21 조 (신탁해지 및 책임부담)

- ① 위탁자는 수탁자, 수익자의 동의가 있는 경우를 제외하고는 수탁자의 책임 있는 사유 없이 신탁계약을 해지할 수 없다.
- ② 제1항의 규정에도 불구하고 수탁자는 신탁의 목적달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우 이 신탁계약을 해지할 수 있으며, 수탁자의 책임 있는 사유가 없는 한 해지에 따른 책임을 부담하지 아니한다.

제 22 조 (수탁자의 사임)

- ① 수탁자는 위탁자와 수익자의 승낙을 받은 경우에 한하여 사임할 수 있다.

- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 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 [6개월] 이상 지체하고, 수탁자가 그 지급을 요구하였음에도 [10] 영업일 이내에 이를 지급하지 아니한 경우
 2. 위탁자 또는 수익자가 이 신탁계약상 의무를 위반하고, 수탁자가 그 시정을 요구하였음에도 [10] 영업일 이내에 이를 시정하지 아니한 경우
 3. 신탁사무의 처리와 관련하여 수탁자를 상대로 소송이 제기된 경우로서 소송비용의 회수가 어려울 것으로 명백히 예상되는 경우

제 23 조 (신탁의 종료)

- ① 이 신탁계약에 따른 신탁은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 종료한다.
1. 신탁기간이 만료된 경우
 2. 신탁의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없는 경우
 3. 신탁기간 중 신탁부동산이 전부 분양되어 수분양자에게 소유권이 이전된 경우
 4. 이 신탁계약에 따라 신탁부동산이 처분되는 경우로서 신탁부동산에 관한 처분대금의 정산이 종료되고 제19조 제3항에 의한 신탁의 계산이 완료된 경우
 5. 제21조에 의하여 신탁이 해지되는 경우
- ② 제1항에 따라 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료하는 경우 수익자는 이 신탁계약에 따라 발행된 수익권증서를 전부 수탁자에게 반환하여야 하고 수탁자는 제24조에서 정한 바에 따라 신탁재산을 처리하여야 한다.
- ③ 제1항에 따라 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료되는 시점에 수탁자가 제18조 및 제20조에 따라 지급받아야 할 비용 등과 신탁보수를 일부 또는 전부를 지급받지 못한 경우 수탁자는 제2항에 따라 신탁재산을 인도하기 전에 신탁재산에 속하는 금전으로 이를 지급받을 수 있다. 신탁재산에 속한 금전으로 이를 지급하기에 부족한 경우 수탁자는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 그 지급에 사용 할 수 있다.

- ④ 신탁이 종료된 경우 이 사업과 관련한 분양계약, 공사도급계약, 설계·감리 계약, 그 밖의 용역계약상 수탁자의 모든 권리와 의무는 수익자(신탁특약으로 신탁재산의 귀속권리자를 별도로 정한 경우에는 그 귀속권리자)가 면책적·포괄적으로 승계한다.

제 24 조 (신탁계약의 종료에 따른 신탁재산의 처리)

- ① 신탁계약이 종료되고 제19조에 따른 계산의 승인이 있거나 또는 승인 간주된 경우 수탁자는 수익자로부터 수익권증서를 반환 받은 날로부터 10영업일 이내에 신탁재산 중 적극재산을 다음 각 호의 방법에 따라 수익자(신탁특약으로 신탁재산의 귀속권리자를 별도로 정한 경우에는 그 귀속권리자)에게 교부한다. 다만, 수탁자는 신탁부동산의 하자로 인한 책임, 세금과 공과금 납부의무, 소송에 따라 지급할 가능성이 있는 금액, 민원처리비용에 해당하는 금액 등은 신탁특약에서 정하는 바에 따라 그 지급을 유보할 수 있다.
1. 신탁부동산은 수탁자 명의의 신탁등기를 말소하고 수익자 명의로 소유권이전등기를 마친 다음 신탁계약 종료 당시의 현상 그대로 이를 수익자에게 인도한다.
 2. 신탁부동산 이외에 신탁재산은 신탁계약 종료 당시의 현상 그대로 이를 수익자에게 인도한다.
- ② 차입금 상환채무 및 임대보증금 반환채무 그 밖의 각종 소극재산은 다음 각 호와 같이 처리한다.
1. 임대차보증금 반환채무 및 그 밖의 이 사업과 관련하여 수탁자가 부담하는 채무는 수익자(우선수익자는 포함되지 아니하며, 이하 이항에서 같다)가 승계하고 수탁자는 그 책임을 면한다.
 2. 수탁자는 대지급금·차입금 상환, 분양대금 반환 및 그 밖의 신탁사무처리·비용의 지급을 위하여 신탁재산에 속하는 금전의 지급을 유보할 수 있으며, 이러한 유보금으로 모든 채무를 갚을 수 없는 경우에는 그 부족액을 수익자가 지급하도록 한다. 다만 수탁자는 채권자와 수익자가 동의하는 경우 수익자에게 위와 같은 채무를 면책적으로 인수하도록 하고 수탁자의 책임을 면할 수 있다.

3. 수익자가 제1호 내지 제2호에 따라 해당 채무를 승계 또는 지급하지 않는 경우 수탁자는 신탁부동산의 전부 또는 일부를 매각하여 그 채무를 갚을 수 있다.

- ③ 제1항에 따라 이 신탁계약이 종료되는 경우, 전항에 따른 신탁재산 정산 시점까지 발생한 신탁보수, 신탁사무의 처리에 필요한 비용, 그 밖의 수탁자에게 손해가 발생한 경우의 손해배상금은 신탁재산에 속한 금전으로 우선 지급하고, 신탁재산에 속한 금전으로 이를 지급하기에 부족한 경우에는 위탁자 및 수익자(이 항에서 우선수익자를 포함한다)가 수탁자에게 지급하되, 위탁자 및 수익자가 지급하지 않는 경우 수탁자는 신탁부동산의 전부 또는 일부를 매각하여 그 매각대금으로 지급할 수 있다.

제 25 조 (신고사항)

- ① 위탁자는 위탁자, 수익자 및 그 대리인 그 밖의 신탁관계인의 인감을 미리 수탁자에게 신고하여야 한다.
- ② 위탁자 또는 그 상속인은 다음 각 호의 사유가 발생한 경우에는 지체 없이 수탁자에게 그 사실을 서면 또는 팩스, 이메일 등에 의하여 신고하여야 한다.
1. 신탁계약서, 수익권증서 및 신고인감의 분실
 2. 위탁자, 수익자 및 그 대표자 또는 대리인, 그 밖의 신탁관계인의 사망 또는 주소, 연락처, 성명, 행위능력 등의 변경 및 신고인감의 변경
 3. 위탁자, 수익자 및 그 대표자 또는 대리인, 그 밖의 신탁관계인의 부도, 파산신청, 회생절차개시신청 또는 이러한 절차를 위한 보전처분이나 그 밖의 이와 유사한 절차의 신청
 4. 그 밖의 신탁계약에 관하여 변경을 요하는 사항의 발생
- ③ 수탁자는 이 신탁계약에 적힌 내용 또는 이 신탁계약 체결 후 제2항에 따라 위탁자가 신고한 내용에 따라 이 신탁계약 및 신탁특약에 따른 통지 등 신탁사무를 처리하며, 위탁자의 책임 있는 사유로 인해 제2항의 신고가 지체되어 발생한 결과에 대하여 수탁자는 수탁자의 책임 있는 사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다. 수탁자가 이 신탁계약에 적힌 내용 또는 제2항에 따라 이 신탁계약 체결 후 위탁자가 신고한 내용에 따라 2회 이상 내용증명우편에 의한 통지를 보냈음에도 불구하고 그 통지가 계속 반

송된 경우에는 수탁자의 책임 있는 사유 없이 위탁자의 책임 있는 사유로 위탁자의 변경된 주소 등 소재를 알지 못하는 경우에 한하여 최종 내용증명우편을 발송한 시점에 그 통지가 도달한 것으로 본다.

- ④ 위탁자가 위탁자의 책임 있는 사유로 인해 제1항 및 제2항의 신고를 게을리하여 수탁자에게 손해가 발생한 경우에는 위탁자는 그 손해를 배상한다.

제 26 조 (사업자등록 및 부가가치세 관련 사항)

- ① 신탁계약의 체결과 동시에 위탁자는 신탁부동산의 소재지 관할 세무서에 관련 세법에 따른 사업자등록을 하여야 한다.
- ② 관련 세법에 따라 사업자에게 환급되는 부가가치세 등은 수탁자가 위탁자로부터 포괄적으로 양도받는다.
- ③ 수탁자가 부가가치세법 제33조 제2항 및 동법 시행령 제84조 제1항의 규정에 따라 수탁자를 납세관리인으로 정하여 관할 세무서장에게 신고할 것을 위탁자에게 요청하는 경우, 위탁자는 이러한 요청에 따라야 하고 수탁자는 세무 업무를 대행할 세무사를 정하여 부가가치세의 신고·납부·환급 그 밖의 필요한 업무처리를 대행하도록 할 수 있으며 이에 필요한 비용은 신탁재산에서 지급한다.

제 27 조 (소송수행)

- ① 신탁부동산에 관한 소송이 제기되었거나 제기할 필요가 있는 경우 수탁자는 위탁자와 수익자에게 이를 통지하고 위탁자 및 수익자와 협의하여 응소 또는 제소에 필요한 조치를 취할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 수탁자가 부담하는 소송대리인의 보수 및 소송과 관련된 비용(소송결과에 따른 판결금액 및 이에 대한 지연이자 등 포함)은 제18조에 따라 처리한다.
- 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 통지 받은 날로부터 지체 없이 위탁자 및 수익자에게 등기우편으로 통지하며, 이 경우 소송과 관련된 비용 및 해당 판결에 따라 수탁자가 지급의무를 부담하게 된 금액도 함께 통지하여야 한다.

제 28 조 (관할법원)

이 신탁계약에 관하여 분쟁이 발생하는 경우 관할법원은 민사소송법에서 정하는 바에 따른다.

제 29 조 (관계법령의 준수)

이 신탁계약에 정하지 아니한 사항은 별도의 약정이 없는 한 관계법령 등에 정하는 바에 따르며 관계법규 등에도 정함이 없는 경우에는 일반적인 상관례에 따른다.

제 30 조 (신탁계약과 신탁특약의 관계)

위탁자와 수탁자는 관계법령에 위반하지 않는 범위내에서 특약을 정할 수 있으며, 신탁특약의 내용은 이 신탁계약의 내용을 우선한다.

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

년 월 일

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

수탁자 상 호 :
 주소:
 대표이사:
 법인등록번호:

별 첨:

1. 신탁부동산의 표시
2. 수익자의 표시
3. 신탁보수
4. 신탁특약

[별첨 1]

신탁부동산의 표시

1. 신탁토지의 표시

2. 신탁건물의 표시

[별첨 2]

수익자의 표시

수 익 자	
성 명(상 호)	
법인등록번호	
사업장 소재지	

[별첨 3]

신 탁 보 수

[별첨 4]

신 탁 특 약