

이는 이를 타인에게 양도하거나 담보의 목적으로 질권설정 등 처분행위를 할 수 없다.

- 제7조 (우선수익자의 우선권)** ① 우선수익자가 갖는 수익권의 범위는 수탁자가 발행한 수익권증서를 근거로 한 우선수익자와 채무자(별첨 2의3)간의 여신거래로 발생하여 증감 변동된 우선수익자의 대출원금 및 이자(연체이자 포함)에 한한다.
- ② 우선수익자는 수탁자가 발행하는 수익권증서에 기재된 별첨 2의4 금액을 최고한도로 하여 이 한도내에서 수익을 얻을 권리가 있다.
- ③ 신탁원본에 대한 우선수익자의 수익권은 위탁자의 수익권보다 우선한다.
- ④ 우선수익자가 갖는 수익권의 유효기간은 이 신탁계약에 의한 우선수익자의 채권발생일로부터 신탁계약 종료일까지로 한다. 그러나, 신탁계약 종료일 전이라도 수익권증서발행일로부터 60일이내에 지정목적에 사용되지 아니할 경우에는 효력이 상실된다.
- ⑤ 우선수익자는 수탁자의 사전동의 없이는 신탁기간중 우선수익자의 지위를 타인에게 양도 또는 명의변경하거나 수익권에 대하여 질권의 설정 등 기타 처분행위를 할 수 없다.
- ⑥ 위탁자 및 그 승계인은 우선수익자의 지위를 가질 수 없다.
- ⑦ 신탁부동산의 처분정산시, 선순위 우선수익자의 채권이 소멸한 경우에는 차순위 우선수익자의 순위가 승진한다.

- 제8조 (신탁부동산의 소유권이전 및 신탁등기)** ① 위탁자는 신탁계약 체결후 지체없이 신탁부동산의 소유권이전 및 신탁내용을 공시하기 위하여 등기필증, 인감증명서, 위임장 등 신탁등기에 필요한 제반서류를 수탁자에게 제공하여야 한다.
- ② 제①항의 등기에 소요되는 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.

- 제9조 (신탁부동산의 보전관리 등)** ① 위탁자는 신탁부동산을 사실상 계속 점유·사용하고, 신탁부동산에 대한 보존·유지·수선 등 실질적인 관리행위와 이에 소요되는 일체의 비용을 부담한다.
- ② 위탁자는 수탁자의 사전 승락이 없는 경우에는 신탁부동산에 대하여 임대차 등 권리설정 또는 신탁부동산의 현상을 변경하는 방법으로 가치를 저감하는 행위를 하지 못한다.
- ③ 위탁자는 신탁부동산의 멸실·훼손 등 사고가 발생하거나 발생이 예상되는 경우에는 지체없이 이를 수탁자에게 통지하여야 한다.
- ④ 위탁자는 신탁부동산의 가치보전 및 처분에 필요한 수탁자의 재산관리 행위를 용인하여야 한다.
- ⑤ 수탁자의 재산관리 기간은 이 신탁계약이 존속하는 기간으로 하며, 신탁기간이 연장 또는 단축되는 경우에도 또한 같다.

- 제10조 (임대차 등)** ① 위탁자는 이 신탁계약 이전에 체결한 임대차계약상의 임대인 명의를 수탁자로 갱신하는 등 임대차계약 변경 행위에 적극 협조하여야 한다.
- ② 제①항의 임대차계약의 변경이 있는 후에도 임대차보증금 외에 임차인이 위탁자에게 지급하는 임료가 있는 때에는 그 임료는 위탁자가 계속 수납하며, 신탁기간중 임대차계약이 종료되거나 중도에 해지하는 경우의 임대차보증금 반환채무는 위탁자가 부담

하고, 새로운 임대차계약은 수탁자 명의로 한다.

③ 제②항의 규정에 불구하고 위탁자가 임의로 체결한 임대차계약은 수탁자에게 그 효력을 주장하지 못한다.

제11조 (보험계약) ① 신탁부동산에 대한 보험계약은 수탁자가 정하는 종류, 기간, 방법으로 체결하며 신탁계약이 존속하는 동안 계속하기로 한다.

② 이 신탁계약 이전에 체결된 보험계약이 있는 경우에는 보험수익자를 수탁자로 변경한다. 이때 소요되는 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.

③ 보험계약에 근거하여 수탁자가 보험금을 수령하였을 때에는 신탁기간의 만료 전이라도 그 보험금으로 제22조에서 정한 방법에 따라 정산할 수 있다.

제12조 (신탁부동산의 추가제공) 경제사정의 변화, 기타 상당한 사유로 신탁부동산으로부터 우선수익자의 채권보전에 부족이 발생하거나 또는 그 발생이 예견되는 때에는 수탁자의 요청에 의하여 위탁자는 우선수익자의 채권을 확보하기에 충분한 부동산을 이 신탁계약의 추가 목적물로 제공하여야 한다.

제13조 (선관주의의무 및 하자담보책임) ① 수탁자는 신탁부동산의 보존관리 및 기타 신탁사무에 대하여 선량한 관리자로서 주의의무를 가지며, 위탁자는 신탁부동산의 하자에 대한 책임을 부담한다.

② 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생되더라도 수탁자의 고의 또는 과실에 의하지 아니한 경우에는 수탁자는 그 책임을 부담하지 아니한다.

제14조 (신탁재산에 속하는 금전의 운용방법) ① 신탁재산에 속하는 금전은 운용방법을 같이하는 다른 신탁재산과 합동 또는 단독으로 관계법령이 정하는 방법으로 수탁자가 운용하기로 한다.

② 제21조, 제22조 제②항의 신탁부동산 처분과 관련된 계약보증금(계약해제시 위약금 포함), 중도금 및 잔금 등에 대한 운용은 수탁자가 정하는 금융기관에 예치한다.

제15조 (비용의 부담) ① 신탁부동산 및 신탁이익에 대한 제세공과금, 유지관리비 및 금융비용 등과 기타 신탁사무의 처리에 필요한 제비용 및 신탁사무 처리에 있어서의 수탁자의 책임없는 사유로 발생한 손해는 위탁자가 부담한다.

② 신탁재산에 속하는 금전으로 제①항의 제비용 등을 지급함에 부족하고 위탁자로부터 그 부족금액을 받을 수 없을 경우에는 수탁자가 상당하다고 인정하는 방법으로 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 지급에 충당할 수 있다.

③ 위탁자가 제①항의 비용 등을 지급시기에 납부하지 않는 경우에는 수탁자가 대신 납부할 수 있으며, 이 경우에 위탁자는 그 지급일로부터 상환일까지 국민은행 일반대출 연체이자율에 의하여 산정한 지연손해금을 수탁자에게 지급하여야 한다.

④ 수탁자는 제③항의 대지급금과 지연손해금을 위탁자 또는 우선수익자에게 지급할 금전 또는 재산 중에서 우선 취득할 수 있다.

제16조 (신탁의 계산 및 수익의 교부) ① 신탁재산에 관한 계산기일은 매년 12월 31일 및 신탁종료일로 하고, 수탁자는 당해기의 수지계산서를 작성해서 수익자에게 통보하고 신탁수익은 현물로 교부한다.

② 계산기일이 도래하기 전에 수익자와 수탁자가 합의하는 경우에는 신탁재산에 의하여 발생된 수익과 비용 및 신탁보수를 매월 또는 매분기별로 가정산 할 수 있다.

③ 계산서는 직접 교부 또는 등기우편으로 발송하며, 교부일(등기발송일)로부터 10일 이내에 이의제기가 없는 경우에는 이를 동의한 것으로 간주한다.

제17조 (신탁보수) ① 신탁보수는 별첨 제3의1에 의하여 산출된 금액으로 한다. 다만, 신탁기간중 수익권증서를 추가 발급하는 경우에는 신탁보수를 별도로 산정한다.

② 제①항의 신탁보수는 수익권증서 발급시에 위탁자가 수탁자에게 선납하여야 한다.

③ 신탁부동산 처분에 따른 신탁보수는 제①항에서 정한 보수 외에 별도로 신탁부동산의 처분가격을 기준으로 별첨3의2에 의하여 산출한다.

④ 제③항에서 정한 신탁보수는 처분계약보증금 수령시 50%를, 처분대금 완전수령시 나머지 50%를 수납하기로 한다.

⑤ 신탁계약이 신탁기간중 중도해지되는 경우 신탁보수는 환급하지 아니한다.

⑥ 수탁자가 신탁부동산의 임대차를 중개한 경우에는 제①항 내지 제③항에서 정한 신탁보수와 별도로 부동산 임대차 중개수수료를 받을 수 있다.

제18조 (신탁부동산의 처분시기) ① 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 신탁기간 종료전이라도 우선수익자의 요청에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있다. 다만, 제3호의 사유발생으로 위탁자가 우선수익자의 채권을 확보하기에 충분하다고 인정되는 부동산을 추가 제공하는 경우에는 처분할 수 없다.

1. 우선수익자와 위탁자간에 체결한 여신거래계약 위반시

2. 신탁계약 위반시

3. 기타 경제사정의 변화 등 상당한 사유로 신탁부동산으로부터 우선수익자의 채권 확보가 불가능하다고 판단될 때

② 제①항의 경우 수탁자에게 신고된 위탁자의 주소지로 처분예정 사실을 내용증명부 배달증명우편에 의하여 통지함으로써 위탁자에게 도달한 것으로 보며, 위탁자는 신탁부동산 처분예정 사실을 사전에 인지하지 못한 이유 등으로 수탁자의 처분행위에 대하여 이의를 제기하지 못한다.

제19조 (처분방법) ① 공개시장에서 경쟁을 통하여 처분하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 유찰시 다음 처분일 공고 전까지 직전 처분시 조건으로 수의계약할 수 있다.

② 제20조에서 정한 예정가격 이상을 제시한 매수희망자 중 가장 높은 금액을 제시한 자를 신탁부동산의 매수인으로 결정한다.

제20조 (예정가격) ① 신탁부동산의 처분시 예정가격은 감정평가 전문기관의 감정평가액 이상으로 수탁자가 결정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 신탁기간 개시 후 6개월 이내로서 가격변동 요인이 발생하지 않은 경우에는 수익권증서상의 신탁부동산가격 이상으로 수탁자가 결정할 수 있다.

② 제①항의 예정가격으로 처분되지 않을 경우 다음 처분예정가격은 직전의 처분시 예정가격을 기준으로 10% 해당액을 순차적으로 차감한 금액으로 한다.

제21조 (처분대금 납부기한) ① 신탁부동산 처분대금은 처분계약을 체결한 날로부터

60일 이내에 완납하는 것을 원칙으로 한다.

② 3회 이상 처분을 시도하여도 처분되지 않을 경우 매수예정자를 용이하게 확보하기 위하여 신탁부동산의 이해관계인이 가지는 채권을 만족시킬 수 있는 범위내에서 처분대금 납부기한을 연장하여 분할납부하게 할 수 있다. 이 경우 예정가격은 직전의 처분 예정가격 미만으로 할 수 없다.

제22조 (처분대금 등 정산) ① 수탁자가 신탁부동산을 환가하여 정산하는 경우의 순위는 다음 각호에 의한다.

1. 신탁계약 및 처분절차와 관련하여 발생된 비용과 신탁보수
2. 제3호에 우선하는 임대차보증금
3. 신탁계약 체결전 설정된 저당권자 등의 채무 (채권최고액 한도내)
4. 수탁자 명의로 임대차계약 체결된 임차인의 임차보증금
5. 수탁자가 발행한 수익권증서상의 우선수익자의 채권 (수익권리금 한도내)
6. 제1호 내지 제5호의 채무를 변제한 후 잔여액이 있을 경우 위탁자에게 지급

② 신탁부동산 처분과 관련하여 수탁자가 받은 계약보증금(계약해제시 위약금 포함) 중도금, 잔금 등은 이해관계인에게 지급할 때까지 수탁자가 관리하며 그 운용수익금은 제①항의 신탁원본에 산입한다.

③ 처분대금 등의 정산은 처분대금을 완전히 수납한 후에 한다. 다만, 처분대금을 분할 납부하는 경우 수탁자에게 손해가 없는 때에는 완전수납 전이라도 정산할 수 있다.

④ 제①항 제6호의 금액은 위탁자가 매수인에게 신탁부동산을 명도하고, 매수인의 인수확인서를 수탁자에게 제시하였을 때 지급한다.

⑤ 이 신탁계약 전에 발생된 권리의 실행으로 신탁부동산의 환가대금 중 일부를 수탁자가 수령한 때의 대금정산도 제①항의 순서에 따른다.

제23조 (명도의무) 신탁부동산에 대한 처분절차가 개시되면 위탁자는 신탁부동산을 명도하여야 하며, 임대차 보호대상자 이외의 점유자에 대한 명도에 적극 협조하여야 한다.

제24조 (신탁해지 및 책임부담) ① 위탁자는 천재지변 등 기타 부득이한 사정이 있는 경우를 제외하고는 원칙적으로 신탁해지를 할 수 없으며, 수탁자가 신탁해지를 승락한 경우라도 이로 인한 수탁자의 손해는 위탁자가 부담하여야 한다.

② 제①항의 규정에도 불구하고 경제사정의 변화 등 기타 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 때에는 수탁자는 위탁자와 협의하여 해지할 수 있으며, 이 경우 수탁자는 그 책임을 부담하지 아니한다.

③ 신탁해지와 관련된 일체의 비용과 신탁보수, 기타 손해가 발생된 경우의 손해배상금은 위탁자에게 청구 또는 신탁부동산으로부터 공제한다.

제25조 (신탁종료) ① 이 신탁계약은 신탁기간 만료, 신탁기간 중 위탁자가 우선수익자에 대한 채무를 변제하고 신탁계약을 해지하는 때, 위탁자가 수익권증서를 교부받은 후 우선수익자와 여신거래를 하지 아니하고 그 수익권증서를 반환하여 신탁계약을 해지하는 때 및 제24조 제①항·제②항에 의한 신탁해지, 제22조 제⑤항 및 제18조 제①

항 제1호 내지 제3호에 의한 신탁부동산의 처분에 의하여 종료한다.

② 신탁기간 만료 또는 신탁해지로 신탁계약이 종료하는 경우에는 위탁자는 수탁자에게 수익권증서를 반환하고 수탁자는 위탁자에게 신탁부동산을 현상대로 인도한다.

③ 신탁계약이 종료되는 경우 수탁자는 수익자에게 최종계산서를 통지한다. 다만, 수익자에게 이미 통지한 사항은 제16조③항에 의거 최종계산서에 이를 생략하며, 수익자가 10일 이내에 최종계산서에 관하여 이의제기가 없는 경우에는 이를 동의한 것으로 간주한다.

④ 신탁부동산 처분으로 신탁계약이 종료하는 때에는 제③항의 본문을 적용하지 않는다.

제26조 (신고사항) ① 위탁자 또는 그 상속인은 다음 각호의 사유가 발생한 경우에는 지체없이 수탁자에게 그 사실을 서면에 의하여 신고하여야 한다.

1. 신탁계약서, 수익권증서 및 신고인감의 분실
2. 위탁자 및 그 대리인, 기타 신탁관계인의 사망 또는 주소, 성명, 행위능력 등의 변경 및 신고인감의 변경
3. 기타 신탁계약에 관하여 변경을 요하는 사항의 발생

② 제①항의 신고가 지체됨으로써 발생한 손해에 대하여는 수탁자는 그 책임을 지지 아니한다.

③ 제①항의 신고를 게을리하여 수탁자에게 손해가 발생한 경우에는 위탁자는 그 손해를 배상하기로 한다.

제27조 (소송수행) ① 수탁자는 위탁자로부터 소 제기요청이 있는 경우 이에 응하거나 또는 수탁자 스스로의 판단으로 신탁부동산에 관하여 소를 제기할 수 있다.

② 제①항의 소 제기 및 소송진행에 따른 인지대 및 변호사보수 등 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.

제28조 (관할법원) 이 신탁계약에 관해서 분쟁이 발생한 경우에는 수탁자의 본점소재지를 관할하는 지방법원을 합의에 따른 관할법원으로 한다. 다만, 관할법원에 관하여 위탁자와 별도 합의가 있는 때에는 그에 따른다.

제29조 (기타사항) 이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항에 대해서는 위탁자와 수탁자가 별도 체결하는 계약에 의하기로 한다.

제30조 (신탁계약서) 이 신탁계약을 증명하기 위해 계약서를 2부 작성하여 위탁자와 수탁자가 각각 1부씩 보관하기로 한다.

위탁자 주 소 :

성 명 및 상 호 : [인]

주 민 등 록 번 호 :
[사업자등록번호]

수탁자 주 소 : 서울특별시 서초구 서초동 1688-3

성 명 및 상 호 : 케이비부동산신탁주식회사
대표이사 [인]

사 업 자 등 록 번 호 : 120 - 81 - 67944

- ※첨부서류 : 1. 부동산의 표시
2. 계약의 내용
3. 신탁보수
4. 특약사항

< 별첨 1 >

부 동 산 표 시

<별첨 3>

신 탁 보 수 (예시)

1. 재산관리보수

기준금액 x 55 / 10,000(보수율)

- (주) 1) 기준금액 = 신탁부동산가액 × 수익권리금/신탁부동산가액
- 2) 보수액 = 기준금액 × 보수율
- 3) 신탁보수는 수익권증서 발행시마다 별도로 산정한다.
- 4) 신탁보수는 2)호의 일정액으로 선납한다.

2. 재산처분보수

처 분 가 격	보 수 율	
	일 시 불 처 분 시	할 부 불 처 분 시
1억원까지	8 / 1,000	10 / 1,000
1억원초과 2억원까지	7 / 1,000	9 / 1,000
2억원초과 5억원까지	6 / 1,000	7 / 1,000
5억원초과 10억원까지	5 / 1,000	6 / 1,000
10억원초과	4 / 1,000	5 / 1,000

주) 신탁보수는 기준금액 단계별 보수를 누적 산정한다.

특 약 사 항

제1조 (여신거래의 정의) ① 이 신탁계약서에서 “여신거래계약”이라 함은 우선수익자가 행하는 여신거래 일체에 관하여 발생하는 계약을 말한다.

② 이 신탁계약서에서 “원금”이라 함은 현재 및 장래에 부담하는 어음대출, 어음할인, 증서대출, 당좌대출, 지급보증(사채보증 포함), 매출채권거래, 보증채무어음 또는 수표상의 채무, 상호부금거래, 유가증권대여, 외국환 기타의 여신거래로 말미암은 채무, 기타 여신거래에서 발생하는 채무의 원금을 말한다.

제2조 (처분방법) 이 신탁계약 제19조에도 불구하고 신탁부동산에 대한 채권자의 이익을 해하지 않는 범위내에서 위탁자 및 우선수익자가 동의하는 경우에는 수탁자는 적정하다고 인정되는 방법으로 신탁재산을 처분할 수 있다.