

# 갑종부동산관리신탁계약서

# 갑종부동산관리신탁계약서

위탁자\_\_\_\_\_는 아래 정의된 신탁부동산을 수탁자인  
에 신탁하고 수탁자는 이를 인수함에 있어서, 위탁자, 수탁자 및 수익자의 권리의  
무를 정하기 위하여 다음과 같이 갑종부동산관리신탁계약(이하 “이 신탁계약”이  
라 한다)을 체결한다.

## 제1조 (신탁목적)

이 신탁계약에 따른 신탁은 위탁자가 신탁부동산의 소유권을 수탁자에게 이  
전하고, 수탁자가 신탁부동산의 소유권 보존은 물론, 개량 및 임대 등 신탁부  
동산을 종합적으로 관리·운영하고, 그 수익을 수익자에게 교부하는 것을 목적  
으로 한다.

## 제2조 (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 별첨3에  
적힌 자를 말한다.
- ④ “수익권”이란 이 신탁계약에 따라 수익자가 신탁재산으로부터 금전을 지급  
받을 권리 등 이 신탁계약상 수익자가 갖는 모든 권리를 말한다.
- ⑤ “신탁부동산”이란 이 신탁계약에 따라 위탁자가 수탁자에게 신탁하는 별첨  
1에 적힌 부동산을 말한다.
- ⑥ “신탁재산”이란 이 신탁계약 제4조에 따라 신탁재산에 속하는 재산을 말한  
다.
- ⑦ “신탁기간”은 이 신탁계약 제3조에 정의된 기간을 말한다.

- ⑧ “**신탁특약**”이란 위탁자와 수탁자가 이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항 또는 이 신탁계약과 달리 정하고자 하는 사항을 정하기 위하여 이 신탁계약에 별첨3에 첨부한 신탁특약을 말한다.

### 제3조 (신탁기간)

이 신탁계약에 따른 신탁기간은     년   월   일부터     년   월   일까지로 한다. 다만 위 신탁기간이 만료되기 전에 제20조 제1항에 정해진 사유로 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료된 경우에는 신탁기간도 이 신탁의 종료 시점에 종료된 것으로 본다.

### 제4조 (신탁재산의 범위)

신탁부동산과 신탁부동산의 관리, 처분, 운용, 수용, 멸실, 훼손 그 밖의 사유로 수탁자가 얻은 재산(수용보상금, 보험금 등 신탁재산에 관한 물상대위권에 기하여 취득한 금전을 포함하며, 이에 국한되지 않는다)은 신탁재산에 속한다.

### 제5조 (위탁자의 변경)

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

### 제6조 (수익권)

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

### 제7조 (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.

- ② 위탁자가 제3자를 수익자로 지정한 경우 수익자는 이 신탁계약의 내용을 알고 있으며 이에 동의한다는 취지의 승낙서에 이름을 적고 도장을 찍어 수탁자에게 제출하여야 한다.
- ③ 수탁자는 수익자의 요청이 있는 경우 이 신탁계약에 따른 수익자의 권리를 증명하기 위한 증서인 수익권증서를 발행하여 해당 수익자에게 교부한다.

**제8조 (수익권의 양도, 수익자의 추가 지정 또는 변경 등)**

- ① 수익자는 제2항의 사전 서면동의 없이는 수익자의 지위를 타인에게 양도하거나 그 수익권에 대하여 질권을 설정하는 등의 처분행위를 할 수 없다.
- ② 수익자가 수익권을 양도하거나 질권을 설정하고자 하는 경우 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 신탁계약 상 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 별도의 약정이 없는 한 수익자가 부담하여야 한다.
- ④ 위탁자가 이 신탁계약에 따라 수익자를 추가로 지정하거나 변경할 수 있는 권리는 상속을 원인으로 제3자에게 승계되지 아니한다.

### 제9조 (신탁부동산의 소유권이전의무 등)

- ① 위탁자는 이 신탁계약 체결 후 지체 없이 신탁부동산의 소유권이전등기 등 신탁재산의 공시에 필요한 모든 서류를 수탁자에게 제공하고 수탁자가 신탁계약과 관련하여 합리적으로 요구하는 조치를 취하여야 한다.
- ② 제1항의 등기에 필요한 비용은 위탁자가 부담한다.

### 제10조 (신탁부동산의 관리 등)

- ① 수탁자는 관계 법령상 허용되는 범위 내에서 관리 방법 및 조건을 정하여 신탁부동산을 관리하고, 관계 법령상 허용되는 범위 내에서 제3자에게 신탁부동산의 유지관리업무를 위탁할 수 있다.
- ② 수탁자는 제1항에 따른 신탁사무에 필요한 비용 및 신탁사무 처리에 있어서 수탁자의 고의나 과실 그 밖의 책임 없는 사유로 발생한 손실을 신탁재산에 속한 금전으로 지급할 수 있다. 신탁재산에 속한 금전으로 이를 지급하기에 부족한 경우 위탁자 및 수익자가 이를 부담하되, 지급하지 않는 경우 수탁자는 신탁부동산의 전부 또는 일부를 매각하여 그 매각대금으로 지급할 수 있다. 다만 그 신탁재산의 매각으로 신탁의 목적을 달성할 수 없게 되거나 그 밖의 부득이한 사유가 있는 경우에는 신탁부동산의 전부 또는 일부를 처분할 수 없다.
- ③ 위탁자는 수탁자의 사전 서면 승낙 없이 신탁부동산을 점유 또는 사용할 수 없으며, 신탁부동산에 대하여 임대차계약의 체결, 저당권설정, 전세권설정 등 소유권을 제한하는 모든 처분행위 또는 신탁부동산의 현상을 변경하거나 그 밖의 방법으로 가치를 훼손하는 행위를 하여서는 아니 된다.
- ④ 위탁자는 신탁부동산의 멸실·훼손 그 밖의 사고가 발생하였음을 알게 되거나 발생이 예상되는 경우에는 지체 없이 이를 수탁자에게 통지하여야 한다.

### 제11조 (임대차 등)

- ① 신탁부동산에 관한 임대차계약은 수탁자 이름으로 체결하며, 임대차보증금 및 차임은 수탁자가 지급받아 이를 신탁재산으로서 관리 및 운용한다.

- ② 신탁부동산에 관한 임대차계약이 존속하는 상태에서 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료하는 경우 수익자(귀속권리자가 별도로 존재하는 경우에는 귀속권리자를 말하며, 이하 본 조에서 같다)는 신탁부동산에 관한 수탁자의 임대인으로서의 지위를 승계하고, 이를 위하여 임대차계약을 변경하는 계약을 체결하여야 한다. 다만 임차인이 임대차계약의 승계를 원하지 아니하는 등의 사유로 임대차계약을 해지하는 경우 수탁자는 임대차보증금 등 임차인에게 지급해야 할 채무를 신탁재산에서 지급할 수 있다. 신탁재산으로 이러한 지급을 하기에 부족한 경우에는 수익자가 이를 지급한다.

### 제12조 (보험계약)

- ① 위탁자는 수탁자가 시장상황을 생각하여 합리적으로 종류, 기간, 부보금액, 방법을 정하여 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 같음하여 그 피보험자를 수탁자로 변경하여야 한다. 이때 필요한 비용은 위탁자가 부담한다.

### 제13조 (선관주의의무 및 하자담보책임)

- ① 수탁자는 선량한 관리자의 주의의무로서 신탁부동산의 소유권을 보존·관리하고 그 밖의 신탁사무를 처리한다.
- ② 수탁자가 신탁사무를 처리하는 과정에서 고의 또는 과실로 인하여 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생하는 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- ③ 위탁자는 신탁부동산의 인도 이전에 생긴 하자로 인하여 수탁자 또는 제3자에게 손해가 발생하는 경우 그 손해를 배상하여야 한다.

#### 제14조 (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.

#### 제15조 (비용 등의 부담)

- ① 신탁재산에 관한 모든 세금과 공과금, 유지관리비, 지료 등 신탁사무의 처리에 필요한 비용 그리고 신탁사무 처리에 있어서 수탁자의 고의나 과실 기타 책임 없는 사유로 발생한 손실 등은 위탁자가 부담한다.
- 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 빌리거나 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, 이 경우에 위탁자 및 수익자는 그 지급일로부터 상환일까지 연 [●]%의 이율로 산정한 지연손해금을 원금과 함께 수탁자에게 지급하여야 한다.
- ④ 수탁자는 제3항에 따른 위탁자 및 수익자의 지급의무에도 불구하고 그 대지급금과 지연손해금을 신탁재산으로부터 우선적으로 지급받을 수 있다.

#### 제16조 (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 승인여부를 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 제20조 제2항에 따라 신탁재산을 교부하여야 한다.

### 제17조 (신탁보수)

- ① 이 신탁계약에 따른 신탁사무와 관련하여 수탁자가 지급받을 신탁보수는 별첨2에 적힌 산식에 의해 계산한다.
- ② 신탁보수의 지급시기는 제16조 제1항의 매 계산기일에 수익자가 지급한다.
- ③ 위탁자가 수탁자에게 신탁보수를 지급하지 않는 경우 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전으로 이를 지급받을 수 있다. 신탁재산에 속한 금전으로 이를 지급하기에 부족한 경우 수탁자는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 지급에 사용하거나 수익자에게 그 지급을 청구할 수 있다. 다만 그 신탁재산의 매각으로 신탁의 목적을 달성할 수 없게 되거나 그 밖의 부득이한 사유가 있는 경우에는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분할 수 없다.



### 제18조 (신탁해지 및 책임부담)

- ① 위탁자는 수탁자, 수익자 등 이해관계인 전원의 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.

### 제19조 (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

### 제20조 (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. 이 신탁계약에 따라 신탁부동산이 처분되는 경우로서 신탁부동산에 관한 처분대금의 정산이 종료되고 제16조 제3항에 의한 신탁의 계산이 완료된 경우
  4. 제18조에 의하여 신탁이 해지되는 경우

- ② 제1항에 따라 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료하는 경우 수익자는 이 신탁계약에 따라 발행된 수익권증서를 전부 수탁자에게 반환하여야 하고 수탁자는 수익자(신탁특약으로 신탁재산의 귀속권리자를 별도로 정한 경우에는 그 귀속권리자)에게 신탁재산을 현상대로 인도하여야 한다. 다만 신탁재산관리인이 선임된 경우에는 신탁재산을 현상대로 신탁재산관리인에게 인도하여야 한다.
- ③ 제1항에 따라 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료되는 시점에 수탁자가 제15조 및 제17조에 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 사용할 수 있다.

#### 제21조 (신고사항)

- ① 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 및 그 대리인, 신탁관계인의 사망 또는 주소, 연락처, 성명, 행위능력 등의 변경 및 신고인감의 변경
  3. 그 밖에 신탁계약에 관하여 변경을 요하는 사항의 발생
- ② 수탁자는 이 신탁계약상 적힌 내용 또는 이 신탁계약 체결 후 제1항에 따라 위탁자가 신고한 내용에 따라 이 신탁계약 및 신탁특약에 따른 통지 등 신탁사무를 처리하며, 위탁자의 책임 있는 사유로 인해 제1항의 신고가 지체되어 발생한 결과에 대하여는 수탁자는 수탁자의 책임 있는 사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다. 수탁자가 이 신탁계약상 적힌 내용 또는 제1항에 따라 이 신탁계약 체결 후 위탁자가 신고한 내용에 따라 2회 이상 내용증명우편에 의한 통지를 보냈음에도 불구하고 그 통지가 계속 반송된 경우에는 수탁자의 책임 있는 사유 없이 위탁자의 책임 있는 사유

로 위탁자의 변경된 주소 등 소재를 알지 못하는 경우에 한하여 최종 내용증명우편을 발송한 시점에 그 통지가 도달한 것으로 본다.

- ③ 위탁자가 위탁자의 책임 있는 사유로 인해 제1항의 신고를 게을리하여 수탁자에게 손해가 발생한 경우에는 위탁자는 그 손해를 배상 한다.

### 제22조 (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 제15조에 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.

### 제23조 (관할법원)

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

### 제24조 (관계법령의 준수)

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

### 제25조 (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 및 상호 :

주 소 :

대표이사 : (인)

법인등록번호 :

### 수탁자

성명 및 상호 :

주 소 :

대표이사 : (인)

법인등록번호 :

별첨 1. 신탁부동산의 표시

별첨 2. 신탁보수

별첨 3. 신탁특약

<별첨 1>

신탁부동산의 표시

<별첨 2>

## 신 탁 보 수

이 신탁계약 제17조 제1항에 따라 수탁자가 지급받을 신탁보수는 다음과 같이 산정한다.

<별첨 3>

신 탁 특 약