

# 분양관리신탁계약서

# 분양관리신탁계약서

위탁자 \_\_\_\_\_는 아래 정의된 신탁부동산을 수탁자인 \_\_\_\_\_에 신탁하고, 수탁자는 이를 인수함에 있어서 위탁자, 수탁자 및 수익자의 권리의무를 정하기 위하여 다음과 같이 분양관리신탁계약(이하 “이 신탁계약”이라 한다)을 체결한다.

## 제 1 조 (신탁목적)

이 신탁계약에 따른 신탁은 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따라 이 사업을 수행하기 위하여, 위탁자는 신탁부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하고, 수탁자는 신탁부동산의 소유권을 보전 및 관리하며, 이 신탁계약에서 정해진 사유 발생 시 신탁부동산을 처분하여 그 처분대가 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 3에 적힌 자를 말하며, 이 신탁계약상 별도로 규정하지 않는 한 우선수익자를 포함한다.
4. “우선수익자”란 수익자들 중에서 이 신탁계약에 따라 신탁재산으로부터 우선적으로 지급을 받을 권리를 갖고 의무를 부담하는 자로서 별첨 3에 적힌 자를 말한다.
5. “수익권”이란 이 신탁계약에 따라 수익자가 신탁재산으로부터 금전을 지급 받을 권리 그 밖의 이 신탁계약상 수익자가 갖는 모든 권리를 말한다.

6. “우선수익권”이란 이 신탁계약에 따라 우선수익자가 신탁재산으로부터 금전의 지급을 받거나 그 밖의 이 신탁계약상 우선수익자가 갖게 되는 권리를 말한다.
7. “우선수익권금액”이란 우선수익자가 이 신탁계약에 따라 신탁부동산의 처분대금 등 신탁재산으로부터 피담보채권의 변제를 위하여 수익권에 우선하여 지급받게 될 금액의 한도로서, 별첨 3에 적힌 것을 말한다.
8. “피담보채권”이란 이 신탁계약에 따라 우선수익자가 신탁재산으로 그 변제를 담보하고자 하는 채권으로서 별첨 3에 적힌 것을 말한다.
9. “채무자”란 피담보채권에 관한 채무를 이행하여야 하는 자로서 별첨 3에 적힌 자를 말한다.
10. “신탁건물”이란 이 신탁계약에 따라 신탁토지에 신축되어 수탁자에게 신탁될 별첨 2에 적힌 건물을 말한다.
11. “신탁토지”란 이 신탁계약에 따라 위탁자가 수탁자에게 신탁하는 별첨 1에 적힌 토지를 말한다.
12. “신탁부동산”이란 신탁건물과 신탁토지를 말한다.
13. “신탁재산”이란 이 신탁계약 제4조에 따라 신탁재산에 속하는 재산을 말한다.
14. “신탁기간”은 이 신탁계약 제3조에 정의된 기간을 말한다.
15. “신탁특약”이란 위탁자와 수탁자가 이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항 또는 이 신탁계약과 달리 정하고자 하는 사항을 정하기 위하여 이 신탁계약에 별첨 5로 첨부된 신탁특약을 말한다.
16. “이 사업”이란 신탁토지에 신탁건물을 건축하여 분양하는 사업으로서 신탁특약에 적힌 것을 말한다.
17. “분양계약”이란 위탁자가 신탁건물(신탁토지 포함)의 전부 또는 일부를 판매하기 위하여 2인 이상의 수분양자들과 체결하는 각 계약을 말한다.
18. “사업약정 및 대리사무계약”이란 이 사업과 관련하여 위탁자, 수탁자, 대주 및 시공사 사이에서 체결되는 약정으로 신탁특약에 적힌 것을 말한다.
19. “수분양자”란 위탁자와 신탁부동산에 대하여 분양계약을 체결한 자를 말한다.

### 제 3 조 (신탁기간)

이 신탁계약에 따른 신탁기간은       년   월   일부터       년   월   일까지로 한다. 다만 위 신탁기간이 만료되기 전에 제27조 제1항에 정해진 사유로 이 신탁

계약에 따른 신탁이 종료된 경우에는 신탁기간도 이 신탁의 종료 시점에 종료된 것으로 본다.

#### 제 4 조 (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.

#### 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 (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.

#### 제 7 조 (우선수익권)

- ① 우선수익자는 이 신탁계약에 따라 수탁자가 신탁부동산을 처분하는 경우 피담보채권의 변제를 위하여 별첨 3에 적힌 우선수익권금액을 한도로 신탁부동산의 처분대금 등 신탁재산으로부터 수익자(이 항에서 우선수익자를 포함하지 아니한다)보다 우선하여 지급받을 권리를 가지며, 우선수익자가 여러 명인 경우 우선수익자 사이의 순위는 별첨 3에 적힌 순위에 따른다.
- ② 우선수익자의 피담보채권이 변제된 경우에는 해당 우선수익자의 우선수익권은 소멸한다. 다만 위탁자는 피담보채권이 변제된 경우 해당 우선수익자로부터

터 피담보채권의 변제사실을 입증하는 서면을 받아 수탁자에게 제공하여야 하며, 해당 우선수익자에게 수익권증서가 발행된 경우에는 수익권증서를 수탁자에게 반환함으로써 위 서면의 제공에 갈음할 수 있다.

#### 제 8 조 (수익권의 양도, 수익자의 추가 지정 또는 변경 등)

- ① 우선수익자는 수탁자의 사전 동의를 받아 이 신탁계약에 따른 우선수익권을 제3자에게 양도하거나 질권을 설정할 수 있다. 다만 우선수익권은 그 피담보채권과 함께 양도되어야 하며, 그 양수인이 이 신탁계약상 우선수익자의 의무를 승계하는 조건으로만 양도되어야 한다.
- ② 제1항의 경우를 제외하고 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 있으며, 변경 또는 추가로 지정되는 수익자가 우선수익자인 경우 해당 우선수익권금액에 대해서도 수탁자와 다른 수익자 전원의 사전 동의를 받아야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 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.

#### 제 9 조 (신탁부동산의 소유권이전 의무 등)

- ① 위탁자는 이 신탁계약 체결 후 지체 없이 신탁토지의 소유권이전등기 등 신탁재산의 공시에 필요한 서류를 수탁자에게 제공하고 수탁자가 합리적으로 요구하는 조치를 취하여야 한다.

② 위탁자는 신탁건물의 사용승인, 준공인가 그 밖의 관련 법령에 따라 신탁건물을 등기할 수 있는 상태가 된 때에는 수탁자 이름으로 소유권보존등기 및 신탁등기를 마쳐야 한다.

③ 제1항 및 제2항의 등기에 필요한 비용은 위탁자가 부담한다.

#### 제 10 조 (신탁부동산의 관리 등)

① 위탁자는 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리에 필요한 모든 조치를 다하고 세금과 공과금 등 이에 필요한 비용을 부담한다.

② 위탁자는 신탁부동산의 현상을 변경하거나 그 밖의 방법으로 가치를 훼손하는 행위를 하여서는 아니 되며, 위탁자는 신탁부동산의 멸실·훼손 그 밖의 사고가 발생하거나 발생이 예상되는 경우에는 지체 없이 이를 수탁자에게 통지하여야 한다.

③ 수탁자는 위탁자가 제1항에 따른 신탁부동산의 관리의무를 준수하지 않는 경우 위탁자의 비용으로 신탁부동산의 관리를 위한 조치를 취할 수 있다. 수탁자가 신탁부동산의 관리에 필요한 비용을 지출한 경우에는 제15조를 적용한다.

#### 제 11 조 (수분양자의 보호)

① 위탁자는 신탁토지에 설정된 일체의 부담(지상권, 유치권, 전세권 등 제한물권, 등기되거나 대항력 있는 임차권, 가압류, 가처분, 압류, 가등기 그 밖의 신탁토지의 소유, 사용 또는 수익에 영향을 미칠 수 있는 일체의 부담을 모두 포함함)을 분양신고 이전까지 위탁자의 책임과 비용으로 말소하여야 한다.

② 위탁자의 부도, 파산 등으로 이 사업의 추진이 불가능하거나 그 밖의 사유로 중도에 이 신탁계약을 해지하여 정산하여야 하는 등의 경우, 수탁자는 신탁부동산의 처분대금으로 수분양자가 납부한 분양대금을 제22조에 따라 다른 채권 및 수익권보다 우선하여 정산한다.

## 제 12 조 (보험계약)

- ① 위탁자는 수탁자가 시장상황을 고려하여 합리적으로 정한 종류, 기간, 부보 금액, 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 갈음하여 그 피보험자를 수탁자로 변경하여야 한다. 이때 필요한 비용은 위탁자가 부담한다.
- ③ 수탁자가 신탁부동산에 관한 보험금을 받은 경우 신탁기간의 만료 전이라도 그 보험금으로 제22조에서 정한 방법에 따라 정산할 수 있다.

## 제 13 조 (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 보존·유지·수선 등 관리에 필요한 모든 조치를 다하고 신탁부동산의 하자로 인하여 수탁자 또는 제3자에게 손해가 발생하는 경우 그 손해를 배상하여야 하며, 수탁자는 책임 있는 사유가 없는 한 이와 관련된 책임을 부담하지 아니한다.

## 제 14 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 15 조 (비용 등의 부담)

- ① 신탁재산에 관한 세금과 공과금, 유지관리비, 지료 등 그 밖의 신탁사무의 처리에 필요한 비용, 그리고 신탁사무 처리에 있어서 수탁자의 고의나 과실 그 밖의 책임 없는 사유로 발생한 손실 등은 위탁자가 부담하며, 사업약정

및 대리사무계약에 따라 비용 등이 지급되지 않는 경우에는 위탁자가 직접 이를 지급하여야 한다.

- 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 수익자(우선수익자를 포함하며, 이하 이 조에서 같다)에게 그 지급을 청구할 수 있다. 다만 신탁부동산에 관한 분양계약이 체결된 시점부터는 이 항에 따라 분양계약이 체결된 신탁부동산을 처분할 수 없으며, 그 신탁부동산의 매각으로 신탁의 목적을 달성할 수 없게 되거나 그 밖의 부득이한 사유가 있는 경우에도 신탁부동산을 처분할 수 없다.
- 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 (조세납부의무)

- ① 수탁자는 위탁자 또는 수익자에게 수탁자가 납부의무를 부담하는 세금과 공과금에 대한 선급을 청구할 수 있다.
- ② 수탁자는 수탁자가 납부의무를 부담하는 신탁재산관련 조세 또는 체납처분 등에 대하여 수탁자의 책임 있는 사유가 없는 한 위탁자를 대신하여 수탁자의 고유재산으로 이를 납부할 의무를 부담하지 아니한다.
- ③ 수탁자에게 납부의무가 발생한 신탁재산관련 조세(납부의무는 성립하였으나 납부기한이 도래하지 않는 조세를 포함한다)를 신탁재산으로 납부하기 전에 위탁자 또는 수익자가 신탁해지를 요청하는 경우, 수탁자는 신탁재산에서 해당 조세납부에 필요한 금전을 제외한 잔여 신탁재산을 신탁재산의 귀속권리자에게 교부한다.

- ④ 위탁자가 해당 신탁재산에 대한 지방세 완납증명서를 제출하지 못하여 신탁 등기 설정 지연으로 손해가 발생하는 경우 수탁자는 수탁자의 책임 있는 사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다.

### 제17조 (신탁의 계산 및 수익의 교부)

- ① 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료한 경우 수탁자는 지체 없이 신탁사무에 관한 최종의 계산을 하고, 수익자와 귀속권리자의 승인을 받아야 한다.
- ② 수익자와 귀속권리자가 제1항의 계산을 승인한 경우 수탁자의 수익자 및 귀속권리자에 대한 책임은 면제된 것으로 본다. 다만 수탁자의 직무수행에 부정행위가 있었던 경우에는 책임이 면제되지 않는다.
- ③ 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.
- ④ 수탁자는 제3항의 계산승인을 요구하는 경우 “수익자 및 귀속권리자는 최종 계산에 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.
- ⑤ 수익자 및 귀속권리자가 수탁자로부터 제3항의 계산승인을 요구 받은 때로부터 1개월 내에 이의를 제기하지 아니하는 경우 수익자 및 귀속권리자는 제1항의 계산을 승인한 것으로 본다.
- ⑥ 수탁자는 신탁의 계산이 완료된 후 제27조 제2항에 따라 신탁재산을 교부하여야 한다.

### 제18조 (신탁보수)

- ① 신탁보수는 관리보수, 담보보수, 처분보수 및 매매계약사무보수로 구분한다.
- ② 위탁자는 이 신탁계약 체결일과 별첨4 제1호에서 정한 날에 별첨4에 적힌 관리보수를 수탁자에게 지급하며, 수탁자가 사업약정 및 대리사무계약에 따라 분양대금에서 관리보수를 지급받기로 하였으나 자금 부족 등의 사유로 지급받지 못한 경우 위탁자는 이를 수탁자에게 직접 지급하여야 한다.

- ③ 위탁자는 별첨4에서 정하는 바에 따라 담보보수를 수탁자에게 지급하여야 하며, 신탁기간 중 수익자를 변경하거나 추가로 지정 하는 경우 담보보수의 지급에 관해서는 신탁특약에서 별도로 정한다.
- ④ 신탁부동산이 처분되는 경우 위탁자는 별첨4에 적힌 처분보수를 수탁자에게 지급한다. 처분보수는 처분대금의 계약금을 받을 때 50%를, 잔금을 받을 때 50%를 각각 수탁자가 지급받은 처분대금에서 지급한다.
- ⑤ 수탁자가 선관주의의무를 다하였음에도 불구하고 신탁부동산의 처분을 위한 매매계약 체결 후 매수인의 책임 있는 사유로 인하여 매매계약이 무효, 취소 또는 해제되어 수탁자가 위약금으로 계약보증금을 귀속시킨 경우 수탁자는 매매계약사무보수로서 당해 처분보수액의 [ ]% 해당금액을 동 위약금에서 수취한다.
- ⑥ 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 수익자(이 항에서 우선수익자를 포함한다)에게 그 지급을 청구할 수 있다. 다만 신탁부동산에 관한 분양계약이 체결된 시점부터는 이 항에 따라 분양계약이 체결된 신탁부동산을 처분할 수 없으며, 그 신탁부동산의 매각으로 신탁의 목적을 달성할 수 없게 되거나 그 밖의 부득이한 사유가 있는 경우에도 신탁부동산을 처분할 수 없다.

**제19조 (신탁부동산의 처분)**

- ① 수탁자는 위탁자가 수분양자와 분양계약을 체결한 사실을 통지 받은 이후에는 신탁부동산을 처분할 수 없다. 다만 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 신탁기간 만료 전이라도 신탁부동산을 처분할 수 있다.
  1. 위탁자의 부도, 파산 등으로 사업약정 및 대리사무계약에 따라 사업시행권의 양도 사유가 발생하였으나 사업시행권을 양수 받을 자가 없어 이 사업의 진행이 더 이상 불가능할 경우
  2. 천재지변 등 불가항력적인 사유로 신탁의 목적달성이 어려운 경우
  3. 수분양자들의 집단 민원이나 분양대금 납부 거부 등으로 사업약정 및 대리사무계약의 이행이 어렵거나 장기간 지연되어 이 사업의 추진이 불가능한 경우

4. 이 사업의 수행과 관련하여 해당 관청 등의 인·허가 및 동의 또는 승인을 받지 못하는 경우
  5. 그 밖의 사유로 사업의 진행이 불가능하다고 명백히 인정되는 경우
- ② 제1항의 경우 수탁자는 내용증명우편으로 처분예정 사실을 위탁자에게 통지하여야 한다. 수탁자가 제1항에 따라 이 신탁계약상 적힌 주소 또는 이 신탁계약 체결 후 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.

#### 제20조 (처분방법)

- ① 제19조에 따른 신탁부동산의 처분은 공개시장에서 경쟁을 통하여 처분(이하 “공매”라고 한다)하는 것을 원칙으로 한다. 다만 공매가 되지 아니한 경우에는 다음 회차 공매 시작 전까지 직전 회차 공매 시 제시했던 조건 이상의 조건으로 수의계약을 체결할 수 있다.
- ② 신탁부동산을 공매함에 있어 수탁자는 제21조에서 정한 예정가격 이상을 제시한 매수희망자 중 가장 높은 금액을 제시한 자를 신탁부동산의 매수인으로 결정한다.

#### 제21조 (예정가격)

- ① 신탁부동산의 공매 시 예정가격은 수탁자가 선정하는 감정평가 전문기관의 감정평가액 이상으로 수탁자가 결정하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 제1항의 예정가격으로 신탁부동산이 공매되지 않을 경우 직전 예정가격의 [ ]% 만큼 뺀 금액을 예정가격으로 하여 다시 공매하는 것을 원칙으로 한다.

#### 제22조 (처분대금 납부기한)

- ① 신탁부동산의 공매는 그 매매대금을 매매계약의 체결일로부터 [●]일 이내에 완납하는 것을 조건으로 하여야 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 수탁자는 매수예정자를 용이하게 확보하기 위하여 매매대금 납부기한을 연장하거나 분할 납부하게 하는 조건으로 처분할 수 있다.

### 제23조 (처분대금 등 정산)

- ① 수탁자가 신탁부동산을 환가하여 정산하는 경우의 순위는 다음 각 호에 의한다.
  1. 법령에 의한 각종 세금과 공과금 및 부담금, 신탁사무처리와 관련하여 발생된 비용
  2. 수분양자(또는 임차인)가 분양계약(또는 신탁부동산에 관한 임대차계약)에 따라 기납부한 분양대금(임대차보증금)의 반환(사업약정 및 대리사무계약에 따라 자금관리계좌에 예치된 금액으로 분양대금을 반환하기에 부족한 경우 그 잔액을 이 호에 따라 지급한다)
  3. 신탁보수, 잔존 대리사무보수 및 대리사무계약 해지에 따른 위약금
  4. 우선수익자의 피담보채권
  5. 그 밖의 수익자의 권리에 우선하는 사업비용 및 채권
  6. 위 각 호에 따라 순차적으로 갚고 남은 돈이 있을 경우 그 남은 돈을 수익자(또는 귀속권리자를 별도로 정한 경우에는 귀속권리자)에게 지급
- ② 신탁부동산 처분과 관련하여 수탁자가 받은 계약보증금(계약 해제 시 위약금 포함), 중도금, 잔금 등은 이해관계인에게 지급할 때까지 수탁자가 관리하며 그 운용에 따른 수익은 제1항에 따라 정산할 금액에 포함한다.
- ③ 처분대금 등의 정산은 처분대금을 완전히 받은 후에 실시한다.

### 제24조 (명도의무)

- ① 위탁자는 제19조 제2항의 통지를 받은 날로부터 3영업일이 지난 날까지 신탁부동산을 수탁자 또는 수탁자가 지정하는 자에게 명도하여야 하며, 수탁자에게 대항할 수 있는 점유자가 있는 경우 해당 점유자 이외의 점유자들이 신탁부동산을 명도하도록 하여야 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 수탁자는 신탁부동산의 처분이 완료될 때까지 위탁자가 신탁부동산을 명도하는 대신 위탁자의 신탁부동산의 점유 또는 사용을 제한하거나 신탁부동산을 제3자에게 임대하는 등 신탁사무와 관련된 비용의 회수 및 신탁부동산의 처분에 필요한 조치를 취할 수 있다.

### 제25조 (신탁해지 및 책임부담)

- ① 위탁자는 수탁자, 수익자 등 이해관계인 전원의 동의를 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.

### 제26조 (수분양자에 대한 소유권이전)

- ① 제25조에도 불구하고 위탁자가 수분양자에게 소유권을 이전하기 위하여 신탁해지를 요청하는 경우, 위탁자가 신탁해지와 동시에 수분양자 명의로 소유권이전등기를 마치도록 하거나 수탁자가 수분양자에게 직접 소유권이전등기를 할 수 있다.
- ② 수탁자가 수분양자에게 직접 소유권이전등기를 하여 주는 경우, 위탁자는 분양계약상 분양자의 지위에서 의무를 이행하여야 한다.

### 제27조 (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 서면통지를 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

### 제28조 (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. 제23조에 의하여 신탁부동산에 관한 처분대금의 정산이 종료되고 제17조에 의한 신탁의 계산이 완료된 경우
  5. 제25조에 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 제2항에도 불구하고 신탁부동산에 대한 분양이 이루어져 수분양자를 보호할 필요가 있는 경우, 수탁자는 수익자(신탁특약으로 귀속권리자를 별도로 정한 경우에는 귀속권리자)에 대한 신탁재산의 귀속을 유보할 수 있다.
- ④ 제1항에 따라 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료되는 시점에 수탁자가 제15조 및 제18조에 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 분양계약이 체결되지 아니한 경우에만 한하여 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 그 지급에 사용할 수 있다.

## 제29조 (신고사항)

- ① 위탁자는 위탁자, 수익자 및 그 대리인 그 밖의 신탁관계인의 인감을 미리 수탁자에게 신고하여야 한다.
- ② 위탁자 또는 수익자와 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 신탁계약상 적힌 내용 또는 이 신탁계약 체결 후 제2항에 따라 각 당사자가 신고한 내용에 따라 이 신탁계약 및 신탁특약에 따른 통지 등 신탁사무를 처리하며, 위탁자의 책임 있는 사유로 인해 제2항의 신고가 지체되어 발생한 결과에 대하여는 수탁자는 수탁자의 책임 있는 사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다. 수탁자가 이 신탁계약상 적힌 내용 또는 제2항에 따라 이 신탁계약 체결 후 각 당사자가 신고한 내용에 따라 2회 이상 내용증명우편에 의한 통지를 보냈음에도 불구하고 그 통지가 계속 반송된 경우에는 수탁자의 책임 있는 사유 없이 위탁자의 책임 있는 사유로 각 당사자의 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 해당 당사자는 그 손해를 배상한다.

### 제30조 (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 수

익자에게 등기우편으로 통지하며, 이 경우 소송과 관련된 비용 및 해당 판결에 따라 수탁자가 지급의무를 부담하게 된 금액도 함께 통지하여야 한다.

### 제31조 (사해신탁에 대한 면책)

수탁자는 사해행위취소소송에 의하여 신탁계약이 취소되거나, 이 신탁계약 전의 원인으로 발생한 권리 실행으로 소유권 변동이 있는 경우에는 수탁자의 책임 있는 사유가 없는 한 이 신탁계약에 따른 소유권관리책임을 부담하지 아니한다.

### 제32조 (관할법원)

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

### 제33조 (관계법령의 준수)

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

### 제34조 (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)  
                  생년월일(법인등록번호):

수탁자      상 호:  
                  주 소:  
                  대 표 이 사:  
                  법인등록번호:

별첨:

1. 신탁토지의 표시
2. 신탁건물의 표시
3. 우선수익자 및 수익자의 표시
4. 신탁보수
5. 신탁특약

[별첨 1]

신탁토지의 표시

[별첨 2]

신탁건물의 표시

[별첨 3]

우선수익자 및 수익자의 표시

[별첨 4]

신 탁 보 수

[별첨 5]

신 탁 특 약