

부동산담보신탁
계 호

부동산담보신탁계약서

위탁자 :
수탁자 : 우리자산신탁(주)
우선수익자 :

부동산담보신탁계약서

위탁자 (이하 “위탁자” 라 함)은 “별지2” 기재의 부동산 (이하 “신탁부동산” 이라 함)을 수탁자인 우리자산신탁(주) (이하 “수탁자” 라 함)에 신탁하고 다음과 같이 부동산 담보신탁계약(이하 “신탁계약” 이라 함)을 체결한다.

제 1 조 (신탁목적)

이 신탁은 위탁자가 부담하는 채무 내지 책임의 이행을 보장하기 위하여 수탁자를 통해 신탁부동산의 소유권 및 담보가치를 보전하고 위탁자의 채무불이행시 환가 정산하는데 그 목적이 있다.

제 2 조 (신탁기간)

신탁계약기간은 “별지1” 의 1과 같이 하며, 신탁기간 만료 전에 위탁자와 수탁자가 협의하여 그 기간을 연장할 수 있다.

제 3 조 (수익자)

- ① 이 신탁계약에서 수익자는 “별지1” 의 2와 같이 한다.
- ② 위탁자는 수탁자의 승낙을 얻어 수익자를 새로 지정하거나 변경할 수 있다.
- ③ 제2항의 경우 발생하는 비용은 위탁자가 부담한다.

제 4 조 (신탁원본)

신탁원본은 신탁부동산 또는 그 물상대위로 취득한 재산, 수탁자가 임대인으로서 취득·보관하는 임대차보증금, 신탁부동산의 처분대금 및 처분절차와 관련하여 발생된 위약금, 신탁재산에 속하는 금전의 운용에 의하여 발생한 이익, 제11조 보험계약에 의한 보험금 및 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제 5 조 (신탁수익)

신탁수익은 신탁부동산으로부터 발생하는 임대료 등 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제 6 조 (수익권증서)

- ① 수탁자는 위탁자의 청구가 있는 경우에 이 신탁계약을 증명하기 위한 수익권증서를 발행하여 위탁자에게 교부할 수 있다.
- ② 수탁자는 신탁부동산에 대한 신탁등기 및 보험가입을 종료한 후에 신탁부동산 담보목적의 수익권증서를 발행하여 우선수익자에게 교부하여야 한다.

- ③ 위탁자가 신탁기간 중 새로운 우선수익자를 정하여 수탁자에게 수익권증서의 발급을 요청하는 경우에 수탁자는 신탁부동산의 우선수익자가 요구하는 금액으로 수익권증서를 발급할 수 있다. 이때 신탁원부 등 기재내용 변경에 따른 일체의 비용은 위탁자가 부담한다.
- ④ 우선수익자가 다수 있는 경우에는 상호 신탁이익의 교부순서는 수익권증서에 기재되어 있는 순위에 의한다.
- ⑤ 위탁자는 수익권증서를 신탁목적에 적합하게 사용하여야 하며, 수탁자의 동의 없이 이를 타인에게 양도하거나 담보의 목적으로 질권설정 등 처분행위를 할 수 없다.

제 7 조 (우선수익자의 수익권)

- ① 우선수익자가 갖는 수익권의 수익 범위는 우선수익자와 주채무자(“별지1”의 3)간의 여신거래 및 보증채무로 인하여 증감 변동된 우선수익자의 원금, 이자 및 지연 손해금 등으로 한다. 단, “별지1”의 4를 최고한도로 한다.
- ② 제1항에 불구하고, 위탁자가 주채무자가 아닌 경우에 우선수익자의 수익권의 범위는 위탁자와 우선수익자간의 보증계약, 담보설정계약 등에 기한 채무를 기준으로 한다.
- ③ 신탁부동산의 신탁원본에 대한 우선수익자의 수익권은 수익자의 수익권보다 우선한다. 단, 제5조에 의한 신탁수익에 대한 수익권의 귀속은 위탁자와 수탁자간의 합의에 의한다.
- ④ 우선수익자가 갖는 수익권의 유효기간은 이 신탁계약에 의하여 우선수익자로 지정 등기된 날로부터 이 신탁계약 종료일까지로 한다.
- ⑤ 우선수익자는 수탁자의 사전 동의 없이는 신탁기간 중 우선수익자의 지위를 타인에게 양도 또는 명의 변경하거나 수익권에 대하여 질권의 설정 등 기타 처분 행위를 할 수 없다.
- ⑥ 위탁자 및 그 승계인은 우선수익자의 지위를 가질 수 없다.
- ⑦ 신탁재산의 처분정산시, 선순위 우선수익권이 소멸한 경우에는 차순위 우선수익자의 순위가 승진한다.

제 8 조 (신탁부동산의 소유권 이전 및 신탁등기)

- ① 위탁자는 신탁계약 체결 즉시 신탁부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하여야 한다.
- ② 제1항의 경우 위탁자는 등기필증, 인감증명서, 위임장 등 소유권이전등기 및 신탁 등기에 필요한 제반서류를 수탁자에게 제공하여야 한다. 이때 소요되는 제비용은 위탁자가 부담한다.

제 9 조 (신탁부동산의 보전관리 등)

- ① 위탁자는 신탁부동산을 사실상 계속 점유 사용하고, 신탁부동산에 대한 실질적인 보존과 일체의 관리행위 및 이에 따른 비용 일체를 부담한다.
- ② 위탁자는 수탁자의 사전승낙이 없는 경우에는 신탁부동산에 대하여 임대차 등 권리의 설정 또는 그 현상을 변경하는 등의 방법으로 가치를 저감하는 행위를 하여서는 아니된다.
- ③ 위탁자는 신탁부동산의 멸실, 훼손 등 기타의 사고 발생 또는 이와 같은 사태의 발생이 예상되는 경우에는 즉시 이를 수탁자에게 통지하여야 한다.
- ④ 위탁자가 제3항을 위배함으로써 수탁자가 부담하게 되는 손해배상책임에 대해서는 수탁자의 귀책사유가 없는 한 위탁자가 이를 부담하기로 한다.
- ⑤ 위탁자는 신탁부동산의 가치보전 및 처분에 필요한 수탁자의 재산관리 행위를 용인·협조하여야 한다.
- ⑥ 수탁자의 재산관리기간은 이 신탁계약이 존속하는 기간으로 하며, 신탁기간이 연장 또는 단축되는 경우에도 또한 같다.

제 10 조 (임대차 등)

- ① 이 신탁계약 이전에 위탁자와 임차인 간에 체결한 임대차계약이 있을 경우 그 임대차계약은 그 상태로 유효하며 임대차보증금의 반환의무, 기타 임대인으로서의 책임 및 권리 등 위탁자가 임대인의 지위를 계속하여 유지하는 것으로 한다. 단, 이 신탁계약 이전에 신탁부동산에 관하여 체결된 임대차계약에 의한 임대차보증금 반환책임을 수탁자가 부담하는 경우 수탁자는 해당 임대차보증금을 신탁재산에서 수익자보다 우선하여 임차인에게 지급할 수 있다.
- ② 제1항의 경우 임대차보증금 외에 임차인이 위탁자에게 지급하는 차임이 있을 때에는 그 차임은 위탁자가 계속 수령하는 것으로 하며, 위탁자가 수령하는 차임은 이 신탁계약과 관련하여 우선수익자와 주채무자 간의 여신거래계약 및 보증채무계약상 원리금상환에 우선적으로 충당함을 원칙으로 한다. 단, 위탁자가 물상보증인인 경우에는 보증채무가 발생한 경우부터 그러하다.
- ③ 신탁기간 중 임대차계약기간의 만료 또는 임대차계약의 해지 등으로 인하여 임대인 명의를 위탁자로 하는 새로운 임대차계약을 체결하는 경우 제9조 제2항에 따라 수탁자의 사전승낙을 얻어야 한다. 이 경우 수탁자는 임대차계약과 관련하여 권리의무를 부담하지 않으며, 제18조의 경우에 임차인에 대한 명도청구 등 수탁자의 조치사항을 임대차계약서에 명기하여야 한다.
- ④ 제3항의 규정에 불구하고 수탁자의 사전 승낙 없이 위탁자가 임의로 체결한 임대차계약은 이로써 수탁자에게 그 효력을 주장할 수 없으며, 그로인해 발생하는 일체의 손해를 수탁자의 귀책사유가 없는 한 위탁자는 수탁자에게 배상하여야 한다.
- ⑤ 제3항의 규정에 의하여 위탁자 명의로 새로운 임대차계약을 체결하는 경우 임차인의 요구가 있으면 위탁자와 수탁자가 공동날인한다.
- ⑥ 신탁계약기간 중 임대인 명의를 수탁자로 하는 새로운 임대차계약을 체결하는

경우에는 위탁자와 수탁자 간에 별도의 특약을 체결하여 그에 따르기로 한다.

⑦ 신규 임대차보증금 또는 재임대차보증금이 기임대차보증금보다 많을 경우에는 수탁자가 우선수익자와 협의하여 그 결과에 따라 처리하거나 위탁자와 수탁자 간 특약을 체결하여 그에 따라 수탁자가 관리하도록 한다.

제 11 조 (보험계약)

① 신탁부동산에 대한 보험계약은 수탁자가 시장상황을 고려하여 합리적으로 정한 종류, 기간, 부보금액, 방법으로 체결하며 이 계약이 존속하는 동안 이를 계속하여야 한다.

② 이 신탁계약 이전에 체결된 보험계약이 있는 경우에는 보험수익자를 수탁자로 변경한다.

③ 제1항에 의한 보험계약에 근거하여 수탁자가 보험금을 수령하였을 때에는 다른 신탁목적물을 추가 제공하는 등의 상당한 사유가 없는 한 그 수령금으로 신탁부동산에 이해관계를 가진 권리자의 채권을 보전하기 위하여 신탁기간 만료 전이라도 제22조에서 정한 방법에 따라 정산할 수 있다.

제 12 조 (선관주의의무 등)

① 수탁자는 신탁부동산의 담보가치 보전 및 기타 신탁사무에 대하여 선량한 관리자의 주의의무를 가진다.

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, 위탁자의 귀책사유로 인하여 수탁자 또는 제3자에게 손해가 발생하는 경우 그 손해를 배상하여야 하며, 수탁자는 귀책사유가 없는 한 이와 관련된 책임을 부담하지 아니한다.

제 13 조 (채권(채무) 상환의 정의)

이 신탁계약서에서 신탁부동산을 위탁자에게 인도하거나, 신탁 기간이 종료되는 조건의 “채권(채무)상환”이란 위탁자 또는 채무자가 우선수익자에게 대출금 등 채권을 상환하고 우선수익자가 수탁자에게 신탁해지의 의사표시를 하는 경우를 말한다. 부연하면 우선수익권의 수익 범위가 일시적으로 0원이 된다고 하여도 우선수익자의 서면동의가 없는 한 우선수익자의 지위는 존속되며, 교체되거나 향후 추가되는 여신계약으로 인하여 증감변동된 우선수익자의 원금, 이자 및 지연손해금 등은 이 우선수익권의 수익범위에 속한다. 단, “별지1”의 4를 최고한도로 한다.

제 14 조 (신탁재산에 속하는 금전의 운용방법)

수탁자는 신탁재산에 속하는 금전을 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 등 관

런법령에서 정하는 방법에 따라 운용하기로 한다.

제 15 조 (비용의 부담)

- ① 신탁부동산 및 신탁이익에 대한 제세공과금, 유지관리비, 지료 및 금융비용 등 기타 신탁사무의 처리에 필요한 제비용 및 수탁자가 신탁사무의 처리를 위하여 수탁자의 과실 없이 부담하거나 입게되는 채무, 손해 등(이하 “신탁사무처리비용”이라 하고, 수탁자가 신탁사무처리비용을 수탁자의 고유재산으로부터 대지급하거나 차입하여 지급한 경우 그 대지급금 또는 차입금 및 이에 대한 이자를 포함하며, 이하 같다)은 위탁자 및 수익자가 부담한다.
- ② 수탁자는 신탁사무처리비용을 신탁재산에 속하는 금전에서 우선적으로 지급할 수 있다.
- ③ 신탁재산에 속한 금전으로 신탁사무처리비용을 지급하기에 부족하거나 위탁자 및 수익자가 신탁사무처리비용을 부담하지 않는 경우, 수탁자는 신탁재산의 일부 또는 전부를 처분하여(또는 신탁재산의 일부 또는 전부를 담보로 제공하고 금원을 차용하여) 신탁사무처리비용의 지급에 우선적으로 충당할 수 있다. 다만, 그 신탁재산의 매각으로 신탁의 목적을 달성할 수 없게 되거나 그 밖의 상당한 이유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 위탁자 및 수익자가 신탁사무처리비용을 부담하지 않는 경우 수탁자가 대신 납부할 수 있으며, 이 경우에는 특약사항에서 정하는 바에 따라 수탁자에게 이자를 지급하여야 한다.
- ⑤ 수탁자는 제4항의 대납금과 지체상금을 위탁자 또는 우선수익자에게 지급할 금전 또는 재산 중에서 우선적으로 이를 공제·수취할 수 있다.

제 16 조 (신탁의 계산)

- ① 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료한 경우 수탁자는 지체 없이 신탁사무에 관한 최종의 계산을 하고, 수익자 및 귀속권리자의 승인을 받아야 한다.
- ② 수익자와 귀속권리자가 제1항의 계산을 승인한 경우(제3항에 따라 수익자와 귀속권리자가 제1항의 계산을 승인한 것으로 간주하는 경우를 포함) 수탁자의 수익자와 귀속권리자에 대한 책임은 면제된 것으로 본다. 다만, 수탁자의 직무수행에 부정행위가 있었던 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 수탁자는 제1항의 계산승인을 요구하는 경우 “수익자 및 귀속권리자는 최종계산에 대하여 이의가 있는 경우 계산승인을 요구받은 때로부터 1개월 이내에 이의를 제기할 수 있으며, 그 기간 내에 이의를 제기하지 않으면 수익자 및 귀속권리자가 최종계산을 승인한 것으로 본다”라는 취지의 내용을 수익자 및 귀속권리자에게 알려야 한다.
- ④ 수익자와 귀속권리자가 수탁자로부터 제1항의 계산승인을 요구받은 때부터 1개월 내에 이의를 제기하지 아니한 경우 수익자와 귀속권리자는 제1항의 계산을 승인

한 것으로 본다.

제 17 조 (신탁보수)

- ① 신탁보수는 “별지3” 의 1에 의하여 산출된 금액으로 한다.
- ② 제1항의 신탁보수는 수익권증서를 발급함으로써 지급의무가 발생한다.
(수익권양도 등에 따른 원부변경 보수는 보수 관련 특약에 기재할 것)
- ③ 신탁부동산 처분에 따른 신탁보수는 제1항에서 정한 보수 외에 별도로 신탁재산의 처분금액을 기준으로 “별지3” 의 2 기준을 적용하여 산출한다.
- ④ 제3항에서 정한 신탁보수는 계약보증금 수령시 보수의 50%를, 처분 잔대금 수령시 나머지 보수 50%를 지급하기로 한다. 단, 수탁자는 해약이 된 경우에도 계약보증금 수령시 받은 보수를 위탁자에게 환급하지 않는다.

제 18 조 (신탁부동산 처분시기)

- ① 우선수익자(우선수익자가 수인인 경우 최우선 순위인 우선수익자)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 수탁자에게 신탁부동산의 처분을 요청할 수 있다.
 1. 우선수익자와 채무자간에 체결한 여신거래 및 보증채무약정 불이행에 대하여, 14일 이상의 기간을 부여하여 위반사유를 해결하여 없앨 것을 요구하였음에도 불구하고 위탁자가 적절한 조치를 취하지 아니한 경우
단, 위탁자가 주채무자가 아닌 경우에는 위탁자와 우선수익자간의 보증계약, 담보설정계약 등에 기한 채무불이행시
 2. 위탁자가 신탁계약의 중요한 사항을 위반한 경우
 3. 기타 담보가치 저감 등 환가요인 발생시
- ② 신탁계약 체결 시 위탁자로부터 임대차보증금을 인계받지 못한 수탁자가 신탁등기 전 주택임대차보호법 또는 상가건물임대차보호법상의 대항력 있는 임차인으로부 터 임대차보증금의 반환을 요청받고 동 사실을 위탁자에게 통지하여 임대차보증금의 반환을 촉구하였으나 위탁자가 이를 이행하지 아니하는 경우에 수탁자는 신탁부동산을 처분할 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항의 경우 수탁자는 우선수익자의 신탁부동산 처분요청을 받은 날로부터 14일 이내에 서면으로 처분예정 사실을 위탁자에게 통지하여야 한다. 수탁자가 제1항에 따라 이 신탁계약상 적힌 주소 또는 이 신탁계약 체결 후 위탁자가 신고한 주소로 2회 이상 우편으로 통지를 보냈음에도 불구하고 그 통지가 계속 반송된 경우에는 수탁자의 책임 있는 사유 없이 위탁자의 책임 있는 사유로 위탁자의 변경된 주소 등 소재를 알지 못하는 경우에 한하여 최종 우편을 발송한 시점에 그 통지가 도달한 것으로 본다.

제 19 조 (처분방법)

- ① 공개경쟁 입찰로 매각하는 것을 원칙으로 한다. 단, 유찰시 다음 공매공고 전까

지 전차 공매조건으로 수의계약할 수 있다.

② 제20조에서 정한 금액 이상을 제시한 응찰자 중 매수희망금액이 가장 높은 자를 낙찰자로 결정한다.

제 20 조 (공매 예정가격)

① 신탁부동산의 처분시 예정가격은 감정평가 전문기관의 감정평가액 이상으로 수탁자가 결정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 신탁기간 개시 후 6개월 이내로서 가격 변동 요인이 발생하지 않을 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.

제 21 조 (처분대금 납부기한)

① 신탁부동산 처분대금은 처분계약을 체결한 날로부터 30일 이내에 완납하는 것을 원칙으로 한다.

② 제1항에 불구하고 매수예정자를 용이하게 확보하기 위하여 제18조 제1항에 따라 처분을 요청한 우선수익자의 요청 또는 동의가 있는 경우, 수탁자는 매매대금 납부 기한을 연장하거나 분할납부하게 하는 조건으로 처분할 수 있다.

제 22 조 (처분대금 정산방법)

① 수탁자는 처분대금 등에서 환가절차에 따른 정산순서는 다음과 같이 한다.

1. 신탁계약과 관련된 비용 및 보수

가. 비용 : 전기·수도·관리비·보험료·신문광고료 등 (처분잔대금 수납 약정일까지 수탁자 명의로 고지된 재산세 등 조세공과금)

나. 보수 : 수탁자에게 지급하여야 하는 재산처분 수수료 및 미지급 재산관리 수수료

2. 신탁등기 전 소액임대차보증금(주택임대차보호법 제8조, 상가건물임대차보호법 제14 조)

3. 신탁등기 전 임대차보증금(주택임대차보호법 제3조의 2, 상가건물임대차보호법 제5조), 근저당권(채권최고액 범위 내), 전세권, 등기된 임차권 등의 피담보채권. 단, 이들 간의 순위는 민법의 규정에 의한다.

4. 수탁자에게 반환의무 있는 임대차보증금 중 제2호 및 제3호에 해당하지 않는 것

5. 우선수익자의 채권

6. 순차 변제하고 잔여액이 있을 경우 그 잔여분을 수익자(수익자가 없으면 위탁자)에게 지급

② 처분대금 정산시기는 처분잔대금 수납 이후로 한다.

③ 신탁부동산 처분과 관련하여 수탁자가 받는 계약금(계약해제분 포함) 등은 이해관계인에게 지급할 때까지 수탁자가 관리하며 그 운용수익금은 제1항의 정산대금에 포함한다.

④ 제1항 제6호 및 제3항의 금액은 위탁자가 양수인에게 신탁부동산을 인도한 후에 양수인의 인수확인서를 수탁자에게 제시하였을 때 지급한다.

제 23 조 (명도의무)

신탁부동산에 대한 처분절차가 개시되는 경우에 위탁자는 자진 명도하여야 하며, 주택임대차보호법상 대항력 있는 임차인 이외의 점유자에 대한 명도에 적극 협조하여야 한다.

제 24 조 (신탁해지 및 책임부담)

① 위탁자는 신탁해지로 인하여 수탁자에게 발생하는 비용 및 민·형사상 모든 책임을 완료한 경우에 한하여 신탁계약해지를 요청할 수 있으며, 수탁자는 이를 확인하고 이의가 없을 경우 해지에 응하여야 한다.

② 제1항의 규정에도 불구하고 경제정세의 변화, 신탁부동산의 멸실, 담보가치의 하락, 기타 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적달성 또는 신탁사무 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 때에는 수탁자는 위탁자와 협의하여 신탁을 해지할 수 있다.

③ 제2항의 해지에 있어 수탁자는 제비용, 신탁보수와 손해보상금을 신탁부동산으로부터 공제하거나 위탁자에게 청구할 수 있다.

④ 신탁법 제22조에 정한 신탁 전의 원인으로 발생된 권리의 실행으로 인한 신탁부동산의 환가대금 중 잔여액을 수탁자가 수령한 경우에는 제22조의 규정에 준하여 정산한다.

제 25 조 (신탁계약의 종료)

① 이 신탁계약은 다음 각호의 경우에 종료한다.

1. 제24조에 의한 해지
2. 신탁기간 종료 및 위탁자와 우선수익자 간의 거래관계 종료에 따른 수익권 증서의 반환
3. 제18조에 의한 신탁부동산의 처분으로 양수인에게 소유권이전등기가 경료된 때
4. 신탁부동산의 멸실, 권리의 하자 등의 사유로 신탁목적 달성을 할 수 없는 경우

② 이 신탁이 신탁기간 만료시 또는 신탁해지로 종료하는 경우에는 신탁부동산을 현상 그대로 인도한다.

③ 신탁종료시 수탁자는 최종 계산에 관하여 위탁자의 동의를 받도록 한다.

④ 신탁부동산 처분으로 신탁계약이 종료하는 때에는 제3항을 적용하지 않는다.

제 26 조 (신고사항)

- ① 위탁자, 수익자 또는 그 상속인은 다음 각호의 경우에는 지체 없이 그 사실을 서면에 의하여 신고하여야 한다.
 1. 신탁계약서, 수익권증서 및 신고인감의 분실시
 2. 위탁자 및 그 대리인 기타 신탁관계인의 사망 또는 주소, 성명, 행위능력 등의 변경 및 신고인감의 변경시
 3. 기타 신탁계약에 관하여 변경을 인정하는 사항의 발생
- ② 수탁자는 이 신탁계약상 기재된 내용 또는 이 신탁계약 체결 후 제1항에 따라 위탁자 및 수익자가 신고한 내용에 따라 이 신탁계약에 따른 통지 등 신탁사무를 처리하기로 하며, 위탁자 또는 수익자의 책임있는 사유로 인해 제1항의 신고가 지체되거나 누락됨으로써 발생한 결과에 대하여는 수탁자는 수탁자의 책임있는 사유가 없는 한 그 책임을 부담하지 아니한다. 수탁자가 이 신탁계약상 기재된 내용 또는 제1항에 따라 이 신탁계약 체결 후 위탁자 및 수익자가 신고한 내용에 따라 2회 이상 내용증명 우편 또는 등기 우편에 의한 통지를 보냈음에도 불구하고 그 통지가 도달되지 않는 경우에는 수탁자의 책임있는 사유 없이 위탁자 등의 책임있는 사유(고의적인 수령거부, 주소변경에 대한 미통지, 위탁자 등의 부도·파산 등)로 도달이 이루어지지 않는 경우에 한하여 최종 내용증명 우편 또는 등기 우편을 발송한 시점에 그 통지가 도달한 것으로 본다.
- ③ 제1항의 신고가 위탁자 및 수익자의 책임있는 사유로 인해 지체되어 손해가 발생한 경우에 위탁자 및 수익자는 그 손해를 배상하여야 한다.

제 27 조 (소송)

- 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. 다만, 위탁자 또는 수익자가 응소와 제소업무 등을 적극적으로 처리하지 아니하거나 신속한 응소가 필요한 경우, 수탁자는 선량한 관리자의 주의 의무에 따라 소송대리인을 선임하여 응소 또는 제소 등을 할 수 있다.
- ② 제1항의 변호사 보수 등 소송에 관한 일체의 비용은 제15조에 따라 처리하기로 한다. 다만, 신탁계약 자체의 무효·취소 소송 등 소송 결과에 따라 신탁재산으로 소송비용을 충당할 수 없는 소송이거나 제소 또는 응소시 신탁채무 초과로 신탁재산으로 소송비용을 충당할 수 없는 경우 위탁자 및 수익자는 수탁자에게 변호사 보수 등 소송에 관한 일체의 비용을 소송수행 전 예납하여야 한다.
- ③ 본 계약과 관련된 분쟁의 소송관할은 당사자가 달리 정하지 않는 한 민사소송법에서 정하는 바에 따른다.

제 28 조 (특약)

이 신탁계약 내용과 특약의 내용이 상호 충돌하는 경우 특약사항의 내용이 우선한다.

이 신탁계약을 증명하기 위해 계약서를 3부 작성하여 위탁자, 수탁자가 각각 1부씩 보관하며, 1부는 신탁등기에 사용하기로 한다.

20 년 월 일

위탁자

수탁자 우리자산신탁 주식회사
 주소
 대표이사

※ 첨부서류 별지1 주요신탁내용
 별지2 부동산목록
 별지3 신탁보수

<별지2>

부 동 산 목 록

소 재 지	지 번	지 목 용 도	면 적 (m2)	비 고

<별지3>

신탁보수

1. 재산관리보수

□ 기준금액 × (5.5/1,000 이내)

- 주 1. 기준금액 = 수익권증서발급금액
- 2. 보수는 수익권증서 신규발급시마다 별개로 산정한다.
- 3. 보수는 신탁기간의 증감(기간연장,중도해지)에 관계없이 일시납 정액으로 한다.

2. 재산처분보수

처분가격	보수요율	보전액
1억원까지	8/1,000	-
1억원초과 5억원까지	7/1,000	10만원
5억원초과 10억원까지	6/1,000	60만원
10억원초과 50억원까지	5/1,000	160만원
50억원초과 100억원까지	4/1,000	660만원
100억원초과 500억원까지	3/1,000	1,660만원
500억원초과	2/1,000	6,660만원