

부동산관리신탁  
제 호

## 갑종부동산관리신탁계약서

위탁자 :

수탁자 : 우리자산신탁(주)

## 갑종부동산관리신탁계약서

위탁자 \_\_\_\_\_ (이하 “위탁자” 라 한다)는 [별첨1] 기재의 부동산(이하 “신탁대상 부동산” 이라 한다)을 수탁자 \_\_\_\_\_ (이하 “수탁자” 라 한다)에 신탁하고 수탁자는 이를 인수함에 있어서, 위탁자, 수탁자 및 수익자의 권리의무를 정하기 위하여 다음과 같이 갑종부동산관리신탁계약(이하 “이 신탁계약” 또는 “신탁계약” 이라 한다)을 체결한다.

### 제1조 (신탁목적)

- ① 이 신탁계약에 따른 신탁은 위탁자가 신탁대상 부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하고, 수탁자가 신탁부동산의 소유권 보존은 물론, 개량 및 임대 등 신탁부동산을 종합적으로 관리·운용하고, 그 수익을 수익자에게 교부하는 것을 목적으로 한다.
- ② 전항의 목적을 위하여 수행하는 구체적인 업무의 범위는 특약사항으로 정하기로 한다.

### 제2조 (용어의 정의)

이 신탁계약에서 달리 정하지 않는 한, 이 신탁계약에서 사용하는 용어는 아래에서 정의하는 의미를 갖는다.

1. “수익자” 란 [별첨2]에 수익자로 기재된 자를 말한다.
2. “수익권” 이란 이 신탁계약에 따라 수익자가 신탁재산으로부터 금전을 지급받을 권리 기타 이 신탁계약상 수익자가 가지는 일체의 권리를 말한다.
3. “신탁부동산” 이란 신탁대상 부동산을 포함하여 이 신탁계약에 따라 위탁자가 수탁자에게 신탁하거나 수탁자가 신탁재산으로 취득하는 부동산을 말한다.
4. “신탁재산” 이란 이 신탁계약 제4조에 따라 신탁재산에 속하는 재산을 말한다.
5. “특약사항” 이란 이 신탁계약 본문에서 정하지 아니한 사항 또는 본문과 달리 정하고자 하는 사항을 정하기 위하여 계약당사자가 별도로 약정한 내용을 규정한 것을 말한다.

### 제3조 (신탁기간)

- ① 이 신탁계약에 따른 신탁기간은 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지로 한다.
- ② 제1항에도 불구하고, 수탁자가 다음 각 호의 사유가 발생하여 신탁기간을 연장할 필요가 있음을 위탁자 및 수익자에게 통지한 경우, 해당 사유가 해소될 때까지 신탁기간이 연장된다.
  1. 위탁자 또는 수익자가 수탁자에 대한 신탁보수, 대지급원리 또는 차입원리금, 신탁사무처리비용 등을 상환하지 않은 경우
  2. 신탁기간의 만료일에 신탁목적이 달성되지 못한 경우
  3. 그 밖에 신탁기간을 연장해야 할 합리적인 사정이 인정되는 경우

#### **제4조 (신탁재산의 범위)**

신탁부동산과 신탁부동산의 관리, 처분, 운용, 개발, 수용, 멸실, 훼손 그 밖의 사유로 수탁자가 얻은 재산은 신탁재산에 속한다.

#### **제5조 (위탁자의 변경)**

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

#### **제6조 (수익자의 권리 등)**

- ① 수익자는 이 신탁계약에 따라 신탁재산으로부터 금전 등의 급부를 지급받을 권리를 가지며, 이 신탁계약에서 정한 의무 등을 부담한다.
- ② 수익자가 수인인 경우 이 신탁계약에 의한 수익자의 의사는 수익자 전원의 동의로 결정한다. 다만, 이 신탁계약에서 달리 정하는 경우에는 그에 따른다.
- ③ 수탁자는 수익자의 요청이 있는 경우 이 신탁계약에 따른 수익자의 권리를 증명하기 위한 증서로서 수익권증서를 발행하여 해당 수익자에게 교부할 수 있다.

#### **제7조 (수익권의 양도 등)**

- ① 수익자는 수탁자의 동의없이 수익권을 양도하거나 질권을 설정하는 등 처분행위를 할 수 없다.
- ② 수익자는 수탁자의 동의를 받아 수익권을 양도하거나 질권을 설정하는 경우 수탁자에게 확정일자 있는 증서로 이를 통지하여야 한다.
- ③ 수익권을 양수한 자는 그 지분비율에 해당하는 이 신탁계약 상 수익자의 권리와 의무를 승계한다.
- ④ 위탁자, 수익자 및 수탁자가 합의하는 경우 이 신탁계약에 의한 수익자를 변경하거나 수익자를 추가로 지정할 수 있다.
- ⑤ 제2항 및 제4항과 관련하여 발생하는 비용은 위탁자 또는 수익자가 부담한다.

#### **제8조 (신탁부동산의 소유권이전 의무 등)**

- ① 위탁자는 이 신탁계약 체결 후 지체 없이 신탁대상 부동산의 소유권이전등기 및 신탁등기에 필요한 제반 서류를 수탁자에게 제공하여야 한다.
- ② 제1항의 등기 등에 소요되는 비용은 위탁자가 부담한다.

#### **제9조 (신탁부동산의 관리 등)**

- ① 수탁자는 관계 법령상 허용되는 범위 내에서 방법 및 조건을 정하여 신탁부동산을 관리하고, 관계 법령상 허용되는 범위 내에서 제3자에게 신탁부동산의 유지관리업무를 위탁할 수 있다.
- ② 위탁자는 수탁자의 사전 서면 승낙 없이 신탁부동산을 점유 또는 사용할 수 없으며, 신

탁부동산에 대하여 임대차계약의 체결, 저당권설정, 전세권설정 등 소유권을 제한하는 일체의 처분행위 또는 신탁부동산의 현상을 변경하거나 기타 방법으로 가치를 훼손하는 행위를 하여서는 아니된다.

③ 위탁자는 신탁부동산의 멸실·훼손 기타 사고가 발생하였음을 알게 되거나 발생이 예상되는 경우에는 지체 없이 이를 수탁자에게 통지하여야 한다.

### 제10조 (임대차 등)

① 이 신탁계약 체결 이전에 신탁부동산에 관하여 체결된 임대차계약에 의한 임대차보증금 반환책임을 수탁자가 부담하는 경우 수탁자는 해당 임대차보증금을 신탁재산에서 수익자보다 우선하여 임차인에게 지급할 수 있다.

② 이 신탁계약 체결 후 신탁부동산에 관한 신규 임대차 또는 제임대계약은 수탁자 명의로 체결하거나 수탁자 및 수익자의 사전승낙을 조건으로 위탁자 명의로 체결하며, 임대차보증금 및 차임은 수탁자가 지급받아 이를 신탁재산으로서 관리 및 운용한다. 다만 수익자 및 위탁자가 다음 각 호의 사항이 기재된 서면으로 동의 내지는 요청을 하는 경우에는 수탁자는 위탁자 또는 수익자로 하여금 직접 임차인으로부터 임대차보증금을 수납·관리하도록 할 수 있다.

1. 임대차보증금은 위탁자(또는 수익자)가 임차인으로부터 직접 수납·관리하며 수탁자는 임대차보증금 관리책임을 부담하지 않는다는 내용
2. 임대차기간 만료 또는 신탁부동산의 처분 등으로 임차인에게 임대차보증금을 반환하여야 할 사유가 발생한 경우 수탁자는 신탁재산에서 수익자보다 우선하여 임차인에게 지급할 수 있다는 내용

③ 제2항에 의하여 임대차를 사전승낙 하는 경우에는 위탁자 및 수익자는, “임차인이 수탁자에게 임대차계약상 의무를 요구하지 아니한다” 라는 취지의 확약서(수탁자가 제시하는 양식에의함)를 임차인으로부터 징구하여 수탁자에게 제출하여야 한다.

④ 신탁부동산에 관한 임대차계약이 존속하는 상태에서 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료하는 경우 수익자(귀속권리자가 별도로 존재하는 경우에는 귀속권리자를 말한다)는 신탁부동산에 관한 수탁자의 임대인으로서의 지위를 승계하고, 이를 위하여 임대차계약을 변경하는 계약을 체결하여야 한다. 다만, 임차인이 임대차계약의 승계를 원하지 아니하는 등의 사유로 임대차 계약을 해지하는 경우 수탁자는 임대차보증금 기타 임차인에게 지급해야 할 채무를 신탁재산에서 지급할 수 있다. 신탁재산으로 이러한 지급을 하기에 부족한 경우에는 위탁자 및 수익자가 이를 지급하도록 한다.

### 제11조 (보험계약)

① 위탁자는 수탁자가 시장 상황을 고려하여 합리적으로 정한 종류, 기간, 부보금액, 방법으로 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 소요되는 비용은 위탁자가 부담한다.

**제12조 (선관주의의무 등)**

- ① 수탁자는 선량한 관리자의 주의의무로써 신탁부동산의 소유권을 보존·관리하고 신탁사무를 처리한다.
- ② 수탁자는 신탁재산을 다른 신탁재산 및 수탁자의 고유재산과 구분하여 관리하여야 한다.
- ③ 수탁자가 신탁사무를 처리하는 과정에서 고의 또는 과실로 인하여 위탁자 또는 수익자에게 손해가 발생하는 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- ④ 위탁자의 귀책사유로 인하여 수탁자 또는 제3자에게 손해가 발생하는 경우 그 손해를 배상하여야 하며, 수탁자는 귀책사유가 없는 한 이와 관련된 책임을 부담하지 아니한다.

**제13조 (신탁재산에 속하는 금전의 운용방법)**

수탁자는 신탁재산에 속하는 금전을 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 등 관계법령에서 정하는 방법에 따라 운용하기로 한다.

**제14조 (신탁사무처리비용의 지급)**

- ① 신탁재산에 관한 조세공과금, 유지관리비, 지료 등 그 밖의 신탁사무 처리를 위하여 필요한 비용 및 수탁자가 신탁사무를 수행함에 있어서 과실없이 부담하거나 입게 되는 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 부족한 경우 수탁자는 위탁자 또는 수익자에게 청구하여 신탁사무처리비용을 지급하거나, 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 또는 수익자가 신탁사무처리비용을 정해진 기일까지 지급하지 않는 경우 수탁자는 이를 수탁자 고유재산으로부터 대지급하거나 차입하여 지급할 수 있으며, 이 경우에 위탁자 및 수익자는 그 지급일(차입한 경우 그 차입일)로부터 상환일까지 특약사항에서 정한 이율로 산정한 이자를 그 대지급금(또는 차입금)과 함께 수탁자에게 지급하여야 한다.
- ⑤ 수탁자는 제4항에 따른 위탁자 및 수익자의 지급 의무에도 불구하고 그 대지급금(또는 차입금)과 이자를 신탁재산으로부터 우선적으로 지급받을 수 있다.

**제15조 (수탁자의 자조매각권 행사 시 처분방법 등)**

- ① 수탁자가 이 신탁계약 제14조, 제21조 등에 따라 신탁부동산의 전부 또는 일부를 환가처분할 경우 수탁자는 감정평가 전문기관의 감정평가액을 기준으로 미처분 시 [ ]%씩 순차감한 금액으로의 공매 등의 방법으로 신탁재산을 처분할 수 있다.
- ② 수탁자는 고의 또는 과실이 없는 한 공매 등 신탁재산의 환가 및 처분에 관하여 책임이 없다.

### 제16조 (신탁의 계산)

- 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(제5항에 따라 수익자와 귀속권리자가 제1항의 계산을 승인한 것으로 간주되는 경우를 포함한다) 수탁자의 수익자 및 귀속권리자에 대한 책임은 면제된 것으로 본다. 다만 수탁자의 직무수행에 부정행위가 있었던 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 최종계산서에 대하여 수익자 및 귀속권리자가 승인을 하지 아니한 경우 수탁자는 수익자 및 귀속권리자에게 최종계산의 승인을 요구하고, 수익자 및 귀속권리자는 계산 승인의 요구를 받은 때로부터 1개월 이내에 승인여부를 수탁자에게 통지하여야 한다.
- ④ 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.
- ⑤ 수익자와 귀속권리자가 수탁자로부터 제1항의 계산승인을 요구받은 때부터 1개월 이내에 이의를 제기하지 아니한 경우 수익자와 귀속권리자는 제1항의 계산을 승인한 것으로 본다.

### 제17조 (신탁보수)

- ① 신탁업무에 따른 수탁자의 신탁보수 금액 및 지급시기 등은 [별첨3] 기재와 같다.
- ② 수탁자는 신탁보수를 신탁사무처리비용에 준하여 제14조에 따라 신탁재산으로부터 우선적으로 지급받거나 위탁자 또는 수익자에게 청구하여 지급받기로 한다.

### 제18조 (신탁해지)

- ① 위탁자, 수탁자, 수익자의 합의가 있는 경우 이 신탁계약을 중도해지할 수 있다.
- ② 제1항의 규정에도 불구하고 신탁계약 해지에 관하여 특약사항으로 달리 정한 경우에는 그에 따르기로 한다.

### 제19조 (수탁자의 사임)

- ① 수탁자는 위탁자와 수익자의 승낙을 받은 경우에 한하여 사임할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 수탁자는 위탁자 및 수익자에게 [ ]일 전 사전 서면 통지를 함으로써 사임할 수 있다.
  1. 위탁자 또는 수익자가 이 신탁계약에 따라 수탁자에게 지급하여야 하는 신탁보수 및 신탁사무처리비용을 그 지급기일로부터 [ ]개월 이상 지체하고, 수탁자가 그 지급을 요구하였음에도 [ ]영업일 이내에 이를 지급하지 아니한 경우
  2. 위탁자 또는 수익자가 이 신탁계약상 의무를 위반하고, 수탁자가 그 시정을 요구하였음에도 [ ]영업일 이내에 이를 시정하지 아니한 경우
  3. 신탁사무의 처리와 관련하여 수탁자를 상대로 소송이 제기된 경우로서 소송비용의 회수가 어려울 것으로 명백히 예상되는 경우
  4. 경제 사정의 변화 등 기타 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적 달성 또는 신탁사무의

수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우

③ 수탁자가 사임하는 경우, 위탁자 및 수익자는 수탁자에게 지급하여야 할 잔여신탁보수, 대지급원리금, 차입원리금 및 현재 발생하였거나 장래에 발생할 신탁사무처리비용과 수탁자의 손해 등을 정산하여야 한다.

#### 제20조 (수탁자의 해임)

위탁자 또는 수익자는 수탁자가 고의 또는 과실로 그 임무에 위반한 행위를 하지 않는 한 정당한 사유 없이 수탁자를 해임할 수 없다.

#### 제21조 (신탁의 종료)

① 이 신탁계약은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 종료한다.

1. 신탁기간이 만료된 경우
2. 이 신탁계약이 해지된 경우
3. 신탁의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없는 경우
4. 기타 이 신탁계약에서 정한 종료사유가 발생한 경우

② 이 신탁계약이 종료한 경우 수익자는 이 신탁계약에 따라 발행된 수익권증서를 전부 수탁자에게 반환하여야 하며, 수탁자는 신탁사무 처리에 관한 최종의 계산을 하여 승인을 받은 후 수익자(신탁재산의 귀속권리자를 별도로 정한 경우에는 그 귀속권리자)에게 잔여 신탁재산을 신탁종료 당시의 현상대로 교부한다.

③ 제2항에 따라 수탁자가 잔여 신탁재산의 소유권을 이전하기 전에 신탁사무처리비용 및 신탁보수의 일부 또는 전부를 정산받지 못한 경우 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전으로 이를 지급받거나 신탁재산의 일부 또는 전부를 처분하여 그 지급에 충당할 수 있다.

④ 제2항에도 불구하고 수탁자는 소송에 따라 지급할 가능성이 있는 금액, 민원처리비용에 해당하는 금액 등은 신탁특약에서 정하는 바에 따라 수탁자는 그 지급을 유보할 수 있다.

⑤ 제3항 또는 제4항과 관련하여 수탁자가 정산받지 못한 신탁사무처리비용 및 신탁보수를 신탁재산으로 충당하기에 부족하거나 곤란할 경우 수탁자는 위탁자 및 수익자에게 청구하여 이를 지급받기로 한다.

#### 제22조 (조세공과금)

① 수탁자는 수탁자가 납부 의무를 부담하는 신탁재산 관련 조세공과금(납부 의무는 성립하였으나, 납부기한이 도래하지 않은 조세공과금을 포함하며, 이하 “수탁자 부담 조세공과금”이라 한다)에 대하여 위탁자 또는 수익자를 대신하여 수탁자의 고유재산으로 이를 납부할 의무를 부담하지 않으며, 수탁자 부담 조세공과금이 체납되어 해당 신탁재산에 대한 체납처분 등이 발생한 경우에도 수탁자는 수탁자의 귀책사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다.

② 수탁자 부담 조세공과금을 신탁재산으로 납부하기 전에 위탁자(수익자를 포함한다)가 신탁해지를 요청하는 경우, 수탁자는 신탁재산에서 해당 조세공과금 납부에 필요한 금전을 제외한 잔여 신탁재산을 신탁재산의 귀속권리자에게 교부한다.

③ 수탁자가 신탁재산에 속하는 금전으로 수탁자 부담 조세공과금을 납부할 수 없는 경우,

위탁자(수익자를 포함한다)가 해당 조세공과금 납부를 위하여 필요한 금전을 수탁자에게 지급하는 경우에 한하여 잔여 신탁재산을 귀속권리자에게 교부한다.

④ 수탁자는 신탁재산을 처분하는 경우 처분대금에서 수탁자 부담 조세공과금을 우선적으로 납부하며, 신탁기간 종료 이후에 납부기한이 도래하는 수탁자 부담 조세공과금이 존재하는 경우 수탁자는 해당 조세공과금 납부를 위하여 필요한 금전을 제외한 잔여 신탁재산을 신탁재산의 귀속권리자에게 교부한다.

### 제23조 (신고사항)

① 위탁자 및 수익자는 위탁자, 수익자 및 그 대표자 또는 대리인 기타 신탁관계인의 인감을 미리 수탁자에게 신고하여야 하며, 다음 각 호의 사유가 발생한 경우에는 지체 없이 수탁자에게 그 사실을 서면 또는 팩스, 이메일 등 전자문서에 의하여 신고하여야 한다.

1. 신탁계약서, 수익권증서 및 신고인감의 분실
2. 위탁자, 수익자 및 그 대표자 또는 대리인, 기타 신탁관계인의 사망 또는 주소, 연락처, 성명, 행위능력 등의 변경 및 신고인감의 변경
3. 기타 신탁계약에 관하여 변경을 요하는 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 책임 있는 사유로 인해 제1항의 신고가 지체되거나 누락됨으로써 발생한 결과에 대하여는 수탁자는 수탁자의 책임 있는 사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다. 수탁자가 이 신탁계약에 기재된 내용 또는 제1항에 따라 이 신탁계약 체결 후 위탁자 및 수익자가 신고한 내용에 따라 2회 이상 내용증명우편에 의한 통지를 보냈음에도 불구하고 그 통지가 도달되지 않은 경우에는 수탁자의 책임 있는 사유 없이 위탁자 등의 책임 있는 사유(고의적인 수령거부, 주소변경에 대한 미통지, 위탁자 등의 부도·파산 등)로 도달이 이루어지지 않은 경우에 한하여 최종 내용증명우편을 발송한 시점에 그 통지가 도달한 것으로 본다.

③ 제1항의 신고가 수탁자의 책임 있는 사유 없이 위탁자의 책임 있는 사유로 인해 지체되어 손해가 발생한 경우에 위탁자는 그 손해를 배상하기로 한다.

### 제24조 (계약의 변경)

수탁자는 위탁자, 수익자 등 계약당사자의 동의를 얻어 신탁계약의 일부를 변경할 수 있다.

### 제25조 (책임의 한도 등)

이 신탁계약 및 그에 따라 수익자와 수탁자 사이에 체결되는 계약에 기하여 수탁자가 수익자에 대해 부담하는 채무 및 책임은 신탁재산을 그 한도로 한다.

### 제26조 (손실보전 및 이익보장 금지)

수탁자는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 등 관계법령에 따라 신탁재산에 대하여 손실의 보전이나 이익의 보장을 하지 아니한다.

### 제27조 (사해신탁의 금지 등)

① 위탁자는 이 신탁계약에 따른 신탁이 「신탁법」상 금지되는 아래 각 호의 신탁에 해당하지 아니함을 확인한다.

1. 위탁자의 채권자를 해하기 위한 사해신탁
2. 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반하는 사항을 목적으로 하는 신탁
3. 목적이 위법하거나 불능인 신탁
4. 소송을 목적으로 하는 신탁
5. 기타 탈법을 목적으로 하는 신탁 등 신탁법상 금지되는 신탁

② 이 신탁계약에 기한 신탁이 제1항 각 호의 신탁에 해당하게 됨에 따라 법적 분쟁이 발생하는 경우, 수탁자의 귀책사유가 없는 한 모든 책임은 위탁자가 부담하여야 한다.

### 제28조 (단수처리)

이 신탁계약에 의한 수지계산, 신탁종료 시 교부할 신탁재산의 계산, 기타 각종 계산에 있어서 10원 미만의 단수가 발생한 경우에는 그 단수 금액은 절사한다.

### 제29조 (소송수행)

① 신탁재산에 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 주의의무에 따라 소송대리인을 선임하여 응소 또는 제소 등을 할 수 있다.

② 제1항에 따라 수탁자가 부담하는 소송대리인의 보수 및 소송과 관련된 비용(소송결과에 따른 판결금액 및 이에 대한 지연이자 등 포함)은 제14조에 따라 처리하기로 한다. 다만, 신탁계약 자체의 무효·취소 소송 등 소송 결과에 따라서는 신탁재산으로 소송비용을 충당할 수 없는 소송이거나 제소 또는 응소 시 신탁채무 초과로 신탁재산으로 소송비용을 충당할 수 없는 경우 위탁자 및 수익자는 수탁자에게 변호사 보수 등 소송비용을 소송수행 전 예납하여야 한다.

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 통지받은 날로부터 지체 없이 위탁자 및 수익자에게 등기우편으로 통지하기로 하며, 이 경우 소송과 관련된 비용 및 해당 판결에 따라 수탁자가 지급 의무를 부담하게 된 금액도 함께 통지하여야 한다.

### 제30조 (관할법원)

이 신탁계약에 관하여 분쟁이 발생하는 경우에 관할법원은 당사자가 달리 정하지 않는 한 민사소송법에서 정하는 바에 따른다.

### 제31조 (특약사항의 우선적용)

이 신탁계약의 내용 중 특약사항의 내용과 특약사항 이외의 내용이 상호 충돌하는 경우에는

특약사항의 내용이 우선한다.

### **제32조 (기타)**

이 신탁계약의 일부 용어, 약정, 조건 또는 규정이 강행법규에 반하여 무효이거나 그에 따른 집행 또는 의무이행이 불가능하더라도, 그로 인하여 신탁의 목적을 달성하지 못하거나 이에 준하는 특별한 사정이 없는 한, 이 신탁계약의 나머지 조항은 유효하다.

### **제33조 (계약서의 보관)**

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

## 갑종부동산관리신탁 특약 사항(예시)

### 제1조 (목적)

이 특약의 목적은 기본계약에서 정한 약정 내용을 특정하고 추가사항을 규정하는 데 있으며, “기본계약”에서 정한 내용과 본 특약 내용이 상충할 경우 특약의 내용을 우선하기로 한다.

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

20    년    월    일

위탁자    주소:  
          성명 및 상호:  
          대표이사: \_\_\_\_\_(인)  
          법인등록번호:

수탁자    주소:  
          성명 및 상호:  
          대표이사: \_\_\_\_\_(인)  
          법인등록번호:

### ※별첨

1. 신탁부동산 목록
2. 수익자의 표시
3. 신탁보수