

국유재산 분양형 신탁계약서

(제2쪽 중 제1쪽)

재산의 표시(소재지, 지목, 면적)

위 재산에 대하여 위탁자 겸 수익자(이하 "위탁자"라 한다)와 수탁자는 다음과 같이 신탁계약을 체결한다.

제1조(신탁의 목적) ① 이 신탁은 위 재산에 아래 건물 또는 시설물(이하 "건축물"이라 한다)을 건축하고, 해당 재산 및 건축물을 분양하는 것으로 한다.

구조 및 용도:

면 적:

② 제1항의 건축물의 건축기간 중 설계를 변경하여야 하는 사유가 발생한 경우에는 위탁자와 수탁자가 협의하여 변경한다.

제2조(신탁기간) ① 신탁기간은 년 월 일부터 년 월 일까지로 한다. 다만, 위탁자로부터 신탁기간만료 일 전까지 신탁기간의 연장요청이 있으면 위탁자와 수탁자가 협의하여 5년 이내에서 연장할 수 있다.

② 수탁자는 제1조제1항의 건축물을 년 월 일까지 준공하여야 한다. 다만, 수탁자에게 그 책임을 물을 수 없는 사유로 그 기한까지 건축물을 준공하기 곤란하게 된 경우에는 위탁자와 수탁자가 협의하여 준공기한을 연장할 수 있다.

제3조(신탁보수) ① 수탁자는 신탁계약체결일부터 제2조제2항의 건축물 준공일까지의 신탁보수로서 금원을 매년도 신탁보수 지급일에 기성고(既成高)를 기준으로 신탁재산에서 취득한다.

② 수탁자는 제1조의 재산 및 건축물을 분양하는 기간 중의 신탁보수로서 신탁부동산의 분양금에 100분의 을 곱한 금액을 매년도 신탁보수 지급일 및 신탁 종료 시에 신탁재산에서 취득한다.

제4조(신탁계약의 해지) 위탁자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 계약을 해지할 수 있다.

1. 위탁자가 신탁재산을 공용 또는 공공용으로 사용할 필요가 있는 경우
2. 수탁자가 정당한 이유 없이 신탁목적의 달성을 게을리 한 경우
3. 수탁자에게 그 책임을 물을 수 없는 사유로 신탁사무를 수행하기 곤란하게 된 경우
4. 수탁자가 이 계약을 위반한 경우

제5조(신탁계약의 종료) ① 신탁기간이 만료되었거나 신탁계약이 해지된 경우에는 수탁자는 2개월 이내에 신탁의 최종계산서와 신탁의 운영 현황을 위탁자에게 보고하고 승인을 받아야 한다.

② 신탁계약이 종료된 경우 신탁부동산에 대한 분양계약은 위탁자가 승계하며, 보증금의 반환채무와 차입금 채무는 위탁자와 수탁자가 협의하여 처리한다.

③ 수탁자는 제1항의 승인을 받은 경우 다음 각 호의 방법으로 신탁재산을 위탁자에게 이전하여야 한다.

1. 신탁부동산에 대하여 신탁등기의 말소 및 소유권이전등기를 하고 현 상태대로 위탁자에게 인도한다.
2. 신탁종료 시 드는 비용은 신탁재산에서 지급한다.
3. 신탁부동산 외의 신탁재산은 금전으로 환가하여 이전한다.

제6조(신탁공시) ① 수탁자는 이 계약체결과 동시에 소유권이전등기 및 신탁등기에 필요한 서류를 위탁자에게 제출하고, 위탁자는 수탁자의 청구에 따라 지체 없이 소유권이전등기 및 신탁등기를 촉탁한다.

② 수탁자는 건축물의 준공 후 지체 없이 소유권보존등기 및 신탁등기를 한다.

제7조(보험가입) 수탁자는 신탁건축물에 대하여 수탁자를 보험금 수령인으로 하여 금 원 이상의 손해보험계약을 체결하여야 한다. 이 경우 보험료는 신탁재산에서 낸다.

제8조(신탁부동산의 분양·운용) ① 수탁자는 분양받는 자의 선정방법, 분양금액, 그 밖의 분양조건에 대하여 위탁자와 협의하여야 한다.

② 수탁자는 위탁자의 승인을 받아 신탁부동산의 수선·보존·개량 등 관리에 관한 사무를 제3자에게 위탁할 수 있다.

제9조(신탁의 원본) 이 계약에 있어서 다음 각 호에 해당하는 것을 신탁의 원본으로 한다.

1. 신탁부동산
2. 차입금
3. 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산
4. 제2호의 반환채무
5. 그 밖에 이에 준하는 자산 및 채무

제10조(신탁의 수익) 이 계약에 있어서 다음 각 호에 해당하는 것을 신탁의 수익으로 한다.

1. 신탁부동산을 분양하여 발생하는 분양금
2. 신탁재산에 속하는 금전의 운용수익
3. 그 밖에 이에 준하는 것

제11조(수익권) ① 위탁자는 신탁의 원본·수익, 그 밖에 이 계약에 따른 신탁이익의 모두를 향수하는 권리를 갖는다.

② 수탁자는 제1항의 수익권을 표시하는 수익권증서를 위탁자에게 교부한다.

③ 위탁자는 「국유재산법」에서 정한 절차에 따라 수탁자와 협의하여 제1항의 수익권을 양도할 수 있다.

제12조(비용부담) 조세·공과금 등 신탁재산에 관한 모든 비용은 신탁재산에서 지급한다. 수탁자가 신탁사무를 처리하는 과정에서 과실 없이 입은 손해도 이와 같다.

제13조(준비금 및 적립금) ① 수탁자는 신탁사무의 처리와 수선비 등에 충당하기 위하여 신탁의 수익에서 준비금 및 적립금을 적립할 수 있다.

② 수탁자는 제1항에 따라 준비금 및 적립금을 적립하거나 이를 사용할 때에는 위탁자와 협의하여야 한다.

제14조(자금의 차입) ① 수탁자는 신탁에 필요한 자금을 신탁재산의 부담으로 차입할 수 있다.

② 제1항에 따른 차입금의 한도는 금 원으로 한다. 다만, 수탁자는 특별한 사유가 발생한 경우에는 위탁자와 협의하여 한도액을 초과하여 차입할 수 있다.

③ 수탁자는 차입금의 담보로서 신탁부동산에 저당권 또는 근저당권을 설정하게 하거나 제7조에 따른 보험금의 청구권에 질권 또는 근질권을 설정하게 할 수 있다.

제15조(금전의 운용) ① 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전을 재정경제부장관이 정하는 방법으로 운용한다. 이 경우 다른 신탁재산에 속하는 금전과 합동으로 운용할 수 있다.

② 수탁자는 신탁부동산의 분양금 등을 공사대금의 지급, 차입금 등의 변제 또는 신탁보수에 충당할 수 있다.

제16조(신탁사무의 계산) ① 신탁의 수지계산은 다음 각 호와 같이 한다.

1. 제10조의 신탁의 수익을 수입으로 한다.
2. 제3조의 신탁보수와 제12조의 모든 비용을 지출로 한다.
3. 기간 중 수입에서 지출을 뺀 잉여금을 신탁배당으로 한다.

② 수탁자는 제1항의 수지계산으로 부족금이 발생하였을 때에는 위탁자와 협의하여 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 수탁자는 신탁기간 중 매년도 말일을 기준으로 신탁사무를 계산하여 다음 연도 2월 말일까지 신탁보수를 취득하고, 신탁수익은 위탁자에게 내야 한다.

제17조(손해배상) ① 위탁자는 수탁자가 이 계약에서 정한 의무를 소홀히 하여 신탁재산에 손해가 발생한 경우에는 그 손해의 배상을 수탁자에게 청구할 수 있다.

② 수탁자는 위탁자가 제4조제1호에 따라 이 계약을 해지함에 따라 손해가 발생한 경우에는 그 손해의 배상을 위탁자에게 청구할 수 있다.

제18조(협의) 이 계약 각 조항의 해석에 관하여 이의가 있거나, 정하지 아니한 사항에 대해서는 위탁자와 수탁자가 협의하여 정한다.

제19조(관할법원) 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 위탁자와 수탁자가 합의하여 정한다. 다만, 합의가 성립되지 않는 경우에는 신탁재산의 소재지 관할 각급 법원으로 한다.

위 계약이 체결되었음을 증명하기 위하여 이 계약서 2통을 작성하여 위탁자와 수탁자가 기명날인하고 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

위탁자 겸 수익자

수탁자

법인명

사업자등록번호

주 소

인

인

주 : 중앙관서의 장등은 이 서식의 각 조항에 어긋나지 않는 범위에서 필요한 조항을 삽입할 수 있다.