

관리형 토지신탁 계약서

위탁자 정동 외 50 인 (이하 "甲"이라 함)과 수탁자 ㈜생보부동산신탁(이하 "乙"이라 함)은 아래와 같이 관리형토지신탁계약을 체결한다.

제 1 조(신탁목적)

- ① "甲"은 첨부 1 기재의 토지(이하 "토지"라 함)를 "乙"에게 신탁하고 "乙"은 이를 인수한다.
- ② 이 신탁의 목적은 "토지" 위에 공동주택 및 근린생활시설 건물(이하 "건물"이라 함)을 건설하고 토지와 건물(토지와 건물을 총칭하여 이하 "신탁부동산"이라 함)을 신탁재산으로 하여 이를 분양(처분)하는 데에 있다.

제 2 조(신탁공시) "甲"과 "乙"은 신탁계약 체결 후 지체 없이 토지에 대해서 신탁을 원인으로 한 소유권 이전등기 및 신탁등기를 행한다. 이 경우 등기비용은 "甲"이 부담한다.

제 3 조(건물건축)

- ① "乙"은 "乙"이 선정하는 건설회사(이하 "건설회사"라 함)로 하여금 건물을 건축하게 한다. 다만 "甲"의 추천이 있을 경우 "乙"은 이를 고려할 수 있다.
- ② "乙"은 "건설회사"와 체결한 공사 도급계약에 관하여 도급금액, 공사비 지급방법, 공사기간 및 기타 중요사항에 대하여 사전에 "甲"과 협의한다.

제 4 조(자금차입)

- ① "乙"은 건물건축 및 신탁사무 수행에 필요한 자금을 신탁재산으로 충당하거나 "甲" 및 수익자의 부담으로 하여 차입할 수 있다. 이 경우 자금차입은 "甲"또는 "乙" 명의의 차입과 "乙"의 고유계정으로부터의 차입을 포함한다.
- ② "乙"은 제①항의 차입금을 담보하기 위하여 신탁재산인 토지와 준공 후의 건물에 저당권 또는 근저당권을 설정할 수 있으며, 그 비용은 신탁재산에서 부담한다.
- ③ 제②항의 규정은 "乙"이 "신탁부동산"을 임대하여 임대보증금을 받는 경우에 준용한다.
- ④ 자금의 차입에 따른 차입금액, 상환기간 및 조건 등은 "甲", "乙"이 협의하여 결정한다.

제 5 조(건설공사의 설계,감리) "乙"은 건설공사의 설계,감리를 "乙"이 선정하는 설계,감리자에게 위임한다. 다만 "甲"의 추천이 있을 경우 "乙"은 이를 고려할 수 있다.

제 6 조(하자담보 책임 등)

- ① "甲"은 신탁기간 중 또는 신탁종료후 그 신탁한 토지의 하자 및 그 하자가 있음을 원인으로 하여 발생한 손해 등에 대하여 책임을 진다.
- ② "乙"은 선량한 관리자의 주의로서 "신탁부동산"을 관리한 경우에는 신탁기간 중 또는 신탁종료 후 "신탁부동산"에 대하여 발생한 하자 및 그 하자가 있음을 원인으로 "甲" 또는 수익자와 제 3 자에게 발생한 손해 등에 대하여 책임을 지지 아니한다.

제 7 조(건물의 인도 및 신탁공시) "乙"은 건물의 사용검사 후 지체없이 "건설회사"로부터 건물을 인도받아 신탁재산으로 소유권보존등기 및 신탁등기를 행한다.

제 8 조(신탁부동산의 분양(처분) 및 관리·운용방법) "乙"은 다음 각호의 방법에 의하여 신탁 부동산을 분양(처분) 및 관리·운용한다.

1. "乙"은 "신탁부동산"에 대하여 사업계획에서 정한 금액 및 조건으로 분양(처분)할 수 있다.
2. "乙"은 상당한 이유가 있는 경우에는 "甲"과 협의하여 제 1 호의 금액 및 조건을 변경할 수 있으며 "신탁부동산"의 일부 또는 전부를 분양에서 임대로 전환할 수 있다.
3. "乙"은 "신탁부동산"에 대하여 적정한 방법 및 시기, 범위 등을 정하여 수선·보존 개량을 위한 필요 행위를 할 수 있다.
4. "乙"은 건물에 대하여 적정가액의 손해보험에 가입한다. 이 경우 "乙"은 차입금 기타 채무의 담보로서 보험금 청구권에 질권 또는 근질권을 설정할 수 있다.

나) “乙”은 차입금 기타 채무의 상환에 충당하기 위한 자금을 확보하기 위하여 신탁재산에 속하는 금전의 교부를 유보할 수 있으며, 이 유보금으로도 부족할 경우에는 “乙”은 그 부족금액을 수익자에게 예탁하도록 하여야 한다. 그러나, “乙”은 채권자의 동의를 얻어 수익자에게 차입금 및 기타의 채무를 승계시키고 자기 책임을 면할 수 있다.

제 27 조(단수처리) 신탁계약에 의한 수지계산, 신탁 종료시 교부할 원본계산, 기타 각종 계산에 있어서 10 원 미만의 단수가 발생한 경우에는 그 단수금액은 절사한다.

제 28 조(인감의 신고)

- ① “甲”은 위탁자·수익자 및 그 대리인 기타 신탁계약 관계자의 인감을 미리 “乙”에게 신고하여야 한다.
- ② “乙”이 영수증 기타 서류에 날인한 인영을 육안에 의한 상당한 주의를 기울여 제 1 항의 신고 인감과 대조후 틀림없다고 인정하여 재산 또는 수익을 교부하거나 기타 업무를 처리한 경우에는 “乙”은 인장도용, 위조 기타 일체의 사정을 불문하고 이로 인하여 발생된 손해에 대하여 그 책임을 지지 아니한다.

제 29 조(통지사항) “甲”·수익자 또는 그 상속인은 다음 각 호의 경우 지체 없이 그 사유를 서면으로 “乙”에게 제출하고 소정의 절차를 취한다. 이 절차가 지체되어 발생된 손해에 대하여 “乙”은 그 책임을 지지 아니한다.

1. 신탁계약서 및 이에 관련된 문서, 수익권 증서 또는 신고된 인장의 상실
2. “甲”·수익자 또는 그 대표자나 대리인, 기타 신탁계약 관계자의 주소, 성명, 명칭, 조직, 행위능력의 변경 또는 사망
3. 대표자, 대리인 또는 수익자의 변경
4. 기타 신탁계약에 관하여 변경된 자로 부터 통지를 필요로 하는 사항이 발생 된 경우

제 30 조(계약의 변경) “乙”은 “甲” 및 수익자의 동의를 얻어 신탁계약의 일부를 변경할 수 있다.

제 31 조(계약비용의 부담) 신탁계약 체결에 필요한 일체의 비용은 “甲” 또는 수익자가 부담한다.

제 32 조(계약의 사항의 처리) 신탁계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 “甲”·“乙” 및 수익자가 협의하여 처리한다.

제 33 조(관할법원) 신탁계약으로 인한 다툼이 발생하여 소송이 필요한 경우에는 “乙”의 본점 소재지를 관할하는 법원을 관할법원으로 한다.

이상을 증명하기 위하여 본 계약의 당사자들은 각자 적법한 권한있는 자로 하여금 본 계약서에 서명 또는 기명날인한 후 원본 7부를 작성하여 당사자들이 각각 1부씩 보관하고 1부는 등기용으로 한다. (“甲”의 경우 “甲”중 정동화가 원본을 보관하며, 정동화는 사본을 “甲”에게 제공한다). 신탁계약의 간인은 (주)생보부동산신탁의 천공으로 대체한다.

(기명날인을 위하여 이하 여백)