

대한토지신탁(주) 신탁상품별 신탁보수(수수료) 산정기준

부동산 갑종관리신탁의 보수

구 분		내 용																		
보수산정의 원 칙		아래 3가지 방법 중 택일 · 총수익 · 신탁재산가격 · (총수익 + 신탁재산 가격)×1/2																		
기 본 보 수	년 보수 산정방법	①총수익 기준 <table><tr><th>총수익(년)</th><th>보수요율</th><th>보전액</th></tr><tr><td>5백만원까지</td><td>10/100</td><td>-</td></tr><tr><td>2천만원까지</td><td>9/100</td><td>5만원</td></tr><tr><td>5천만원까지</td><td>8/100</td><td>25만원</td></tr><tr><td>1억원까지</td><td>7/100</td><td>75만원</td></tr><tr><td>1억원초과</td><td>6/100</td><td>175만원</td></tr></table>	총수익(년)	보수요율	보전액	5백만원까지	10/100	-	2천만원까지	9/100	5만원	5천만원까지	8/100	25만원	1억원까지	7/100	75만원	1억원초과	6/100	175만원
		총수익(년)	보수요율	보전액																
		5백만원까지	10/100	-																
2천만원까지	9/100	5만원																		
5천만원까지	8/100	25만원																		
1억원까지	7/100	75만원																		
1억원초과	6/100	175만원																		
②신탁재산 가격 기준 <table><tr><th>신탁재산</th><th>보수요율</th><th>보전액</th></tr><tr><td>5천만원까지</td><td>년 10/1,000</td><td>-</td></tr><tr><td>2억원까지</td><td>년 9/1,000</td><td>5만원</td></tr><tr><td>5억원까지</td><td>년 8/1,000</td><td>25만원</td></tr><tr><td>10억원까지</td><td>년 7/1,000</td><td>75만원</td></tr><tr><td>10억원초과</td><td>년 6/1,000</td><td>175만원</td></tr></table>	신탁재산	보수요율	보전액	5천만원까지	년 10/1,000	-	2억원까지	년 9/1,000	5만원	5억원까지	년 8/1,000	25만원	10억원까지	년 7/1,000	75만원	10억원초과	년 6/1,000	175만원		
신탁재산	보수요율	보전액																		
5천만원까지	년 10/1,000	-																		
2억원까지	년 9/1,000	5만원																		
5억원까지	년 8/1,000	25만원																		
10억원까지	년 7/1,000	75만원																		
10억원초과	년 6/1,000	175만원																		
③총수익 및 신탁재산 기준 (총수익기준 보수 + 신탁재산가격기준 보수)×1/2 주1)금액 단계별 체감식으로 보수요율을 적용한다. 주2)신탁토지가 여러 필지일 경우 각 필지별로 보수액을 산출하되,수필지가 일단의 용도로 이용중인 경우는 필지별로 재산가격을 합산하여 산출한다.(수동의 건물이 상호유기적으로 연관되어 있는 경우에도 준용한다) 주3)신탁재산중 위탁자 또는 수익자가 무상으로 점유하는 부분에 대하여는 인근 유사 부동산의 임료가격을 산정하여 총수익에 산입한다. 주4)총수익을 기준으로 보수를 산정하는 경우, 신탁재산에서 발생한 계약금, 입주보증금 등을 수익자가 수령하였을 때에는 년10%에 해당하는 금액을 수익으로 간주 총수익에 산입한다. 주5)신탁재산가격을 기준으로 보수를 산정하는 경우 당해지역의 평균지가변동을 또는 임대가격상승율이 통산 10%를 상회하였을 때에는 재사정한 가액을 다음연도의 보수산정기준으로 한다.																				
보수한도액		최저보수는 년 30만원으로 한다.																		
해 지 보 수	위탁자 · 수익자의 귀책사유로 해지하는 경우	신탁재산 가격의 1/1,000 ● 상한액:200만원 ● 하한액:30만원																		
	당사의 귀책사유로 해지하는 경우	보 수 면 제																		

부동산 을종관리신탁의 보수

구 분		내 용												
보수산정의원칙		신탁재산의 가격												
기 본 보 수	년보수산정 기 준	<table><tr><th>신탁재산가격</th><th>보수요율</th><th>보전액</th></tr><tr><td>5억원까지</td><td>년 15/10,000</td><td>-</td></tr><tr><td>10억원까지</td><td>년 13/10,000</td><td>25만원</td></tr><tr><td>10억원초과</td><td>년 10/10,000</td><td>55만원</td></tr></table>	신탁재산가격	보수요율	보전액	5억원까지	년 15/10,000	-	10억원까지	년 13/10,000	25만원	10억원초과	년 10/10,000	55만원
		신탁재산가격	보수요율	보전액										
		5억원까지	년 15/10,000	-										
10억원까지	년 13/10,000	25만원												
10억원초과	년 10/10,000	55만원												
		주1)신탁토지가 여러 필지일 경우,각 필지별로 보수액을 산출하되 여러 수필지가 일단의 용도로 이용중인 경우는 필지별 재산가격을 합산하여 산출한다.(수동의 건물이 상호 유기적으로 연관되어 있는 경우에도 준용한다)												
보수한도액		최저보수는 년 10만원으로 한다.												
해 지 보 수	위탁자·수익자의 귀책사유로 해지하는 경우	신탁재산가격의 5/10,000(단,잔여기간이 6개월 미만일 때에는 잔여관리신탁보수를 한도로 한다) ● 하한액:10만원												
	당사의 귀책사유로 인해 해지하는 경우	보 수 면 제												

부동산 처분신탁의 보수

구 분		내 용		
기 보 수		신탁재산가격	보수요율	보전액
		1억원까지	16/1,000	-
		5억원까지	14/1,000	20만원
		10억원까지	12/1,000	120만원
		50억원까지	10/1,000	320만원
		100억원까지	8/1,000	1,320만원
		500억원까지	6/1,000	3,320만원
		500억원초과	4/1,000	13,320만원
		주1)신탁재산가격에 대하여 해당보수율을 승하여 산출한 금액에 보전액을 더 한다.		
		주2)신탁토지가 여러필지일 경우 각 필지별로 보수액을 산출하되,여러 필지가 일단의 용도로 이용중인 경우는 필지별 신탁재산가격을 합산하여 산출한다.(수동의 건물이 상호 유기적으로 연관되어 있는 경우에도 준용한다)		
	주3)위탁자의 요청으로 처분시점까지 수탁재산을 관리한 경우에는 별도로 갑종관리신탁의 보수를 받는다.			
	● 보수한도액 : 최저보수는 년 30만원으로 한다.			
해 지 보 수	위탁자 · 수익자의 귀책 사유로 해지하는 경우	신탁재산 가격의 1/1,000 ● 상한액:200만원 ● 하한액:10만원		
	당사의 귀책 사유로 해지하는 경우	보 수 면 제		

토지신탁의 보수

구 분		신탁보수 산정기준	보수 산정방법
기본 보수	개발보수	건설비	건설비 × 3/100이내
	분양(임대) 보수	분양가격 (임대보증금)	분양가격(임대보증금) × 2/100이내 (다만, 우리사 브랜드 사용 사업장의 경우 보수요율은 22/1000을 적용한다)
성과보수 (필요시 적용)		신탁사업수익	신탁사업수익 × 30%이내
주1)분양형 토지신탁으로서 개발업무 완료후 신탁재산을 관리하는 경우에는 관리신탁보수를 별도로 산정한다. 주2)임대형토지신탁의 경우 임대관리 운용기간중 또는 신탁기간종료후 신탁재산을 처분하는 경우에는 처분신탁보수를 별도로 산정한다. 주3)분양형 토지신탁에서 미분양등의 사유로 임대할 경우 임대가격을 처분 가격으로 보아 신탁보수를 산정한다. 단, 월임대료를 수납하는 경우에는 월 임대료 산정시 적용한 이율로 환산한 임대보증금을 기준으로 한다. 주4)건설비는 공사비, 설계비, 감리비로 한다. 주5)우리사 신생 브랜드의 사용 권장을 위한 초기 활성화 방안으로 '17.12.부터 '18.12.까지 한시적으로 우리사 브랜드를 적용한 사업장의 경우에도 기본보수 중 분양(임대)보수를 분양가격(임대보증금)의 2/100 이내로 한다.			

담보신탁의 보수

1. 재산관리보수

- 수익권증서 발급금액 × 55/10,000이내

주) 1. 보수는 수익권증서 신규 발급시마다 별개로 산정한다.

2. 보수는 신탁기간의 증감(기간연장, 중도해지등)에 관계없이 일시납정액으로 한다.

2. 재산처분보수

기 준	보수요율	보전액
1억원까지	16/1,000	-
1억원초과 2억원까지	15/1,000	10만원
2억원초과 5억원까지	14/1,000	30만원
5억원초과 10억원까지	12/1,000	130만원
10억원초과	10/1,000	330만원

주택분양신탁의 보수

1. 관리업무보수

구 분	기 준	보수요율	보수수입시기
분 양 형	수탁재산가격	15 / 10000	계약익월 15일에 일시납
임 대 형		5 / 10000	

- 주1) '97년 이전 분양(임대)보증이 이루어진 사업장에 대해서는 월할계산함(수탁재산가격 × 보수요율 × 사업계획승인서상 잔여사업월수 ÷ 사업계획승인서상 총사업월수).
- 주2) 월할계산에 있어서 사업개시월과 종료월의 잔여일수가 15일이하는 절사하되, 16일이상은 절상하여 1월이 경과한 것으로 봄.
- 주3) 최저관리업무보수는 50만원임.
- 주4) 사업기간이 종료하기 전에 해지가 이루어지는 경우, 월할계산하여 환불함.
- 주5) 수탁재산가격은 감정평가금액을 기준으로 하되, 이 금액이 없을 경우 ① 택지분양가 ② 사업계획승인서상의 대지비 ③ 개별공시지가 순으로 정함.

2. 분양업무보수

구 분	기 준	보수요율	보수수입시기
분양업무보수	잔여공사비	1 / 100	당월분을 익월 10일에 수입

3. 임대업무보수

구 분	기 준	보수요율	보수수입시기
입주전보수	투입공사비	1 / 100	당월분을 익월 10일에 수입
입주후보수	수탁재산가격 (토지비+건물원가)	1 / 10000	

4. 수익권증서발급보수

구 분	기 준	보수요율	보수수입시기
수익권증서발급보수	수익권증서발급금액	20 / 10000	증서발행시

분양보증신탁의 보수

구	분	내	용																				
분양신탁보수	<table><tr><th rowspan="2">보험부보액</th><th colspan="2">보수요율</th></tr><tr><th>요 율</th><th>보 전 액</th></tr><tr><td>100억원까지</td><td>3.0/1000</td><td>-</td></tr><tr><td>500억원까지</td><td>2.5/1000</td><td>500만원</td></tr><tr><td>1000억원까지</td><td>2.0/1000</td><td>3,000만원</td></tr><tr><td>3000억원까지</td><td>1.5/1000</td><td>8,000만원</td></tr><tr><td>3000억원초과</td><td>1.0/1000</td><td>2,3000만원</td></tr></table>			보험부보액	보수요율		요 율	보 전 액	100억원까지	3.0/1000	-	500억원까지	2.5/1000	500만원	1000억원까지	2.0/1000	3,000만원	3000억원까지	1.5/1000	8,000만원	3000억원초과	1.0/1000	2,3000만원
	보험부보액	보수요율																					
		요 율	보 전 액																				
	100억원까지	3.0/1000	-																				
	500억원까지	2.5/1000	500만원																				
	1000억원까지	2.0/1000	3,000만원																				
	3000억원까지	1.5/1000	8,000만원																				
3000억원초과	1.0/1000	2,3000만원																					
● 보수한도액 : 최저보수는 500만원으로 한다.																							
분양이행보수	개발보수	●추가공사비 ×3%이내																					
	처분보수	●분양가 ×0.3%이내																					
환급이행보수	●담보신탁중 재산처분의 보수요율을 준용한다																						

대리사무의 보수

1. 관리대리사무 보수

- 부동산갑종관리신탁의 보수산정기준 및 보수요율을 준용한다.

2. 처분대리사무 보수

- 부동산처분신탁의 보수산정기준 및 보수요율을 준용한다.

3. 개발대리사무 보수

- 매출액 (임대보증금) × 2%범위내, 다만 토지신탁사업에 준하는 개발대리사무보수는 토지신탁보수요율을 준용한다.(개정 '04. 6. 30)

4. 해지보수

- 총보수의 10% 이내