

부동산담보신탁
제 호

부동산담보신탁계약서

위 탁 자 : 리츠(주)대한제21호위탁관리부동산투자회사

수 탁 자 : 우리자산신탁(주)

공동1순위 우선수익자 : (주)우리은행, (주)대구은행, (주)전북은행

공동2순위 우선수익자: (주)대신저축은행, (주)케이비저축은행, (주)에가람
저축은행, (주)하나저축은행

부동산담보신탁계약서

위탁자 (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사(이하 “甲”이라 함)는 “별지2” 기재의 부동산 (이하 “신탁부동산”이라 함)을 수탁자인 우리자산신탁 (주) (이하 “乙”이라 함)에 신탁하고 다음과 같이 부동산 담보신탁계약(이하 “신탁계약”이라 함)을 체결한다.

제 1 조 (신탁목적)

이 신탁은 甲이 부담하는 채무 내지 책임의 이행을 보장하기 위하여 乙을 통해 신탁부동산의 소유권 및 담보가치를 보전하고 甲의 채무불이행시 환가 정산하는데 그 목적이 있다.

제 2 조 (신탁기간)

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

제 3 조 (수익자)

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

제 4 조 (신탁원본)

신탁원본은 신탁부동산 또는 그 물상대위로 취득한 재산, 乙이 임대인으로서 취득·보관하는 임대차보증금, 신탁부동산의 처분대금 및 처분절차와 관련하여 발생한 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 乙은 甲의 청구가 있는 경우에 이 신탁계약을 증명하기 위한 수익권증서를 발행하여 甲에게 교부할 수 있다.
- ② 乙은 신탁부동산에 대한 신탁등기 및 보험가입을 종료한 후에 신탁부동산 담보목적의 수익권증서를 발행하여 우선수익자에게 교부하여야 한다.
- ③ 甲이 신탁기간 중 새로운 우선수익자를 정하여 乙에게 수익권증서의 발급을 요청하는 경우에 乙은 신탁부동산의 우선수익자가 요구하는 금액으로 수익권증서를 발급할 수 있다. 이때 신탁원부 등 기재내용 변경에 따른 일체의 비용은 甲이 부담한다.
- ④ 우선수익자가 다수 있는 경우에는 상호 신탁이익의 교부순서는 수익권증서에 기재되어 있는 순위에 의한다.
- ⑤ 甲은 수익권증서를 신탁목적에 적합하게 사용하여야 하며, 乙의 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, 甲이 주채무자가 아닌 경우에 우선수익자의 수익권의 범위는 甲과 우선수익자간의 보증계약, 담보설정계약 등에 기한 채무를 기준으로 한다.
- ③ 신탁부동산의 신탁원본에 대한 우선수익자의 수익권은 수익자의 수익권보다 우선한다. 단, 제5조에 의한 신탁수익에 대한 수익권의 귀속은 甲과 乙간의 합의에 의한다.
- ④ 우선수익자가 갖는 수익권의 유효기간은 이 신탁계약에 의하여 우선수익자로 지정 등기된 날로부터 이 신탁계약 종료일까지로 한다.
- ⑤ 우선수익자는 乙의 사전 동의 없이는 신탁기간 중 우선수익자의 지위를 타인에게 양도 또는 명의 변경하거나 수익권에 대하여 질권의 설정 등 기타 처분 행위를 할 수 없다.
- ⑥ 甲 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 甲은 신탁계약 체결 즉시 신탁부동산의 소유권을 乙에게 이전하여야 한다.
- ② 제1항의 경우 甲은 등기필증, 인감증명서, 위임장 등 소유권이전등기 및 신탁 등기에 필요한 제반서류를 乙에게 제공하여야 한다. 이때 소요되는 제비용은 甲이 부담한다.

제 9 조 (신탁부동산의 보전관리 등)

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

제 10 조 (임대차 등)

- ① 이 신탁계약 이전에 甲과 임차인 간에 체결한 임대차계약이 있을 경우 그 임대차계약은 그 상태로 유효하며 임대차보증금의 반환의무, 기타 임대인으로서의 책임 및 권리 등 甲이 임대인의 지위를 계속하여 유지하는 것으로 한다. 단, 임대차계약상 임대인의 명의를 乙로 갱신하고 임대차보증금을 甲과 乙 간에 인수·인계하는 경우에는 임대인의 지위를 乙이 승계하는 것으로 한다.
- ② 제1항의 경우 임대차보증금 외에 임차인이 甲에게 지급하는 차임이 있을 때에는 그 차임은 甲이 계속 수령하는 것으로 하며, 甲이 수령하는 차임은 이 신탁계약과 관련하여 우선수익자와 주채무자 간의 여신거래계약 및 보증채무계약상 원리금상환에 우선적으로 충당함을 원칙으로 한다. 단, 甲이 물상보증인인 경우에는 보증채무가 발생한 경우부터 그러하다.
- ③ 신탁기간 중 임대차계약기간의 만료 또는 임대차계약의 해지 등으로 인하여 임대인 명의를 甲으로 하는 새로운 임대차계약을 체결하는 경우 제9조 제2항에 따라 乙의 사전승낙을 얻어야 한다. 이 경우 乙은 임대차계약과 관련하여 권리의무를 부담하지 않으며, 제18조의 경우에 임차인에 대한 명도 청구 등 乙의 조치사항을 임대차계약서에 명기하여야 한다.

- ④ 제3항의 규정에 불구하고 甲이 임의로 체결한 임대차계약은 이로써 乙에게 그 효력을 주장할 수 없으며, 그로인해 발생하는 일체의 손해를 甲은 乙에게 배상하여야 한다.
- ⑤ 제3항의 규정에 의하여 甲 명의로 새로운 임대차계약을 체결하는 경우 임차인의 요구가 있으면 甲과 乙이 공동날인한다.
- ⑥ 신탁계약기간 중 임대인 명의를 乙로 하는 새로운 임대차계약을 체결하는 경우에는 甲과 乙 간에 별도의 특약을 체결하여 그에 따르기로 한다.
- ⑦ 신규 임대차보증금 또는 재임대차보증금이 기임대차보증금보다 많을 경우에는 乙이 우선수익자와 협의하여 그 결과에 따라 처리하거나 甲과 乙 간 특약을 체결하여 그에 따라 乙이 관리하도록 한다.

제 11 조 (보험계약)

- ① 신탁부동산에 대한 보험계약은 乙이 정하는 방법으로 체결하며 이 계약이 존속하는 동안 이를 계속하여야 한다. 이 경우 보험계약의 계약자는 甲, 수익자는 乙로 한다.
- ② 이 신탁계약 이전에 체결된 보험계약이 있는 경우에는 보험수익자를 乙로 변경한다.
- ③ 제1항에 의한 보험계약에 근거하여 乙이 보험금을 수령하였을 때에는 다른 신탁목적물을 추가 제공하는 등의 상당한 사유가 없는 한 그 수령금으로 신탁부동산에 이해관계를 가진 권리자의 채권을 보전하기 위하여 신탁기간 만료 전 임에도 불구하고 제22조에서 정한 방법에 따라 정산할 수 있다.

제 12 조 (신탁계약물건 추가제공)

- ① 신탁부동산의 가치가 저감되어 우선수익자의 채권보전에 부족 또는 그 발생이 예견되는 때에는 우선수익자 또는 乙의 청구에 의하여 甲은 乙이 인정하는 부동산을 이 신탁계약의 추가 목적물로 제공하여야 한다.
- ② 甲이 제1항에 의한 추가 목적물 제공을 거부하거나 상당기간 이행하지 못하는 경우 乙은 우선수익자의 청구에 의해 신탁부동산을 처분할 수 있다.

제 13 조 (선관주의의무 및 하자담보책임)

- ① 甲은 신탁부동산의 담보가치 보전 및 기타 신탁사무에 대하여 선량한 관리자의 주의의무를 가진다.
- ② 甲 또는 수익자에게 손해가 발생되더라도 乙의 고의 또는 과실에 의하지 아니한 경우에는 乙은 그 책임을 부담하지 아니한다.
- ③ 甲은 신탁부동산의 권리 등의 하자 및 이로 인한 乙 및 우선수익자의 손해에 대해 책임을 부담한다.

제 14 조 (신탁재산에 속하는 금전의 운용방법)

제 21조, 제 22조 제3항의 신탁부동산 처분과 관련된 계약보증금 및 중도금은 금융기관에 예치하되 동 운용방법은 乙이 정한다.

제 15 조 (비용의 부담)

- ① 신탁부동산 및 신탁이익에 대한 제세공과금, 유지관리비 및 금융비용 등 기타 신탁사무의 처리에 필요한 제비용 및 신탁사무처리에 있어서의 乙의 책임 없는 사유로 발생한 손해는 甲의 부담으로 한다.
- ② 신탁재산에 속하는 금전이 제1항의 제비용 등의 지급에 부족하고 甲으로부터 그 부족 금액을 받을 수 없을 경우에는 乙이 상당하다고 인정한 방법으로 신탁부동산의 일부 또는 전부를 매각해서 대위 지급할 수 있다.
- ③ 甲이 제1항의 비용 등을 지급시기에 납부치 않는 경우에는 乙이 대신 납부할 수 있으며, 이 경우에는 그 지급일로부터 우선수익자로 처음 지정된 금융기관 연체이율에 의한 지체상금을 乙에게 지급하여야 한다.
- ④ 乙은 제3항의 대납금과 지체상금을 甲 또는 우선수익자에게 지급할 금전 또는 재산 중에서 이를 공제·수취할 수 있다.

제 16 조 (신탁의 계산 및 수익의 교부)

- ① 신탁부동산에 관한 계산기일은 매년 12월 31일 및 신탁종료일로 하고, 乙은 당해기의 수지계산서를 작성해서 수익자에게 통보하고 신탁수익은 현물로 교부한다.
- ② 계산기 이전에 甲과 乙이 합의하는 경우에는 신탁부동산에 의하여 발생한 수익과 비용 및 신탁보수를 매월 또는 매분기별로 가정산할 수 있다.

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, 乙은 해약이 된 경우에도 계약보증금 수령시 받은 보수를 甲에게 환급하지 않는다.
- ⑤ 乙이 입주자의 알선을 행한 때에는 제1항 및 제3항에서 정한 신탁보수와 별도로 부동산 임대차 중개수수료 상당액을 받을 수 있다.

제 18 조 (신탁부동산 처분시기)

- ① 乙은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에 신탁기간 종료 전이라도 우선수익자의 청구에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있다.
1. 우선수익자와 채무자간에 체결한 여신거래 및 보증채무약정 불이행시.
단, 甲이 주채무자가 아닌 경우에는 甲과 우선수익자간의 보증계약, 담보설정계약 등에 기한 채무불이행시
 2. 甲이 신탁계약을 위반한 경우
 3. 기타 담보가치 저감 등 환가요인 발생시
- ② 신탁계약 체결 시 甲으로부터 임대차보증금을 인계받지 못한 乙이 신탁등기 전 주택임대차보호법 또는 상가건물임대차보호법상의 대항력 있는 임차인으로부터 임대차보증금의 반환을 요청받고 동 사실을 甲에게 통지하여 임대차보증금의 반환을 촉구하였으나 甲이 이를 이행하지 아니하는 경우에도 乙은 신탁부동산을 처분할 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항의 경우 乙은 乙에게 신고된 최종 주소로 서면통지 등을 발송하면 보통의 우송기간이 경과한 때에 甲에게 도달한 것으로 보며, 甲은 신탁부동산 처분사실을 사전에 인지하지 못한 이유 등으로 乙에게 처분행위에 대하여 이의를 제기하지 못한다.

제 19 조 (처분방법)

- ① 공개경쟁 입찰로 매각하는 것을 원칙으로 한다. 단, 유찰시 다음 공개공고 전까지 전차 공개조건으로 수익계약할 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 乙이 결정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 신탁기간 개시 후 6개월 이내로서 가격변동 요인이 발생하지 않을 경우에는 수익권증서상의 신탁부동산가격 이상으로 乙이 결정할 수 있다.
- ② 제1항의 예정가격으로 처분되지 않을 경우 다음 처분예정가격은 직전의 처분시 예정가격을 기준으로 10% 해당액을 순차적으로 차감한 금액으로 한

다.

제 21 조 (처분대금 납부기한)

- ① 신탁부동산 처분대금은 처분계약을 체결한 날로부터 30일 이내에 완납하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 3회 이상 처분을 시도하여도 처분되지 않을 경우 매수예정자를 용이하게 확보하기 위하여 신탁부동산의 이해관계인이 가지는 채권을 만족시킬 수 있는 범위 내에서 처분대금 납부기한을 연장하여 분할 납부하게 할 수 있다. 이 경우 예정가격은 직전의 처분예정가격 미만으로 할 수 없다.

제 22 조 (처분대금 정산방법)

- ① 乙은 처분대금 등에서 환가절차에 따른 정산순서는 다음과 같이 한다.
 1. 신탁계약과 관련된 비용 및 보수
 - 가. 비용 : 전기 · 수도 · 관리비 · 보험료 · 신문공고료 등 (처분잔대금 수납 약정일까지 乙 명의로 고지된 재산세 등 조세공과금)
 - 나. 보수 : 乙에게 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(채권 최고액 범위 내), 전세권, 등기된 임차권 등의 피담보채권. 단, 이들 간의 순위는 민법의 규정에 의한다.
 4. 乙에게 반환의무 있는 임대차보증금 중 제2호 및 제3호에 해당하지 않는 것
 5. 우선수익자의 채권
 6. 순차 변제하고 잔여액이 있을 경우 그 잔여분을 수익자(수익자가 없으면 甲)에게 지급
- ② 처분대금 정산시기는 처분잔대금 수납 이후로 한다.
- ③ 신탁부동산 처분과 관련하여 乙이 받는 계약금(계약해제분 포함) 등은 이해관계인에게 지급할 때까지 乙이 관리하며 그 운용수익금은 제1항의 정산대금에 포함한다.
- ④ 제1항 제6호 및 제3항의 금액은 甲이 양수인에게 신탁부동산을 인도한 후에 양수인의 인수확인서를 乙에게 제시하였을 때 지급한다.

제 23 조 (명도의무)

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

제 24 조 (신탁해지 및 책임부담)

- ① 甲은 신탁해지로 인하여 乙에게 발생되었거나 발생될 비용 및 인·형사상 모든 책임을 완료한 경우에 한하여 신탁계약해지를 요청할 수 있으며, 乙은 이를 확인하고 이의가 없을 경우 해지에 응하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 불구하고 경제정세의 변화, 신탁부동산의 멸실, 담보가치의 하락, 기타 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적달성 또는 신탁사무 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 때에는 乙은 甲과 협의하여 신탁을 해지할 수 있으며, 이 경우 乙은 그 책임을 부담하지 아니한다.
- ③ 제2항의 해지에 있어 乙은 제비용, 신탁보수와 손해보상금을 신탁부동산으로 부터 공제하거나 甲에게 청구할 수 있다.
- ④ 신탁법 제22조에 정한 신탁 전의 원인으로 발생한 권리의 실행으로 인한 신탁부동산의 환가대금 중 잔여액을 乙이 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 甲과 우선수익자 간의 거래관계의 종료에 따른 수익권증서의 반환
 3. 제18조에 의한 신탁부동산의 처분으로 양수인에게 소유권이전등기가 경료된 때
 4. 신탁부동산의 멸실, 권리의 하자 등의 사유로 신탁목적을 달성할 수 없는 경우
- ② 이 신탁이 신탁기간 만료시 또는 신탁해지로 종료하는 경우에는 신탁부동산을 현상 그대로 인도한다.
- ③ 신탁종료시 乙은 최종 계산에 관하여 甲의 동의를 받도록 한다. 단, 甲에게 이미 통지한 사항은 甲이 동의한 것으로 간주하여 최종 계산서에 이를 생략할 수 있다.
- ④ 신탁부동산 처분으로 신탁계약이 종료하는 때에는 제3항의 본문을 적용하지 않는다.

제 26 조 (신고사항)

- ① 甲 또는 그 상속인은 다음 각호의 경우에는 지체 없이 그 사실을 서면에 의하여 신고하여야 한다.
 1. 신탁계약서, 수익권증서 및 신고인감의 분실시
 2. 甲 및 그 대리인 기타 신탁관계인의 사망 또는 주소, 성명, 행위능력 등의 변경 및 신고인감의 변경시
 3. 기타 신탁계약에 관하여 변경을 인정하는 사항의 발생
- ② 제1항의 신고가 지체함으로써 발생한 손해에 대하여 乙은 그 책임을 지지 아니한다.
- ③ 제1항의 신고를 게을리 하여 乙에게 손해가 발생한 경우에 甲은 그 손해를 배상하여야 한다.

제 27 조 (소송)

- ① 乙은 甲의 소송수속신청이 있는 경우 승낙하여 이에 응하거나 乙 스스로의 판단으로 소송수속을 할 수 있다.
- ② 제1항의 소송인지대 및 변호사 보수 등 소송에 관한 일체의 비용은 甲이 부담한다.
- ③ 본 계약과 관련된 분쟁의 소송관할은 서울중앙지방법원으로 한다.

제 28 조 (기타사항)

이 계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 甲과 乙이 따로 체결하는 계약에 의하기로 한다.

부동산 담보신탁 특약 사항

위탁자 겸 주채무자인 (주)대한제21호위탁관리부동산투자회사(이하 “甲”이라 함), 수탁자인 우리자산신탁(주)(이하 “乙”이라 함), 공동1순위 우선수익자인 (주)우리은행, (주)대구은행, (주)전북은행, 공동2순위 우선수익자인 (주)대신저축은행, (주)케이비저축은행, (주)에가람저축은행, (주)하나저축은행은 “별지2” 기재의 부동산(이하 “신탁부동산”이라 함)에 대하여 부동산담보신탁계약(이하 “기본계약”이라 한다)을 체결함에 있어 다음과 같이 특약사항을 정한다(기본계약과 특약사항을 합하여 “신탁계약”이라 한다).

제1조(목적)

이 특약사항은 위탁자가 주채무자의 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여 수탁자에게 신탁부동산의 소유권을 이전하고, 수탁자는 신탁부동산의 소유권을 보전·관리하다가 이를 채무상환시 위탁자에게 반환하거나 채무불이행시 환가처분 등 신탁계약에 정해진 바에 따라 처리하는 것을 내용으로 하는 담보신탁에서 위탁자, 수탁자 및 우선수익자(이하 “계약당사자”라고 한다) 사이의 권리와 의무 및 책임을 명확히 하고 기본계약을 보충하거나 그에 대한 특별한 규정을 두어 담보신탁의 업무에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의)

특약사항에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “기본계약”이란 수탁자가 금융감독위원회에 신고한 표준계약서의 계약내용을, “특약사항”이란 기본계약을 보충하거나 기본계약에 우선하는 세부적이고 구체적인 사항을 정한 부분을 말하며, 기본계약 및 특약사항을 합하여 “신탁계약”이라 한다.
2. “(부동산)담보신탁”이라 함은 위탁자가 특정부동산을 신탁회사 명의로 신탁등기한 후 회사(수탁자)로부터 수익권증서를 발급받아 이를 우선수익자에게 대출금 채무(지급보증채무를 포함한다)의 담보로 제공하고 여신을 공여받는 담보제도를 말한다.
3. “위탁자”라 함은 신탁부동산의 소유자로서 수탁자와 신탁부동산에 대하여 담보신탁계약을 체결한 자를 말한다.
4. “주채무자”라 함은 신탁계약과 관련하여 우선수익자와 여신거래 등의 계약을 체결하고 여신을 공여받는 자를 말하고, 경우에 따라 “채무자”로 지칭하기도 한다.
5. “우선수익자”라 함은 신탁부동산이나 그 대위물로부터 수익한도금액 범위내에서 위탁자 또는 다른 수익자보다 우선하여 수익을 교부받을 수 있는 자를 말한다.
6. “수익권증서”라 함은 신탁회사가 신탁계약서에 정한 우선수익자의 지위를 증빙하기 위하여 발행하는 증서를 말한다.
7. “수익한도금액”이라 함은 수익권증서상에 기재된 금액으로 신탁부동산이나 그 대위물에서 우선수익자가 회사로부터 교부받을 수 있는 최고한도액을 말한다.
8. “임차인”이라 함은 신탁부동산에 대하여 임대차계약을 체결한 임차인을 말한다.
9. “임대보증금”이라 함은 신탁부동산에 대하여 임대차계약을 체결한 임차인이 월임차료를 비롯한 임대차계약상의 채무를 담보하기 위하여 임대인에게 지급하고, 임대차계약 해지 등으로 인하여 임대인 또는 甲으로부터 반환받을 채권을 말한다.
10. “여신거래”라 함은 우선수익자와 甲 간의 어음대출, 어음할인, 증서대출, 당좌대출, 지급보증(사채보증 포함), 매출채권거래, 보증채무, 어음 또는 수표상의 채무, 기업어음매입, 상호부금거래, 유가증권매입, 유가증권대여, 중개어음매입, 외국환거래, 회사채발행관련 채무, 일반대출, 담보대출, 투자약정, 기타의 여신거래를 총칭하고, “여신거래계약”이란 여신거래와 관련하여 우선수익자와 甲 간에 체결되는 일체의 계약을, “우선수익자에 대한 채무”란 甲 이 여신거래계약에 따라 우선수익자에 대하여 현재 또는 장래에 부담하는 모든 채무 등을 말한다.
11. “부도사유”라 함은 甲 에 대하여 다음 각 목에 해당하는 사유가 발생하는 것을 말한다.
 - 가. 甲 이 지급불능 상태에 있거나 ‘채무자의 회생 및 파산에 관한 법률’에 따른 파산신청, 회생절차 개시의 신청 또는 이에 준하는 사유가 있는 때
 - 나. 甲 이 ‘기업구조조정촉진법’이 정하는 바에 따라 동 법상의 부실징후기업으로 판단된 때
 - 다. 甲 의 채권금융기관 전부 또는 일부가 협의회를 구성하고, 甲 과 상환기일 연장, 원리금 감면, 출자전환, 기타 이에 준하는 방법으로 채권의 내용을 조정하는 것에 관한 협의를 개시하였다고 우선수익자가 판단한 때(채권금융기관이라 함은 기업구조조정촉진법 제2조 제1호 각목에 정의된 채권금융기관을 말한다.)
 - 라. 甲 에 대하여 어음교환소의 거래정지 처분이 있는 때
 - 마. 甲 의 대표이사 유고, 소재지 불명, 사업자등록 말소, 법인 청산 등 정상적으로 존속되지 않다고 우선수익자가 판단하는 경우
 - 바. 가목 내지 마목에서 열거한 사유 외에 甲 에 대하여 우선수익자와 체결한 대출약정 또는 여신거래 약정의 약관이 규정하는 기한 전 변제무 사유가 발생한 때
12. “영업일”이라 함은 대한민국에서 시중은행들이 영업을 위해 개점하고 있는 날(토요일, 일요일 및 법정 공휴일을 제외함)을 말한다.
13. “채권단협약서”라 함은 甲 과 우선수익자 사이에 여신거래계약상 대출금의 관계, 선순위 우선수익자 및 후순위 우선수익자의 의사결정, 통지사항 등에 관하여 합의한 약정서를 의미한다.

제3조 (신탁재산의 종류·수량과 가격)

- ① 신탁재산의 종류 및 수량은 별지2의 기재와 같다.
- ② 신탁재산은 인수시점에 위탁자의 장부금액으로 인식한다. 다만, 위탁자의 장부금액을 알 수 없는 경우에는 다음과 같은 순서에 따라 신탁원가를 인식한다.
 1. 위탁자의 취득원가
 2. ‘부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률’ 제11조에 따른 개별공시지가(건물의 경우 지방세법 제111조에 따른 시가표준액)
 3. 인수시점의 공정가치
- ③ 신탁부동산과 신탁부동산의 관리, 처분, 운용, 수용, 멸실, 훼손 그 밖의 사유로 수탁자가 얻은 재산(수용보상금, 보험금 등 신탁재산에 관한 물상대위권에 기하여 취득한 금전을 포함하며, 이에 한정되지 아니한다)은 신탁재산에 속한다.

제4조(신탁계약 등의 효력 및 우선적용)

- ① 이 신탁계약은 계약서 날인과 동시에 효력이 발생한다. 다만 수익권증서는 계약일과 상관없이 신탁등기와 동시에 그 효력이 발생하며, 신탁의 종료 또는 해지로서 그 효력이 상실된다.
- ② 신탁계약의 일부 무효 또는 집행불능인 경우에도 특단의 사정이 없는 한 나머지 신탁계약 조항은 유효하고 집행가능하며 완전한 효력을 갖는다.

- ③ 특약사항은 기본계약에 우선하여 적용하며, 기본계약의 내용이 특약사항의 취지에 위배되는 경우는 기본계약의 해당 조항은 적용이 배제된다.
- ④ 신탁계약이 신탁관련법령('신탁법', '자본시장과 금융투자업에 관한 법률', 동법의 하위법규 및 금융투자업감독규정) 등에 위배될 경우에는 위 법령이나 감독규정에 의한다.

제5조(책임면제)

- ① 신탁법 제8조(사해신탁)에 정한 채권자취소권 행사에 의하여 신탁계약이 취소되거나 신탁법 제22조(강제집행금지)에 정한 신탁 전의 원인으로 발생한 권리의 실행으로 신탁부동산의 소유권이 변동되는 경우에도 乙은 신탁목적상의 소유권에 대한 관리책임을 부담하지 않는다.
- ② 신탁기간 중 제1항의 사해신탁을 이유로 乙을 상대로 하는 소송이 있는 경우, 乙은 우선수익자와 협의 후 신탁을 해지할 수 있다.
- ③ 乙이 수탁자로서 지위에서 귀책사유 없이 신탁부동산과 관련하여 제3자에게 손해나 기타 비용을 부담한 경우, 甲은 乙이 부담한 손해나 비용을 상환하여야 한다. 다만 乙은 제3자에게 손해나 기타 비용을 지급하기 전 甲 또는 우선수익자와 사전에 협의하여야 한다.

제6조(신탁부동산의 관리)

- ① 위탁자는 신탁부동산을 사실상 계속 점유·사용하며, 신탁부동산에 대한 보존·유지·수선 등 실질적인 관리행위(신탁부동산의 임대차관리 및 임차보증금 반환·현장관리·수선유지 등을 포함하며, 이에 한정되지 아니한다)와 이에 소요되는 일체의 비용을 부담한다.
- ② 수탁자는 신탁부동산에 대한 소유권의 관리업무만을 수행하고 실질적인 관리행위의 책임이나 그와 관련된 비용을 부담할 책임이 없다.
- ③ 甲은 乙 및 우선수익자의 사전 동의 없이 현재 소유하거나 장래에 취득하게 될 신탁재산 및 제반권리의 전부 또는 일부를 제3자에게 양도, 이전, 임대 기타 처분행위를 할 수 없다.
- ④ 甲이 다음 각 호의 1에 해당하는 행위를 하고자 할 때에는 사전에 서면에 의한 乙의 승낙을 얻어야 한다. 甲은 우선수익자의 동의서를 첨부하여 乙에게 승낙을 요청하여야 하며, 乙은 우선수익자의 동의서가 없는 경우에는 甲의 요청을 승낙할 의무가 없다.
1. 신탁계약 체결일 이후 신탁부동산의 원형을 변경하는 행위
 2. 신탁부동산의 재산적 가치를 저감시키거나 저해는 행위
 3. 신탁부동산과 관련한 인·허가 등 행정행위(건축허가, 사업승인, 착공, 분양 등)
- ⑤ 乙이 특약사항 제14조에 따라 신탁부동산을 처분(임대 등 제반 권리처분행위를 포함한다)하는 경우, 甲은 이러한 처분과 관련된 제반 법적, 행정적 문제나 기타 민원 등에 대한 책임을 부담한다. 또한 우선수익자가 乙에게 요청하는 경우, 우선수익자가 직접 신탁부동산의 점유, 입·출입 등 일체의 사용 및 관리권한을 가지며, 甲은 이에 대하여 아무런 이의를 할 수 없다.
- ⑥ 甲이 신탁부동산의 관리와 관련하여 발생한 비용 또는 손해 등에 대하여 책임을 부담하지 아니하는 경우, 乙은 신탁재산을 처분하여 우선하여 이를 충당하거나 상환받을 수 있다.

제7조 (하자담보책임)

- ① 신탁부동산의 유지관리, 화재보험가입, 신탁부동산의 멸실이나 훼손 시에 통지 및 하자에 대한 책임은 甲이 부담하며, 乙은 그 책임을 지지 아니한다. 또한 乙이 신탁부동산의 유지관리나 신탁부동산의 하자 등으로 제3자에 대하여 손해나 손실을 부담하는 경우, 甲은 乙이 입은 모든 손해나 손실을 지체없이 보상하여야 한다.
- ② 乙은 이 계약에서 특별히 乙의 책임으로 규정되지 아니한 사안 또는 乙의 귀책사유가 아닌 사안에 대하여 모든 민·형사상의 책임을 부담하지 않는다.
- ③ 신탁전 선순위 권리는 甲, 乙, 우선수익자가 모두 인지하고 확인하였으며, 신탁전의 원인으로 발생한 선순위 권리인 근저당권 등의 제한물권, 선순위임대차, 가처분, 가압류, 압류 등에 대하여 乙은 책임을 부담하지 아니한다.
- ④ 신탁전, 임차권등기 및 근저당권은 별지4와 같음을 甲과 우선수익자는 확인한다. 甲이 대항력 있는 임차인의 임대차보증금을 반환하지 못하는 경우 乙은 신탁부동산을 처분하여 우선수익자의 권리에 우선하여 이를 반환할 수 있으며, 우선수익자는 이에 이의를 제기하지 아니한다.

제8조(우선수익자)

- ① 신탁원본 및 신탁수익에 대한 우선수익금액은 우선수익자가 乙에게 요청한 실제 채무액의 120%에 해당하는 금액을 기준으로 별지1의 제4항과 같이 정하며, 乙은 이 금액을 수익권증서에 기재하여 우선수익자에게 교부한다.
- ② 우선수익자는 甲에 우선하여 우선수익자별 순위에 따라 수익을 교부받을 수 있다.
- ③ 제1항과 관련하여 신탁원본가액을 초과하는 수익권증서 발행 등의 사유로 환가 후 처분대금으로 우선수익자의 채권을 만족시키지 못하는 경우에도 수탁자(乙)는 그 책임을 부담하지 아니한다.
- ④ 甲 및 우선수익자의 요청에 의하여 우선수익자 또는 우선수익금액의 변경할 때에는 신탁계약을 변경하거나 수익권증서를 변경하여 발급할 수 있다. 이 경우 신탁보수는 甲과 乙 및 우선수익자가 협의하여 정한다.
- ⑤ 기본계약 제8조에도 불구하고, 신탁계약 이후에 우선수익자를 추가로 지정하는 경우에는 기존 우선수익자 전원의 사전 동의가 있어야 한다.

제9조(신탁보수)

기본계약 제17조에도 불구하고 신탁보수는 아래 각 항에 따라 수입하기로 한다.

- ① 甲은 수익권증서의 발급일 또는 신탁등기일 중 빠른 날에 乙에게 금오천만원정(W50,000,000-)의 담보신탁보수를 지급한다. 신탁계약 해지에 따른 별도의 해지보수는 당사자 사이에 협의하여 정한다.
- ② 신탁계약이 중도에 해지되더라도 甲은 이미 지급한 신탁보수는 그 반환을 청구할 수 없으며, 乙은 수령한 신탁보수를 반환할 의무가 없다.
- ③ 기본계약 제18조 및 특약사항 제14조에 의한 신탁부동산을 처분(공매를 포함한다)하는 경우에는 신탁 처분 보수는 금삼천만원정(W30,000,000-/부가가치세 별도)으로 고정한다.
- ④ 乙은 신탁보수를 지급받지 못하는 경우 신탁부동산을 처분하여 우선하여 이를 충당하거나 상환받을 수 있다.

제10조(신탁기간)

- ① 기본계약 제2조에도 불구하고 우선수익자와 주채무자간의 채무(대여금 원리금, 공사도급계약에 의한 미지급 공사비, 공사비 연체이자 등을 포함한다)의 상환이 완료되거나 신탁부동산의 환가처분 후 정산이 완료되는 때에는 신탁기간은 자동으로 종료된다.
- ② 기본계약 제2조에서 정한 신탁계약 만료일까지 우선수익자의 위탁자에 대한 제반 채권이 상환되지 아니한 경우 본 신탁은 동 채권의 상환 완료시

까지 동일한 조건으로 자동 연장된다.

제11조(임대차 업무)

- ① 신탁부동산에 대하여 신탁계약 이전에 임차인과 甲 또는 종전 소유자 사이에 체결한 임대차계약이 있는 경우, 우선수익자는 선순위인 임차인이 남부한 임대보증금으로 인하여 선순위로서 우선수익자의 지위가 침해될 수 있음을 수인한다.
- ② 甲은 신탁계약체결 이후 새로운 임대차계약을 체결하는 경우 채권단협약서에 따라 선순위 우선수익자 중 주식회사 우리은행 일산금융센터가 요청하면 임대차계약을 체결하기로 한다.
- ③ 乙은 신탁계약일 이후에 乙 명의의 임대차계약을 체결할 의무를 부담하지 않는다. 다만 임차인의 요구 또는 기타 사정에 의하여 乙의 명의로 임대차계약을 체결하는 경우 임대차계약서에는 『乙은 담보처분신탁에 따라 신탁부동산의 소유권을 관리하는 의무만 있을 뿐이므로, 임대인으로서 민법상 책임과 임대보증금 반환에 대한 의무가 전혀 없으며 그에 대한 책임은 甲이 부담한다』는 내용이 기재되어야 한다. 이 경우 임대보증금 및 임료의 수납, 관리, 반환의무 등에 관하여 甲, 乙 및 우선수익자와 별도로 협의하여 처리한다.
- ④ 제3항과 관련하여 乙에게 손해가 있는 경우, 乙은 우선수익자와 협의하여 신탁부동산을 처분 등의 방법으로 발생한 손해를 보전할 수 있고, 甲 및 우선수익자는 이에 대해 아무런 이익을 제기하지 않는다.
- ⑤ 甲은 乙 또는 우선수익자의 동의 없이 신탁부동산을 제3자에게 임대 또는 제3자로 하여금 점유하게 함(관리상 부주의에 인한 무단점유를 포함한다)으로 발생하는 모든 손해나 비용을 배상할 책임이 있다.
- ⑥ 제5항과 관련하여 甲이 乙 또는 우선수익자로부터 원상회복을 요청하는 통지를 받은 날(甲이 통지를 받지 않거나 그 통지의 수령을 거부하는 경우에는 발송한 날)로부터 30일 이내에 원상회복을 하지 않는 경우에는 즉시 기한의 이익은 상실된다. 이 경우 乙은 우선수익자의 요청에 따라 신탁부동산의 처분 등 필요한 행위를 할 수 있고, 甲은 이에 대하여 乙 및 우선수익자에게 아무런 이익을 제기할 수 없다.
- ⑦ 신탁계약 후 체결된 임대차계약의 임대보증금 수령 시, 甲은 해당 보증금 전액을 여신거래계약에서 우선수익자가 지정하는 계좌로 수령 및 예탁하여야 한다.

제12조(세무, 회계 등)

- ① 위탁자가 신탁재산에 대한 지방세 완납증명서를 제출하지 못하여 신탁당기의 설정이 지연됨으로써 손해가 발생하는 경우에도, 수탁자는 고의 또는 중대한 과실이 없는 한 그 책임을 지지 아니한다.
- ② 甲은 신탁부동산의 처분과 관련된 부가가치세의 세무처리를 담당하되, 관계 법령 또는 세무 관할관청의 해석에 따라 정해지는 경우에는 그 해석에 따라 당사자가 세무처리를 담당하기로 하며, 甲은 적극 협조한다.
- ③ 제2항에 따라 세무처리주체에게 부과되는 부가가치세는 신탁재산에서 납부하며, 乙이 단독으로 집행할 수 있으며, 우선수익자가 신탁재산(건물)의 처분에 따른 부가가치세의 납부의무자가 되는 경우의 부가가치세는 우선수익자의 채권(수익권)과 별도로 신탁재산에서 지급한다.
- ④ 수탁자는 수탁자가 납부의무를 부담하는 신탁재산 관련 조세(납부의무는 성립하였으나, 납부기한이 도래하지 않는 조세를 포함한다. 이하 본조에서 같다) 또는 채납처분 등에 대하여 위탁자를 대신하여 수탁자의 고유재산으로 이를 납부하거나 해결할 의무를 부담하지 아니한다.
- ⑤ 수탁자가 납부의무를 부담하는 신탁재산 관련 조세가 채납되어 신탁재산에 대하여 채납처분 등이 있는 경우에도 수탁자는 귀책사유가 없는 한 그 책임을 지지 아니한다.
- ⑥ 납부의무가 발생한 신탁재산 관련 조세를 신탁재산으로 납부하기 전에 위탁자[(우선)수익자를 포함한다]가 신탁해자를 요청하는 경우, 수탁자는 해당 조세납부에 필요한 금전을 제외한 잔여 재산을 신탁재산의 귀속 관리자에게 교부한다. 신탁기간 종료 이후에 납부기한이 도래하는 신탁재산 관련 조세가 존재하는 경우에도 위와 같다.
- ⑦ 수탁자는 수탁자를 납부의무자로 하는 신탁재산 관련 조세를 신탁재산에 속하는 금전으로 납부할 수 없는 경우, 위탁자[(우선)수익자를 포함한다]로부터 해당 조세의 상당액을 지급받는 경우에 한하여 관련 신탁재산을 귀속권리자에게 교부한다.
- ⑧ 수탁자는 신탁부동산을 처분(공매에 의한 환가를 포함한다)하는 경우, 기본계약 제22조에도 불구하고 처분대금에서 신탁재산 관련 조세를 우선적으로 납부한다.
- ⑨ 신탁부동산이 甲 명의로 신탁해지 및 신탁말소등기(신탁재산의 귀속)가 된 이후에도 신탁부동산에 대하여 관할 지방자치단체에서 乙을 납세의무자로 하여 지방세 또는 종합부동산세 등 세금이 부과되는 경우에는 부과 즉시 해당 세액 전부를 甲의 자체 자금으로 납부하여 乙에게 금전적·법률적 일체의 손해가 발생하지 않도록 하여야 한다.

제13조(소송 및 민원처리 등)

- ① 신탁부동산과 관련된 소송이나 민원이 있는 경우, 乙은 즉시 甲과 우선수익자에게 관련 사실을 통보하고 응소에 필요한 제반업무에 적극 협조한다. 만약 甲 및 우선수익자가 적극적으로 응소하지 않는 경우에는 乙이 임의로 소송대리인(변호사)을 선임하여 응소할 수 있다.
- ② 신탁계약의 종료여부를 불문하고 신탁부동산과 관련하여 소송 또는 수탁자를 상대로 소송(채권보전소지 및 강제집행 포함한다)가 제기된 경우, 甲 및 우선수익자가 연대하여 소송비용(판결원리금 등을 포함한다. 이하 본조에서 같다)을 부담하고 乙을 연책시켜야 한다.
- ③ 甲 및 우선수익자가 소송비용을 부담하지 않을 경우, 乙은 신탁재산을 처분(임대를 포함한다)하여 그 비용에 충당할 수 있으며, 甲과 우선수익자는 이에 대하여 아무런 이익을 제기하지 아니한다.
- ④ 신탁종료 이후에 발생하는 민원이나 소송관련 비용에 대해서는 그 예상 상당액을 예치하고 사후에 이를 정산한다.

제14조(신탁부동산의 처분)

- ① 우선수익자는 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에 乙에게 서면으로 신탁부동산의 처분을 요청할 수 있으며, 이에 대하여 甲은 민·형사상 아무런 의의도 제기할 수 없다. 동일 순위 우선수익자가 다수인 경우에는 여신거래계약에서 정한 바에 따라 요청 여부를 정한다.
 1. 기본계약 제18조 제1항의 사유가 발생하는 경우
 2. 甲과 우선수익자 사이에 체결한 여신거래 등의 규정을 위반하여 기한이익의 상실 등 채권회수 사유가 발생하는 경우
- ② 후순위 우선수익자는 제1항 각 호에 해당하는 사유가 발생하는 경우에도 반드시 선순위 우선수익자의 사전 동의를 받은 후에 乙에게 처분을 요청할 수 있다. 단, 甲이 선순위 우선수익자에 대한 채무상환을 완료한 이후에는 후순위 우선수익자가 선순위 우선수익자의 지위를 승계 및 해당 권리를 행사할 수 있다.
- ③ 신탁부동산의 처분시 처분 금액은 수탁자가 지정하는 감정평가법인에서 정한 감정평가금액으로 한다. 이해관계인의 이익이 있는 경우 협의하여 처

본 금액을 정하되, 협의가 이루어지지 않을 경우에는 복수의 감정평가법인의 감정가액을 산술평균하여 산정한다.

- ④ 제3항과 관련하여 신탁부동산의 처분에 의한 소유권을 매수인에게 이전할 경우에는 별도의 합의가 있거나 법령상 허용되지 않는 경우를 제외하고는 신탁부동산에 대한 인·허가권, 신탁계약상의 권리, 신탁부동산의 지상에 건축 중인 건물 및 지상권, 신탁부동산과 관련된 광업권 등의 제반 권리를 포함하여 처분 또는 이전된다.
- ⑤ 제3항 내지 제4항과 관련하여 신탁부동산의 소유권이전 시, 甲은 권리의 포기 및 이전(양도, 사업시행자 변경 등)에 필요한 모든 조치를 乙, 우선수익자 및 매수인에게 이행하여야 한다.
- ⑥ 본조에 의한 신탁부동산(시설물, 완성 또는 미완성건물 등 포함한다) 처분대금 및 물상대위에 의한 보상금 등은 기본계약 제22조에 의거 정산한다. 단, 우선수익자간 정산은 여신거래계약 및 채권단협약서에 의한다.
- ⑦ 제1항의 처분사유가 발생하여 공매절차를 진행하는 경우, 신탁부동산의 매각은 공개경쟁입찰의 방법(인터넷자산처분시스템(Onbid)을 포함한다)을 원칙으로 하며, 인터넷자산처분시스템(Onbid)을 이용할 경우 인터넷자산처분시스템(Onbid) 절차에 따른다. 이 경우 공매공고에서 달리 정함이 없는 한 단독입찰도 유효한 것으로 본다.
- ⑧ 제1항의 처분사유가 발생하여 공매절차를 진행하는 경우, 공매공고에 달리 정함이 있거나 법령상 허용되지 않는 경우를 제외하고는 신탁부동산과 관련된 일체의 권리(제4항에 규정된 제반 권리를 포함한다)도 함께 환가되며, 甲은 이에 민형사상 어떠한 이익도 제기하지 아니한다.
- ⑨ 甲은 乙이 신탁부동산을 처분(이전) 하는 경우 발생할 수 있는 제반 문제(수분양자의 보호, 행정 및 민원 등을 포함하되, 이에 한정되지 아니한다)에 대해 책임을 진다.
- ⑩ 본조에 의거 처분대금 정산시 甲의 수익지급에 대해 분쟁이 발생할 경우에 乙은 처분대금을 공탁하고, 이 경우에 乙은 처분대금 집행에 대한 책임을 부담하지 않는다.
- ⑪ 제3항 내지 제5항에 의한 신탁부동산의 처분행위시에 乙이 처분대금을 직접 수령하지 않는 경우에는 甲 및 우선수익자에 대한 정산 의무를 면한다.
- ⑫ 甲은 신탁계약과 관련하여 乙의 자금이 선 집행되는 경우에는 乙이 선 집행을 날로부터 甲에게서 직접 상환 또는 신탁부동산의 처분 등을 통하여 상환받는 날까지에 대하여 연 18%에 대한 이자를 산정하여 상환하여야 한다.
- ⑬ 신탁계약의 각 처분조항에도 불구하고 乙은 우선수익자와 협의하는 방법으로 신탁부동산을 처분하거나 우선수익자가 요청에 따라 매도인의 담보 책임을 부담하지 않는 조건으로 우선수익자 또는 우선수익자가 지정하는 자에게 직접 신탁부동산의 소유권이전등기를 경료함과 동시에 신탁등기를 말소할 수 있다.
- ⑭ 본조와 관련하여 수탁자가 비용이나 손해를 부담한 때에는 그 비용이나 손해는 신탁사무처리비용으로 처리되며, 수탁자는 그 신탁사무처리비용을 상환하기 위하여 신탁부동산에 대한 공매(공매절차에서 신탁사무처리비용을 우선하여 수취하는 것을 포함한다) 기타 필요한 행위를 할 수 있다.

제15조(중도해지)

- ① 기본계약 제24조에도 불구하고 甲은 우선수익자의 승인 없이 신탁을 해지할 수 없다. 다만, 甲이 우선수익자에 대한 채무를 전액 상환 완료한 경우, 甲은 우선수익자의 서면 동의를 얻어 신탁을 해지할 수 있다.
- ② 제1항과 관련하여, 甲이 우선수익자에 대한 채무를 일부 상환한 때에는 甲은 우선수익자의 서면 동의를 득하여 乙에게 일부 신탁해지를 요청할 수 있다.

제16조(업무분담 및 제반 비용)

- ① 신탁부동산을 처분하는 경우 甲은 처분알선 행위를 지속적으로 수행하며, 신탁부동산의 관리업무 및 수분양자에 대한 보호에 적극 협조한다. 甲의 알선에 의하여 신탁부동산을 처분하는 경우에는 乙의 처분신탁에 관한 내부규정을 준용한다.
- ② 신탁계약 후 발생하는 신탁부동산에 대한 제세공과금 및 신탁사무 처리에 필요한 제반 비용은 甲의 부담으로 한다.

제17조(보험계약)

- ① 기본계약 제11조에 의거 가입하는 보험은 화재보험으로 하되, 甲의 책임으로 甲 명의로 보험을 가입하고, 그 수익자를 甲으로 하여 이를 유지하기로 한다.
- ② 제1항에 따른 보험의 보험금 등 청구권에 대하여는 우선수익자의 여신거래계약에 따른 여신거래를 담보하기 위하여 선순위 우선수익자를 제1순위 근질권자, 후순위 우선수익자를 제2순위 근질권자로 하는 근질권을 설정하기로 한다.
- ③ 제1항의 화재보험 미가입으로 인해 발생하는 모든 피해는 甲의 책임으로 하고, 甲 및 우선수익자는 보험계약과 관련한 제반 문제에 대하여 乙에게 아무런 이익을 제기하지 아니한다.
- ④ 우선수익자는 우선수익자가 제2항의 근질권을 실행하여 수령한 금전(수익)의 범위에서 乙이 청구할 경우 乙이 신탁계약에 따라 신탁사무를 처리하면서 발생한 비용 및 채무(손해)를 부담하여야 한다.

제18조 (인감의 대조 및 책임)

- ① 甲, 乙 및 우선수익자는 신탁계약과 관련된 업무에 원 인감도장 또는 신탁계약에 사용한 인감도장으로 날인하는 경우에 효력이 있고, 별도의 인감을 사용할 경우에는 그에 따른 사용인감계를 乙에게 제출하여야 한다.
- ② 乙은 甲 및 우선수익자가 제출한 인명(또는 서명)을 기 제출한 인명(또는 서명)과 상당한 주의로서 대조하고 틀림없다고 인정되어 신탁사무를 처리한 때에는 신탁해지요청서, 신탁해지동의서, 청구서 및 인감에 관한 위조, 변조, 도용 기타 어떠한 사고로 말미암아 손해가 발생하여도 그 책임을 지지 아니한다. 乙에게 원본이 제출되지 않고, FAX로 위탁자 또는 우선수익자의 인명이 날인된 신탁해지요청서 등의 문서를 수신받아 乙이 주의하여 신탁사무를 처리한 때에는 그 날인된 문서상의 인감에 관한 위조, 변조, 도용 등으로 인한 일체의 손해에 대하여 乙은 책임을 부담하지 아니한다.

제19조 (신고사항 및 통지)

- ① 甲이 기본계약 제26조에서 정한 바와 같이 주소나 연락처가 변경되었음에도 불구하고 우선수익자 또는 乙에게 서면으로 그 변경된 주소나 연락처를 통지하지 아니함으로 인해 발생하는 모든 손해는 甲이 부담한다.
- ② 乙은 고의 또는 중대한 과실이 없는 한 신탁계약서에 기재된 甲의 주소지 또는 甲이 서면으로 신고한 변경된 주소지로 한 통지가 도달되지 못함으로 인한 책임이 없다.
- ③ 신탁계약서에 기재된 위탁자나 우선수익자의 주소지 또는 서면으로 신고한 변경된 주소지로 한 통지는 위탁자나 우선수익자가 해당 주소지에 거주

하지 않거나 기타 사정으로 이를 받지 못한 경우에도, 도달하는데 상당한 시간이 경과하는 때에는 그 통지가 도달된 것으로 본다.

④ 甲 또는 우선수익자는 신탁계약과 관련한 모든 사항(특약사항 제14조에 환가개시 등을 포함한다)에 대하여 과실 없음을 증명하지 못하는 한, 통지를 받지 못하였다는 사유로 乙에게 어떠한 이익도 제기할 수 없다.

제20조 (추가신탁, 신탁부동산의 범위 및 채권자대위권에 의한 건물등기 금지)

- ① 경제사정의 변화 기타 사유로 신탁부동산의 가치가 저감되어 신탁부동산으로 우선수익자의 채권을 보전하는데 부족하거나 부족이 예상되는 때에는 우선수익자는 甲에게 우선수익자의 채권을 담보하기에 충분한 부동산을 추가로 신탁계약의 목적으로 제공하도록 요구할 수 있고, 甲은 이에 응하여 필요한 조치를 하여야 한다.
- ② 甲이 신탁부동산이나 그 지상의 토지에 신축, 증축 또는 대수선 중인 건축물(신탁계약 이전 또는 이후에 신축, 증축 또는 대수선하는 지상건축물 포함한다. 이하 본조에서 “지상건축물”이라 한다)은 신탁부동산에 포함된다.
- ③ 우선수익자에 대한 대출원리금이 전액 상환되거나 제4항에서 정함과 같이 지상건축물에 대한 소유권보존등기 및 부동산담보신탁등기가 완료하기 이전에는 甲은 지상건축물에 대한 일체의 권리(소유권, 유치권, 점유권, 유익권, 지상권 등)를 행사할 수 없다.
- ④ 甲은 지상건축물에 대하여 관할관청으로부터 준공인가를 받은 후 60일 이내에 소유권보존등기 및 이 신탁계약상의 우선수익자를 우선수익자로 하는 부동산담보신탁등기를 경료하여야 한다.
- ⑤ 甲은 지상건축물에 대하여 甲의 채권자(공사와 관련 건설업자를 포함하며, 이에 한정되지 아니한다)의 유치권, 점유권 등의 행사로 우선수익자의 권리를 침해하지 않도록 조치하여야 하고, 우선수익자 또는 乙의 사전 서면동의 없이는 지상건축물을 제3자에게 양도하거나 담보제공 등 기타 신탁재산의 가치를 저감하는 행위를 할 수 없다.
- ⑥ 지상건축물에 대한 보존등기 및 담보신탁은 甲의 비용으로 진행하여야 하며, 乙은 지상건축을 乙의 책임과 비용으로 신탁재산으로 확보하여야 할 의무를 부담하지 않는다. 지상건축물에 대하여 추가신탁하는 경우 甲과 乙이 달리 합의하지 않는 한 이 신탁계약의 내용으로 한다.
- ⑦ 제1항 내지 제6항은 신탁의 본지에 반하지 아니하는 한 계약당사자의 서면에 의한 합의로 달리 정할 수 있다.
- ⑧ 甲이 본조를 위반하거나 甲의 채권자에 의한 권리행사로 우선수익자의 권리가 침해되는 경우에는 우선수익자의 신탁계약이나 여신거래상의 甲의 기한의 이익이 즉시 상실된다.
- ⑨ 甲에 대한 채권(그 채권의 발생원인을 불문한다)만으로 乙의 동의 없이 채권자대위권에 의하여 지상건축물에 대한 건물등기를 신청할 수 없다. 乙은 동의 없는 건물등기의 신청이나 경료된 건물등기에 대하여 부동산등기법이나 민사집행법상의 이의신청이나 소의 제기 기타 필요한 모든 권한과 조치를 취할 수 있고, 이에 소요된 비용은 신탁사무처리비용으로 처리한다.

제21조 (자료 청구에 대한 책임)

- ① 사유 및 신탁계약의 전후를 불문하고 乙은 신탁부동산에 대하여 발생하는 자료(임료, 부당이득 기타 명칭을 불문하고 당해 건물에 있는 부지에 대한 정당한 사용권한이 없음으로 인한 부담을 말한다)에 대하여 책임이 없다.
- ② 신탁계약의 종료여부를 불문하고 甲과 우선수익자는 신탁부동산과 관련한 제3자의 자료청구에 대하여 연대하여 乙을 면책시켜야 한다.
- ③ 乙은 제3자의 자료청구에 대하여 신탁재산을 처분(임대를 포함한다)하여 그 비용에 충당할 수 있으며, 甲과 우선수익자는 이에 대하여 아무런 이의를 제기하지 아니한다.

제22조 (개인정보처리 관련 사항)

- ① 甲 및 우선수익자는 업무상 알게 된 개인정보 또는 수탁자로부터 제공받은 개인정보를 처리함에 있어 「개인정보보호법」 등 관련 법령을 준수하여야 한다.
- ② 乙은 개인정보 처리에 필요한 동의를 乙이 정한 양식으로 甲 또는 우선수익자로부터 받을 수 있다.

제23조 (관할법원)

신탁계약에 정하지 아니한 사항은 甲, 乙, 우선수익자가 협의하거나 일반 상관례에 따르되, 분쟁이 발생할 경우에는 이 기본계약 제27조에도 불구하고 서울중앙지방법원을 전속 관할법원으로 하기로 합의한다.

제24조 (납세관리인의 지정)

- ① 수탁자는 지방세기본법상의 납세관리인 규정에 따라 본 특약으로써 위탁자를 본 신탁부동산의 재산세 납세관리인으로 지정하여 신고할 수 있다.
- ② 위탁자는 제세공과금 납부 의무, 주소 변경시 즉시 통지 의무 및 납세관리인의 의무를 성실히 이행하여야 한다.
- ③ 제1항에 의하여 위탁자가 납세관리인으로 지정된 경우 납세관리인 지정의 효력은 본 신탁의 종료시 소멸한다.

제25조 (원부변경의 권한)

본 계약의 우선수익자의 채권이 양도되어 우선수익자를 변경할 경우, 그 신탁계약 및 신탁원부의 변경에 대한 위탁자의 권한은 수탁자에게 유보(이전)되어 위탁자의 그 동의를 날인 없이도 수탁자가 신탁 원부 변경(등기)을 할 수 있다. 위탁자는 이에 대하여 일체 이의를 제기하지 않기로 한다.

제26조 (타 조항에 우선하는 우선수익권에 대한 특약)

- ① 본조와 이 신탁계약 다른 조항(특약사항을 포함함)이 충돌할 경우 본조를 우선 적용한다.
- ② 우선수익자의 이 신탁계약에 따른 의사표시는 채권단협약서에서 별도로 규정한 방식이 있는 경우 이에 따르고, 규정되지 않은 사항에 대하여는 우선수익자 전원의 동의를 요한다. 단, 다음 각호의 경우 우선수익자 전원이 동의하지 않을 경우라도, 그 동의한 우선수익자의 수가 전체 우선수익자 수의 2/3을 초과하는 경우, 우선수익자 전원이 동의한 것으로 본다.
 1. 신탁원부 변경에 대한 동의권
 2. 특약사항 제14조(중도 해지)등에 기한 신탁 해지 동의권
- ③ 제2항에 불구하고, 다음 각 호의 경우에는 우선수익자 각자가 다른 우선수익자의 동의없이 乙에게 신탁행위를 요청할 수 있다.
 1. 기본계약 제 22조 (처분대금 정산방법) 등 처분에 따른 수익금 지급 청구권
 2. 이 신탁계약 특약사항 제27조 등에 기한 신탁부동산의 처분 요청

- ④ 제2항에 불구하고, 다음 각호에 열거한 신탁행위는 선순위 우선수익자 중 주식회사 우리은행 일산금융센터의 동의만으로 乙은, 우선수익자의 동의 없이 신탁행위를 할 수 있으며 우선수익자에게 그 통지를 생략하기로 한다.
1. 甲 또는 우선수익자의 요청에 따른, 전입세대열람, 상가 임대차 현황열람, 건축물대장열람 등 신탁부동산에 대한 정보의 열람
 2. 甲 또는 우선수익자의 요청에 따른, 신탁부동산에 대한 전기사용계약변경, 건물 명칭의 변경, 측량, 광고판의 설치 동의, 신탁계약 내용을 설명하는 공문 발송
 3. 신탁부동산의 임대차계약 체결에 대한 특약사항 제11조 등에 기한 乙의 임대차 동의
 4. 기타 주식회사 우리은행 일산금융센터의 판단으로 담보가치에 영향을 주지 않는 경미한 신탁행위
- ⑤ 본 조에 기한 업무 처리에 대하여 이 신탁계약 체결자는 乙에게 향후 일체의 이익을 제기하지 않기로 한다.

제27조 (우선수익자의 신탁부동산 처분 요청 및 신탁보수에 대한 특약)

- ① 신탁계약 기본계약 제18조, 제19조, 제20조 및 특약사항 제14조 등에 불구하고, 개별 우선수익자는 다른 우선수익자의 동의를 받지 아니하고, 단독으로 그 처분을 乙에게 요청할 수 있다. 단, 후순위 우선수익자는 처분 요청일로부터 최소 5영업일 이전에 선순위 우선수익자 전원에게 처분 요청 사실을 통지하여야 한다.
- ② 乙이 제1항의 처분을 요청한 우선수익자와만 매각 절차와 방법, 공매 중지 등 처분의 세부 내용을 협의하여 신탁부동산을 처분하여도 이와 관련하여 우선수익자 및 甲은 乙 및 처분 요청한 우선수익자에게 일체 이익을 제기하지 않기로 한다.
- ③ 신탁부동산의 처분요청은 문서로 우편 송달하기로 하며 처분 요청이 경합하는 경우는 그 처분의 의사 표시의 도달일이 앞서는 우선수익자가 제1항의 처분 요청을 한 것으로 한다.
- ④ 제3항의 처분 요청의 도달일이 같을 경우는 처분 요청한 우선수익자 모두와 乙이 협의하여 제1항의 신탁부동산 매각의 세부 내용을 정하기로 한다.
- ⑤ 우선수익자는 신탁부동산을 일부만 처분 요청할 수 없으며, 전체 신탁부동산을 일괄 처분 요청하여야 한다.
- ⑥ 본 조와 이 신탁계약의 다른 조항이 충돌할 경우 본 조를 우선 적용한다.

본 신탁계약을 증명하기 위하여 계약서를 10부 작성하여 甲, 乙 및 우선수익자 각1부씩 보관하기로 한다.

2021 년 월 일

위탁자
수익자
주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사(110111-6599570)
서울시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
대표이사 이명노 (인)

수탁자
우리자산신탁 주식회사(110111-2003236)
서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
공동대표이사 이창하 (인)
공동대표이사 이창재 (인)

공동1순위
우선수익자
주식회사 우리은행(110111-0023393) 일산금융센터
서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가)
대표이사 권광석
위 지배인 이문형 (인)

주식회사 대구은행(170111-0000141)
대구광역시 수성구 달구벌대로 2310(수성동2가)
대표이사 임성훈 (인)

주식회사 전북은행(210111-0000043)
전라북도 전주시 덕진구 백제대로 566(금암동)
대표이사 서한국 (인)

공동2순위
우선수익자
주식회사 대신저축은행(110111-4663426)
서울특별시 중구 삼일대로 343(저동1가, 대신파이낸스센터)
대표이사 박경제 (인)

주식회사 케이비저축은행(110111-4764745)

서울특별시 송파구 송파대로 260(가락동, 제일빌딩)

대표이사 신 홍 섭 (인)

주식회사 예가람저축은행(110111-3221960)

서울특별시 강남구 테헤란로 419, 2층 5층(삼성동, 강남파이낸스플라자)

대표이사 박 승 철 (인)

주식회사 하나저축은행(110111-4781129)

서울특별시 강남구 테헤란로 127, 16층(역삼동)

대표이사 오 화 경 (인)

※ 첨부서류

별지1 주요신탁내용

별지2 부동산목록

별지3 신탁보수

별지4 신탁전, 대항력 있는 임대차계약 및 임차권 등기 등

<별지1>

주요 신탁 내용

1. 신탁 기간 : 신탁계약 체결일부터 우선수익자 채권 상환시까지
2. 수익자

신탁 원 본 의 우 선 수 익 자		
공동1순위	성 명 (법인명)	주식회사 우리은행 일산금융센터
	주민등록번호(법인등록번호)	110111-0023393
	주 소	서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가)
	성 명 (법인명)	주식회사 대구은행
	주민등록번호(법인등록번호)	170111-0000141
	주 소	대구광역시 수성구 달구벌대로 2310(수성동2가)
	성 명 (법인명)	주식회사 전북은행
	주민등록번호(법인등록번호)	210111-0000043
	주 소	전라북도 전주시 덕진구 백제대로 566(금암동)
공동2순위	성 명 (법인명)	주식회사 대신저축은행
	주민등록번호(법인등록번호)	110111-4663426
	주 소	서울특별시 중구 삼일대로 343(저동1가, 대신파이낸스센터)
	성 명 (법인명)	주식회사 케이비저축은행
	주민등록번호(법인등록번호)	110111-4764745
	주 소	서울특별시 송파구 송파대로 260(가락동, 제일빌딩)
	성 명 (법인명)	주식회사 예가람저축은행
	주민등록번호(법인등록번호)	110111-3221960
	주 소	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 2층 5층(삼성동, 강남파이낸스플라자)
	성 명 (법인명)	주식회사 하나저축은행
	주민등록번호(법인등록번호)	110111-4781129
	주 소	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 16층(역삼동)

신탁 원 본 및 신탁 수 익 의 수 익 자		
성 명 (법인명)	주민등록번호(법인등록번호)	주 소
주식회사 대한제21호위탁관리부동 산투자회사	110111-6599570	서울시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)

3. 주 채 무 자

성 명 (법인명)	주민등록번호(법인등록번호)	주 소
주식회사 대한제21호위탁관리부동 산투자회사	110111-6599570	서울시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)

4. 수익권증서 발행금액

구분	우선수익자	우선수익한도금액
공동1순위	주식회사 우리은행 일산금융센터	금 오백일십삼억육천만원정(W51,360,000,000)
	주식회사 대구은행	금 삼백육십억원정(W36,000,000,000)
	주식회사 전북은행	금 육십억원정(W6,000,000,000)
공동2순위	주식회사 대신저축은행	금 일백이십억원정(W12,000,000,000)
	주식회사 케이비저축은행	금 육십억원정(W6,000,000,000)
	주식회사 예가람저축은행	금 오십육억사천만원정(W5,640,000,000)
	주식회사 하나저축은행	금 삼십육억원정(W3,600,000,000)

<별지2>

부 동 산 목 록

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 일산동 577-1
동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : 지하 - 비201
구 조 : 철골철근콘크리트구조
면 적 : 지하2층 비201호 5468.14㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7㎡
대지권의 종류 : 1. 소유권대지권
대지권의 비율 : 7911.7 분의 1980.57

2. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 일산동 577-1
동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : 지하 - 비101
구 조 : 철골철근콘크리트구조
면 적 : 지하1층 비101호 5379.15㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7㎡
대지권의 종류 : 1. 소유권대지권
대지권의 비율 : 7911.7 분의 1962.24

3. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 일산동 577-1
동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : 1 - 101
구 조 : 철골철근콘크리트구조
면 적 : 1층 101호 896.3㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7㎡
대지권의 종류 : 1. 소유권대지권
대지권의 비율 : 7911.7 분의 328.54

4. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 일산동 577-1
동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : 1 - 102
구 조 : 철골철근콘크리트구조
면 적 : 1층 102호 3554.04㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7㎡
대지권의 종류 : 1. 소유권대지권
대지권의 비율 : 7911.7 분의 1302.72

5. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 일산동 577-1
동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : 2 - 201

구 조 : 철골철근콘크리트구조

면 적 : 2층 201호 1784.65㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 7911.7 분의 724.27

6. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 일산동 577-1

동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : 2 - 202

구 조 : 철골철근콘크리트구조

면 적 : 2층 202호 337.13㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 7911.7 분의 136.82

7. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 일산동 577-1

동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : 2 - 203

구 조 : 철골철근콘크리트구조

면 적 : 2층 203호 537.29㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 7911.7 분의 142.35

8. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 일산동 577-1

동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : 2 - 204

구 조 : 철골철근콘크리트구조

면 적 : 2층 204호 229.21㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 7911.7 분의 60.73

9. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 일산동 577-1

동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : 3 - 301

구 조 : 철골철근콘크리트구조

면 적 : 3층 301호 116.02㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7㎡
 대지권의 종류 : 1. 소유권대지권
 대지권의 비율 : 7911.7 분의 32.22

10. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 일산동 577-1
 동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : 4 - 401

구 조 : 철골철근콘크리트구조

면 적 : 4층 401호 173.3㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 7911.7 분의 61.24

11. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 일산동 577-1
 동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : 8 - 801

구 조 : 철골철근콘크리트구조

면 적 : 8층 801호 5335.06㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 7911.7 분의 1027.55

12. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 일산동 577-1
 동구 일산동 판매시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : 9 -901

구 조 : 경량철골구조

면 적 : 9층 901호 1277.2㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 일산동 577-1 대 7911.7㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 7911.7 분의 152.45

- 이 상 -

<별지3>

신 탁 보 수

1. 재산관리보수

□ 기준금액 × (5.5/1,000 이내)

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

2. 재산처분보수 (부가가치세 별도)

처분가격	보수요율	보전액
1억원까지	13/1,000	-
1억원초과 2억원까지	12/1,000	10만원
2억원초과 5억원까지	11/1,000	30만원
5억원초과 10억원까지	10/1,000	80만원
10억원 초과	8/1,000	280만원

<별지4>

신탁전, 임차권등기 및 근저당권

(1) 제지하층 제비201호

담보권자	접수날짜	담보권 종류	채권최고액(원)	존속기간(채무자)	비고
홈플러스주식회사	2008. 8. 25.	임차권	3,500,000,000 (임차보증금)	2008년 8월 7일부터 20년	
홈플러스주식회사	2008. 8. 25.	근저당권	9,000,000,000	해당 없음	공동담보목록 제2008-440호

(2) 제지하층 제비101호

담보권자	접수날짜	담보권 종류	채권최고액(원)	존속기간(채무자)	비고
홈플러스주식회사	2008. 8. 25.	임차권	3,500,000,000 (임차보증금)	2008년 8월 7일부터 20년	
홈플러스주식회사	2008. 8. 25.	근저당권	9,000,000,000	해당 없음	공동담보목록 제2008-440호

(3) 제1층 제101호

담보권자	접수날짜	담보권 종류	채권최고액(원)	존속기간(채무자)	비고
홈플러스주식회사	2008. 8. 25.	임차권	600,000,000 (임차보증금)	2008년 8월 7일부터 20년	
홈플러스주식회사	2008. 8. 25.	근저당권	9,000,000,000	해당 없음	공동담보목록 제2008-440호

(4) 제1층 제102호

담보권자	접수날짜	담보권 종류	채권최고액(원)	존속기간(채무자)	비고
홈플러스주식회사	2008. 9. 3.	임차권	10,000,000,000 (임차보증금)	2008년 8월 7일부터 20년	
홈플러스주식회사	2008. 9. 3.	근저당권	11,000,000,000	해당 없음	공동담보 제2층제202호

(5) 제2층 제201호

담보권자	접수날짜	담보권 종류	채권최고액(원)	존속기간(채무자)	비고
홈플러스주식회사	2008. 8. 25.	임차권	1,200,000,000 (임차보증금)	2008년 8월 7일부터 20년	
홈플러스주식회사	2008. 8. 25.	근저당권	9,000,000,000	해당 없음	공동담보목록 제2008-440호

(6) 제2층 제202호

담보권자	접수날짜	담보권 종류	채권최고액(원)	존속기간(채무자)	비고
홈플러스주식회사	2008. 9. 3.	임차권	1,000,000,000 (임차보증금)	2008년 8월 7일부터 20년	
홈플러스주식회사	2008. 9. 3.	근저당권	11,000,000,000	해당 없음	공동담보 제1층제102호

(7) 제4층 제401호

담보권자	접수날짜	담보권 종류	채권최고액(원)	존속기간(채무자)	비고
홈플러스주식회사	2008. 8. 25.	임차권	200,000,000 (임차보증금)	2008년 8월 7일부터 20년	
홈플러스주식회사	2008. 8. 25.	근저당권	9,000,000,000	해당 없음	공동담보목록 제2008-440호

(8) 제8층 제801호

담보권자	접수날짜	담보권 종류	채권최고액(원)	존속기간(채무자)	비고
에스티에스개발 주식회사	2018. 6. 22. (예정)	임차권	806,843,651 (임차보증금)	임대차개시일(2018년06월 22일)로부터 2028년 8월 6일까지	
에스티에스개발 주식회사	2018. 6. 22. (예정)	근저당권	1,000,000,000 (임차보증금)	해당 없음	공동담보 제9층제901호

(9) 제9층 제901호

담보권자	접수날짜	담보권 종류	채권최고액(원)	존속기간(채무자)	비고
에스티에스개발 주식회사	2018. 6. 22. (예정)	임차권	193,156,349 (임차보증금)	임대차개시일(2018년06월 22일)로부터 2028년 8월 6일까지	
에스티에스개발 주식회사	2018. 6. 22. (예정)	근저당권	1,000,000,000 (임차보증금)	해당 없음	공동담보 제8층제801호

- 이 상 -