

[별지서식 제70호] (제60조 관련) <개정 2009.9.29., 2011.12.27., 2014. 9. 5, 2015. 8.26, 2016.12.28., 2021.10.1.><개폐정리 2015. 6.30, 2021. 7. 13.>

주택공급신탁계약서

위탁자겸 수익자 (이하 “갑”이라 한다)와 수탁자겸 수익자 주택도시보증공사(이하 “을”이라 한다)은 아래와 같이 신탁계약을 체결한다.

제1조 (용어의 정의) 이 계약서에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “분양보증”이라 함은 주택분양보증, 주상복합주택분양보증 또는 오피스텔분양보증을 말한다.
2. “인·허가”라 함은 주택법에 따른 사업계획승인, 건축법에 따른 건축허가 또는 이에 준하는 주택건설사업 시행 관련 인·허가를 말한다.
3. “공급”이라 함은 분양 또는 임대를 말한다.
4. “주택등”이라 함은 주택, 부대시설, 복리시설, 주상복합주택 및 오피스텔 등을 말한다.
5. “보증이행”이라 함은 분양이행 또는 환급이행을 말하며, 임대보증금보증의 경우에는 임대이행 또는 환급이행을 말한다.

제2조 (신탁부동산)

신탁부동산은 “갑”이 인·허가를 얻어 주택건설사업을 하고자 하는 별지<신탁부동산목록> 기재의 토지(인·허가서상의 진입도로 및 기부채납 대상 토지를 포함한다. 이하 “토지”라 한다) 및 동 토지 위에 건축중이거나 건축된 건물을 말한다.

제3조 (신탁목적)

이 신탁의 목적은 “갑”이 토지위에 인·허가 내용에 따라 주택등을 건설하여 수분양자에게 공급계약을 이행하거나, ‘갑”이 공급계약을 이행할 수 없는 경우 주택도시기금법 제26조에 따라 분양보증 또는 임대보증금보증을 한 “을”이 보증이행을 목적으로 신탁부동산을 관리·공급 및 처분(토지나 주택등의 소유권이전을 포함한다. 이하 같다)하는 데에 있다.

제4조 (신탁 및 신탁공시)

- ① “갑”은 토지를 “을”에게 신탁하고, “을”은 이를 인수한다.
- ② “갑”과 “을”은 신탁계약을 체결한 후 지체없이 토지에 대하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기를 하여야 하고 건물은 완공된 후에 신탁등기를 한다. 이 경우에 발생하는 비용은 “갑”이 부담한다.

제5조 (하자담보책임 등)

- ① “갑”은 신탁기간중 또는 신탁종료 후 그 신탁한 토지의 하자 및 그 하자가 있음을 원인으로 하여 발생한 손해에 대하여 책임을 진다.
- ② “을”은 선량한 관리자의 주의로서 신탁부동산을 관리한 경우에는 신탁기간중 또는 신탁종료 후 신탁부동산에 대하여 발생한 하자 및 그 하자가 있음을 원인으로 “갑” 또는 수익자와 제3자에게 발생한 손해 등에 대하여 책임을 지지 아니한다.

제6조 (주택의 건설 및 공급)

- ① “갑”은 사업주체 또는 건축주로서 “주택등”을 건설·공급한다.
- ② “갑”은 제1항에 따른 공급 전에 반드시 “을”의 분양보증 또는 임대보증금보증을 받아야 한다.

제7조 (승계사업등)

- ① “갑”이 부도·파산 또는 회생절차개시신청 등으로 공급계약의 이행이 불가능하다고 “을”이 인정하여 “을” 또는 “을”이 지정하는 자로 사업주체 변경의 신청(건축주변경 포함) 등 승계사업을 하는 경우 “갑”은 이에 이의를 제기할 수 없다.
- ② “을” 또는 “을”이 지정하는 자는 제1항의 신탁사무로서 분양보증 또는 임대보증금보증의 이행을 위하여 신탁부동산의 관리·공급 및 처분에 대한 사무를 처리한다.
- ③ 임대보증금보증의 경우로 “을”이 승계사업자로서 사업을 완료할 경우에는 임대계약상의 임대기간 동안 “을”이 임대인으로서의 권리·의무를 행사한다.

제8조 (신탁부동산의 관리·운용 및 처분)

- ① 제6조의 경우 “을”은 다음 각 호의 방법에 의하여 신탁부동산을 관리·운용한다.

1. 신탁부동산의 등기부상 소유권관리
2. 신탁부동산에 대하여 적정한 방법, 시기 및 범위등을 정하여 수선, 보존, 개량을 위한 필요행위

②제7조의 경우 “을”은 주택법, 임대주택법 등 관련 법령 및 다음 각 호의 방법에 의하여 신탁부동산을 관리·운용 및 처분한다.

1. 주택건설 및 그에 따른 부대사무
2. 신탁부동산에 대하여 공급 또는 처분
3. 신탁부동산에 대하여 적정한 방법, 시기 및 범위등을 정하여 수선, 보존, 개량을 위한 필요행위
4. 건물에 대하여는 적정가액의 손해보험의 가입. 이 경우 보험금 청구권자는 “을”로 하고, “갑”을 보험금 청구권자로 하는 경우에는 “갑”의 채무를 담보하기 위하여 보험금 청구권에 질권 또는 근질권을 설정할 수 있다.
5. 신탁부동산의 수선, 보존, 개량등의 관리사무를 “을”이 선정하는 제3자에게 위임.
6. “을” 또는 “을”의 승낙을 받은 수임자는 관리사무를 수행하기 위하여 필요한 경우에 신탁부동산의 일부를 무상으로 사용할 수 있다.

③ “을”이 보증이행을 하는 경우 신탁원본과 수익은 “을”이 상당하다고 인정되는 방법 및 가액으로 처분할 수 있으며, 다음 각 호의 순서에 따라 신탁재산처분금액을 지급한다.

1. 제세공과금 및 신탁사무처리를 위한 제비용
2. 제13조 제2항 제3호에서 정한 “을”의 채권

④제3항에 따라 신탁재산을 처분한 후 잔여금액이 있는 경우 위탁자점 수익자에게 환급한다. 다만, 제3자의 압류·가압류·가처분 등이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤제3자로부터 신탁부동산의 신탁해지를 원인으로 한 “갑”의 소유권이전등기청구권에 대해 압류 또는 가압류 등 권리침해가 발생하여 “을”이 신탁을 해지할 수 없는 경우 “을”은 수분양자에게 직접 신탁부동산의 소유권을 이전할 수 있다.

⑥기부채납 대상 토지에 대하여 관할 관청으로부터 이전등기 요청이 있을 경우 “을”은 관할 관청에 직접 신탁부동산의 소유권을 이전할 수 있다. 관할 관청으로 그 소유권이 이전된 경우 그 부분에 한하여 신탁이 종료된 것으로 본다.

제9조 (수탁자의 주의의무)

“을” 은 주택등 건축공사, 신탁부동산의 관리·운용·처분 기타 신탁사무에 대하여 선량한 관리자의 주의로서 처리한 경우에는 “갑” 및 수익자에게 손해가 발생되더라도 그 책임을 지지 아니한다.

제10조 (소송의무의 면책)

“을” 은 “갑” 의 요청에 의하여 이를 승낙한 경우를 제외하고는 신탁재산에 관한 소송행위를 할 의무를 지지 아니한다. 다만, “을” 이 신탁계약 수행과 관련하여 소송행위를 할 필요가 있다고 판단할 경우에는 그러하지 아니하다.

제11조 (신탁원본)

신탁원본은 다음 각호와 같다.

1. 신탁부동산 및 신탁금
2. 신탁부동산의 분양대금, 임대보증금, 임대료, 분양전환금 등 신탁부동산으로부터 취득하는 금전
3. 신탁부동산의 물상대위로 취득한 재산
4. 기타 전 각호에 준하는 자산

제12조 (신탁수익)

신탁부동산의 분양대금, 임대보증금, 임대료, 분양전환금, 신탁부동산의 처분금액 및 기타 신탁재산에 속하는 금전의 운용수익 및 이에 준하는 것을 신탁수익으로 한다.

제13조 (수익자)

- ①이 신탁계약에 있어서의 원본수익자는 “갑” 및 “갑” 의 공급계약이행을 보증한 “을” 로 한다.
- ②제1항의 원본수익자중 “갑” 이 다음 각 호 1의 사유에 해당하는 경우에는 “갑” 은 원본수익권과 기한이익을 상실한다.
 1. “갑” 이 “을” 의 보증금지나 제한사유에 해당되어 보증이용을 할 수 없는 경우
 2. 제3자가 신탁재산이나 수익권에 대하여 압류가압류가처분 등을 한 경우
 3. “갑” 이 “을” 에 대한 채무를 불이행할 경우

제14조 (수익권)

- ① 수익자는 신탁계약에서 정한 방법으로 계산한 신탁수익을 취득한다.
- ② 수익자는 신탁계약 종료시 그 정한 방법에 따라 신탁재산을 교부받는다.

제15조 (수익권증서)

- ① 신탁계약의 수익권을 표시하기 위한 수익권증서는 발급하지 않는 것으로 한다. 다만, 수익권증서를 따로 작성하기로 합의한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 제1항의 수익권증서는 그 지분비율을 표시하여 분할·작성할 수 있다.

제16조 (수익권의 양도, 승계, 질권설정)

- ① 수익자는 “을”의 승낙없이 수익권을 양도, 승계, 질권설정할 수 없다.
- ② 수익권을 양수하거나 승계한 자는 그 지분비율에 해당하는 수익자의 권리의무를 승계한다.
- ③ 수익자의 변경절차에 필요한 비용은 수익자가 이를 부담한다.

제17조 (신탁재산에 속하는 금전운용방법)

- ① 신탁재산에 속하는 금전은 운용방법을 같이하는 다른 신탁재산에 속하는 금전과 합동 또는 단독으로 금융기관에의 예치, 국·공채, 회사채의 인수 또는 매입 기타 금융위원회의 인가를 받은 유가증권의 인수 또는 매입에 운용할 수 있다.
- ② 제1항의 운용에 의하여 취득한 신탁재산에 대하여는 신탁등기·등록 또는 신탁재산의 표시나 기재를 생략할 수 있다.
- ③ 신탁부동산의 공급·처분과 관련하여 취득한 분양대금, 임대보증금, 임대료, 분양전환금 등은 “을”이 판단하여 제1항에 규정된 운용방법 외에 보증이행에 필요한 용도로 사용할 수 있다.

제18조 (제비용의 지급)

- ① 다음 각 호의 비용은 “갑”이 지급한다.
 1. 신탁재산에 대한 제세공과금(신탁사업시행과 관련된 부가가치세, 건물의 보존등기에 따른 취득세, 등록세 및 공과금, 사업부지에 대한 (간주)취득세 등) 및 등기비용
 2. 설계·감리비용 및 공사대금
 3. 하자보수보증수수료

4. 차입금, 임대보증금 등의 상환금 및 그 이자
5. 신탁부동산의 수선, 보존, 개량비용 및 화재보험료
6. 공급 또는 처분의 사무처리에 필요한 비용
7. 기타 전 각호에 준하는 비용

② “을” 이 다음 각 호의 비용을 지급할 경우 동 비용은 신탁사무처리 비용으로 본다.

1. “을” 이 분양이행 또는 임대이행을 위하여 필요한 범위에서 지급한 제1항 각 호의 비용 및 기타 비용
2. “을” 이 환급이행하는 경우의 환급금 및 기타 환급이행에 따른 비용
3. 하자보수보증을 한 “을” 이 하자보수보증을 이행함에 따라 발생한 대위변제금

③ “을” 이 제2항의 비용을 지급하는 경우 신탁원본 또는 수익으로 지급하고, 지급할 수 없는 경우에는 “을” 의 비용으로 대지급한다.

④ 제3항의 경우 “을” 은 “갑” 에게 청구, 수령하여 지급할 수 있으며, 필요한 경우에는 미리 “갑” 에게 상당한 금액을 예탁하게 할 수 있다.

⑤ “을” 이 신탁사무 처리과정에서 과실없이 받은 손해에 대하여도 비용으로 간주하여 제3항 및 제4항과 같이 처리한다.

⑥ “을” 은 전 각항의 제비용을 대지급한 경우에는 그 제비용의 납입일로부터 “을” 이 내규로 정한 이자율에 의한 이자를 신탁재산에서 받고, 받을 수 없는 경우에는 “갑” 에게 청구할 수 있다.

제19조 (신탁재산 환가에 의한 제비용의 충당)

신탁재산에 속하는 금전으로써 신탁사무 처리상 “을” 이 과실없이 받은 손해 기타 신탁사무 처리를 위한 제비용 및 “을” 의 대지급금을 충당하기에 부족한 경우에는 “갑” 에게 청구하고 그래도 부족한 경우에는 “을” 이 상당하다고 인정하는 방법 및 가액으로서 신탁재산의 일부 또는 전부를 매각하여 그 지급에 충당할 수 있다.

제20조 (신탁보수)

이 신탁계약에 따른 “을” 의 보수는 없는 것으로 한다.

제21조 (신탁기간)

신탁기간은 신탁계약체결일로부터 5년까지로 하되 “갑” 과 “을” 이 협의하여 신탁기간을 연장할 수 있다. 다만, “을” 이 보증을 이행할 경우 신탁기간

경과시까지 보증이행이 완료되지 못한 경우에는 보증이행이 완료되는 시기까지 신탁기간이 연장되는 것으로 본다.

제22조 (신탁계약의 해지)

- ① 신탁계약은 해지할 수 없다.
- ② 제1항의 규정에 불구하고 부득이한 사유가 있는 경우 “갑” 과 “을” 은 협의 하여 신탁계약을 해지할 수 있다. 이 경우 “을” 은 “갑” 에 대하여 해지로 인하여 발생한 손해의 배상을 청구할 수 있다.
- ③ “을” 에게 과실이 없는 경우 “을” 은 해지로 인하여 발생한 손해에 대하여 그 책임을 지지 아니한다.

제23조 (신탁종료)

신탁계약은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 종료한다.

- 1. 신탁의 목적을 달성한 경우
- 2. 신탁의 목적을 달성할 수 없는 경우
- 3. 신탁기간이 만료된 경우
- 4. 제22조에 의해 계약이 해지된 경우

제24조 (신탁종료시 신탁재산의 교부)

- ① “갑” 이 토지위에 인·허가 내용에 따라 주택등을 건설하여 수분양자에게 공급계약을 이행하여 신탁계약이 종료된 경우에는 “을” 은 신탁부동산에 대하여 신탁등기의 말소 및 “갑” 에게 소유권이전등기를 행한 후, 원본과 수익을 “갑” 에게 인도한다.
- ② “을” 이 보증을 이행하여 신탁계약이 종료되는 경우에는 다음 각 호의 1에 의한다.
 - 1. “을” 이 분양이행을 할 경우 : “을” 은 신탁부동산에 대하여 신탁등기의 말소 및 수분양자에게 소유권이전등기를 하고 신탁원본과 수익을 제8조 제3항과 제4항에 따라 처리한다.
 - 2. “을” 이 임대이행을 할 경우 : “을” 은 신탁원본과 수익을 제8조 제3항과 제4항에 따라 처리한다.
 - 3. “을” 이 환급이행을 할 경우 : “을” 은 신탁원본과 수익을 제8조 제3항과 제4항에 따라 처리한다.
- ③ 신탁부동산 이외의 신탁재산에 대하여는 “을” 이 정하는 방법에 의하여 금전으로 환가하여 교부한다. 다만, “을” 이 상당하다고 인정할 경우에는 그 재

산의 일부 또는 전부를 현존하는 상태대로 교부할 수 있다.

④ “을” 은 보증이행을 위하여 필요한 비용을 확보하기 위하여 신탁재산에 속하는 금전의 교부를 유보할 수 있으며, 이 유보금으로도 부족할 경우에는 “을” 은 그 부족금액을 “갑” 에게 예탁하도록 할 수 있다.

제25조 (압류, 가압류, 가처분 등의 효력)

신탁등기일 이후부터 입주예정자가 신탁부동산의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간 동안 신탁의 종료를 원인으로 하는 “갑” 의 소유권이전등기청구권에 대한 압류·가압류·가처분 등은 무효로 한다.

제26조 (단수처리)

신탁계약에 의한 수지계산, 신탁종료시 교부할 원본계산, 기타 각종 계산에 있어서 10원 미만의 단수가 발생한 경우에는 그 단수금액은 절사한다.

제27조 (인감의 신고)

① “갑” 및 그 대리인 기타 신탁계약 관계자는 인감을 미리 “을” 에게 신고하여야 한다. 다만, 별도의 신고가 없으면 신탁계약시 사용한 인감을 신고된 인감으로 간주한다.

② “을” 이 영수증 기타 서류에 날인한 인영을 보통의 주의를 기울여 제1항의 신고인감과 대조 후 틀림없다고 인정하여 신탁수익을 교부하거나 기타 업무를 처리한 경우에는 “을” 은 인장도용, 위조 기타 일체의 사정에 불구하고 이로 인하여 발생한 손해에 대하여 그 책임을 지지 아니한다.

제28조 (통지사항)

“갑” 또는 그 포괄승계인은 다음 각 호의 1의 경우 지체없이 그 사유를 서면으로 “을” 에게 제출하고 소정의 절차를 취한다. 이 절차가 지체되어 발생한 손해에 대하여 “을” 은 그 책임을 지지 아니한다.

1. 신탁계약서 및 이에 관련된 문서, 수익권증서 또는 신고된 인장의 상실
2. “갑” 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 자료부터 통지를 필요로 하는 사항이 발생한 경우

제29조 (계약의 변경)

“을” 은 “갑” 의 동의를 얻어 신탁계약의 일부를 변경할 수 있다.

제30조 (계약비용의 부담)

신탁계약 체결에 필요한 일체의 비용은 “갑” 이 부담한다.

제31조 (계약외 사항의 처리)

신탁계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 “갑” 과 “을” 이 협의하여 처리한다. 다만, “을” 이 보증이행을 하는 경우로서 “갑” 과 협의를 진행할 수 없는 경우에는 신탁의 본지를 감안하여 “을” 이 단독으로 선관주의로서 신탁 사무를 처리할 수 있다.

제32조 (관할법원)

신탁계약에 관한 소송은 “을” 의 본점 및 영업점소재지를 관할하는 법원을 관할법원으로 한다.

이 계약을 증명하기 위하여 본 계약서 3부를 작성하여, “갑” , “을” 이 기명날인 후 각각 1부씩 보관하고, 등기소의 등록원부용 1부를 각 해당기관에 제출한다.

년 월 일

위탁자점 수익자(갑) :

수탁자점 수익자(을) :

-별지-

신탁부동산 목록

번호	소 재 지	지 목	면 적(m ²)	비 고
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
합 계				

-별지 1-

신탁부동산(토지) 명세서

○ 소유주 :

○ 위치 :

○ 면적 :

○ 용도지역 :

○ 신탁부동산 가액 :

○ 기타 :

-별지 2-

주택 및 부대복리시설 명세서

- 위치 :
- 건축면적 :
- 건립규모 :
- 총사업금액 :
- 용적률 :
- 사업승인일 :
- 사업주체 :
- 시공자 :
- 사용검사(예정일) :
- 기타 :