

## 부동산토지신탁의 보수

1. 토지신탁 보수는 다음의 산출기준에 보수율을 곱하여 정하되, 당사 내규에 따라 신탁보수를 증감할 수 있다.

구 분		산 출 기 준	보 수 율	
관 리 형	일반형	기본보수	예정분양가총액	1.0/100
	책임준공 확약형	기본보수	예정분양가총액	2.0/100
차 입 형	임대형	기본보수	예정임대보증금총액	3.0/100
	분양형	기본보수	예정분양가총액	3.5/100
성과보수		신탁사업이익	20/100	

- 주1) “예정분양가총액”은 실제 분양여부에도 불구하고 수탁 시 추정된 분양예정가액의 합계액을 말하며, 임대형에 대하여는 예정임대보증금총액을 기준으로 하고 임대료를 임대보증금으로 환산하기 위한 기준율은 임대료 결정시 적용한 이자율로 한다.
- 주2) 기본보수는 예정분양가(임대보증금)총액의 증감에 따라 변경할 수 있다.
- 주3) 임대형 토지신탁을 함에 있어 신탁기간 종료 후 수탁재산을 처분하는 경우에는 처분신탁보수를 별도로 산정한다.
- 주4) 분양형 토지신탁으로서 신탁기간 종료 후 수탁재산을 관리하는 경우에는 관리신탁보수를 별도로 산정한다.
- 주5) 성과보수는 위탁자와 협의하여 수취여부를 결정한다.
- 주6) 신탁사업이익이란 신탁종료 시 최종 계산서상 순이익(수입-지출)을 말한다.

### 2. 계약해지보수

- ① 위탁자 등의 사정으로 해지하는 경우: 기본보수의 10% 해당액
- ② 당사의 사정으로 해지하는 경우: 보수면제

## 부동산관리신탁보수

### 【갑종】

1. 보수산정의 원칙 : 2호의 3가지 기준 중에서 계약대상자와 협의하여 정하되, 당사 내규에 따라 신탁보수를 증감할 수 있다.

### 2. 연보수산정 방법

#### ①총수익 기준

총수익(년)	보수율	보전액
5백만원까지	10/100	-
2천만원까지	9/100	5만원
5천만원까지	8/100	25만원
1억원까지	7/100	75만원
1억원초과	6/100	175만원

#### ②수탁재산가격 기준

수탁재산가격	보수율	보전액
5천만원까지	연 10/1000	-
2억원까지	연 9/1000	5만원
5억원까지	연 8/1000	25만원
10억원까지	연 7/1000	75만원
10억원초과	연 6/1000	175만원

#### ③총수익과 수탁재산 가격의 기준

(총수익 기준보수 + 수탁재산가격 기준보수) X 1/2

주1) 연보수액 = (연총수익 또는 수탁재산가격 X 해당보수율) + 보전액

주2) 신탁부동산이 여러필지 또는 수동의 건물인 경우는 각 건별로 보수액을 산출하되 일단의 용도로 이용중인 경우는 합산하여 산출한다.

주3) 수탁부동산중 위탁자 또는 수익자의 무상 점유부분은 인근 유사부동산의 임료가격을 산정하여 총수익에 산정한다.

주4) 총수익을 기준으로 보수를 산정하는 경우, 수탁부동산에서 발생된 계약금, 입주보증금 등을 수익자가 수령한 경우에는 이에 대해 연 10%에 해당하는 금액을 수익으로 간주 총수익에 산입한다.

주5) 수탁재산가격을 기준으로 보수를 산정하는 경우 당해지역의 평균지가 변동율 또는 임대 가격 상승율이 통산 10%를 상회하였을 때에는 재사정한 가액을 다음연도의 보수산정기준으로 한다.

주6) 보수최저한도액은 연 30만원으로 한다.

### 3. 계약해지보수

① 위탁자 등의 사정으로 해지하는 경우 : 수탁재산가격 기준 연보수의 10% 해당액

② 당사의 사정으로 해지하는 경우 : 보수면제

## 부동산관리신탁보수

### 【을종】

1. 보수산정의 원칙 : 수탁재산가격을 기준으로 계약당사자와 협의하여 정하되, 당사 내규에 따라 신탁보수를 증감할 수 있다.

### 2. 을종관리신탁보수

수탁재산가격	보수율	보전액
5천만원까지	연 30/10,000	-
2억원까지	연 20/10,000	5만원
5억원까지	연 15/10,000	15만원
10억원까지	연 13/10,000	45만원
10억원초과	연 10/10,000	75만원

주1) 보수액 = (수탁재산가격 X 해당보수율) + 보전액

주2) 금액 단계별 체감식으로 보수율을 적용하며, 보수액 역진현상을 해소하기 위해 보전액을 설정한다.

주3) 보수최저한도액은 연 10만원으로 한다.

주4) 신탁토지가 여러 필지일 경우, 각 필지별로 보수액을 산정하되 수필지가 일단의 용도로 이용중인 경우는 필지별 재산가격을 합산하여 산출한다(수동의 건물이 상호 유기적으로 연관되어 있는 경우에도 준용한다)

### 3. 계약해지보수

① 위탁자 등의 사정으로 해지하는 경우 : 을종관리신탁 연보수의 10% 해당액

② 당사의 사정으로 해지하는 경우 : 보수면제

## 부동산처분신탁보수

1. 보수산정의 원칙 : 제2호 및 제3호를 기준으로 계약당사자와 협의하여 정하되, 당사 내규에 따라 신탁보수를 증감할 수 있다.

\* 위탁자의 요청으로 처분시까지 수탁재산을 관리한 경우에는 별도로 관리신탁의 보수를 받을 수 있다.

2. 처분신탁보수(처분가격 기준)

처분 가격	보수율	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) 보수액 = (처분가격 X 해당보수율) + 보전액

주2) 보수최저한도액은 연 30만원으로 한다.

주3) 일부종료로 수령한 보수액이 있는 경우 잔여 신탁부동산처분보수는 일부종료시 처분가격과 잔여부동산 처분가격을 합산하여 산정한 보수액에서 일부종료시 수령한 보수액을 차감한 금액으로 한다.

3. 을중관리신탁보수

수탁 재산 가격	보수율	보전액
5천만원까지	연 30/10,000	-
2억원까지	연 20/10,000	5만원
5억원까지	연 15/10,000	15만원
10억원까지	연 13/10,000	45만원
10억원초과	연 10/10,000	75만원

주1) 보수액 = (수탁재산가격 X 해당보수율) + 보전액

주2) 보수최저한도액은 연 10만원으로 한다.

주3) 을중관리신탁보수산정의 기준이 되는 수탁재산의 가격은 토지의 경우 당해연도 지자체의 장이 증명하는 개별공시지가로 하고 건물의 경우는 주무관청의 과세시가표준액으로 한다.

4. 계약해지보수

① 위탁자 등의 사정으로 해지하는 경우 : 처분신탁보수의 10% 해당액

② 당사의 사정으로 해지하는 경우 : 보수면제

## 부동산담보신탁의 보수

1. 보수산정의 원칙 : 제2호 및 제3호를 기준으로 계약당사자와 협의하여 정하되, 당사 내규에 따라 신탁보수를 증감할 수 있다.

2. 보수산정 방법

○ 보수액 = 수익권증서금액(수익권리금) X 40/10,000 (보수율)

주) 담보관리보수는 수익권증서 발행시마다 별도로 산정하여 일시에 선납한다.

3. 환가처분보수

처 분 가 격	보 수 율	
	일 시 불 처 분 시	할 부 불 처 분 시
1억원까지	8/1,000	10/1,000
2억원까지	7/1,000	9/1,000
5억원까지	6/1,000	7/1,000
10억원까지	5/1,000	6/1,000
10억원초과	4/1,000	5/1,000

주1) 신탁보수는 기준금액 단계별 보수를 누적 산정한다.

주2) 관리형토지신탁의 신탁부동산 환가처분 시 신탁계약서 등에 보수에 대한 별도의 세부 산정 기준이 없을 경우 본 환가처분보수 산정 기준을 따른다.

## 분양관리신탁의 보수

1. 분양관리신탁의 경우 아래 2호 내지 4호를 기준으로 보수를 정하되, 당사 내규에 따라 신탁 보수를 증감할 수 있다.

2. 분양관리보수 : 보수액 = 기준금액 X 40/10,000 (보수율)

주1) 기준금액 = 수익권증서금액

주2) 보수는 수익권증서 발행시마다 별도로 산정한다.

주3) 보수는 신탁기간의 증감(기간연장, 중도해지)에 관계없이 일시에 선납한다.

3. 환가처분보수

처분 가격	보수율	
	일시불처분시	할부불처분시
1억원까지	8/1,000	10/1,000
2억원까지	7/1,000	9/1,000
5억원까지	6/1,000	7/1,000
10억원까지	5/1,000	6/1,000
10억원초과	4/1,000	5/1,000

주1) 처분보수액은 처분가격의 단계별 보수를 누적 산정한다.

주2) 보수최저제한도액은 금일백만원으로 한다.

4. 계약해지보수

① 위탁자 등의 사정으로 해지하는 경우 : 연관리보수의 10% 해당액

② 당사의 사정으로 해지하는 경우 : 보수면제

## 대리사무의 보수

구 분	내 용															
1. 보수산정 기준	수입 및 수탁사업의 분양가액															
2. 보수산정 방법	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">기준</th> <th style="width: 20%;">보수요율</th> <th style="width: 65%;">업무범위</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>자금관리</td> <td style="text-align: center;">5/1,000</td> <td>자금관리계좌 개설 및 입출금 관리 등</td> </tr> <tr> <td>분양관리</td> <td style="text-align: center;">2/1,000</td> <td>분양계약서 및 계약자 관리 등</td> </tr> <tr> <td>기성관리</td> <td style="text-align: center;">3/1,000</td> <td>기성검사, 공정관리 등</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">계</td> <td style="text-align: center;">10/1,000</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>주) 보수산정은 수행하는 업무내용에 따라 각호의 보수를 각각 별개로 산정하여 합산한다.</p>	기준	보수요율	업무범위	자금관리	5/1,000	자금관리계좌 개설 및 입출금 관리 등	분양관리	2/1,000	분양계약서 및 계약자 관리 등	기성관리	3/1,000	기성검사, 공정관리 등	계	10/1,000	
기준	보수요율	업무범위														
자금관리	5/1,000	자금관리계좌 개설 및 입출금 관리 등														
분양관리	2/1,000	분양계약서 및 계약자 관리 등														
기성관리	3/1,000	기성검사, 공정관리 등														
계	10/1,000															

1. 대리사무 등 부수업무의 보수는 사업규모, 사무처리의 기간, 소요인원, 난이도, 위험도 및 당사 내규에 따라 위임인과 합의하여 정한다.

주1) 재산의 관리에 관한 대리사무는 부동산관리신탁의 보수 사례를 준용한다.

주2) 재산의 처분 및 취득, 인허가권의 취득 등에 관한 대리사무는 부동산처분신탁의 보수 사례를 준용한다.

주3) 자금관리대리, 개발대리 및 업무의 확약에 관한 보수는 회사의 기여도 및 위험도를 고려하여 부동산토지신탁의 보수 사례를 준용한다.

주4) 기타의 부수업무는 제반사정을 고려하여 위임인과 합의하여 정하기로 한다.

2. 계약해지보수

① 위탁자등의 사정으로 해지하는 경우 : 부수업무 보수의 10% 해당액

② 당사의 사정으로 해지하는 경우 : 보수면제

## 부동산컨설팅업무의 보수

구 분	내 용
1. 보수산정 기준	컨설팅 용역계약에 의거 수행하는 업무내용에 따라 아래 각호의 보수를 각각 별개로 산정하여 합산한다.
2. 보수산정 방법	<p>1. 수수료</p> <p>수수료는 최저보수 금300,000원이며 컨설팅 작업기간 1월당 금 20,000,000원을 기준으로 산정하되 컨설팅 의뢰 내용에 따라 의뢰자와 협의하여 결정한다. 다만, 매매와 관련된 부동산조사분석서를 작성, 교부하는 경우의 최저보수는 금150,000원으로 한다.</p> <p>2. 특별용역비</p> <p>특별용역비는 별도의 전문용역이 필요한 경우 의뢰인과 협의하여 정한다.</p> <p>주) 위 보수와 관련된 부가가치세(VAT)는 의뢰자 부담으로 한다.</p>