

# 우리내리사랑 부동산신탁

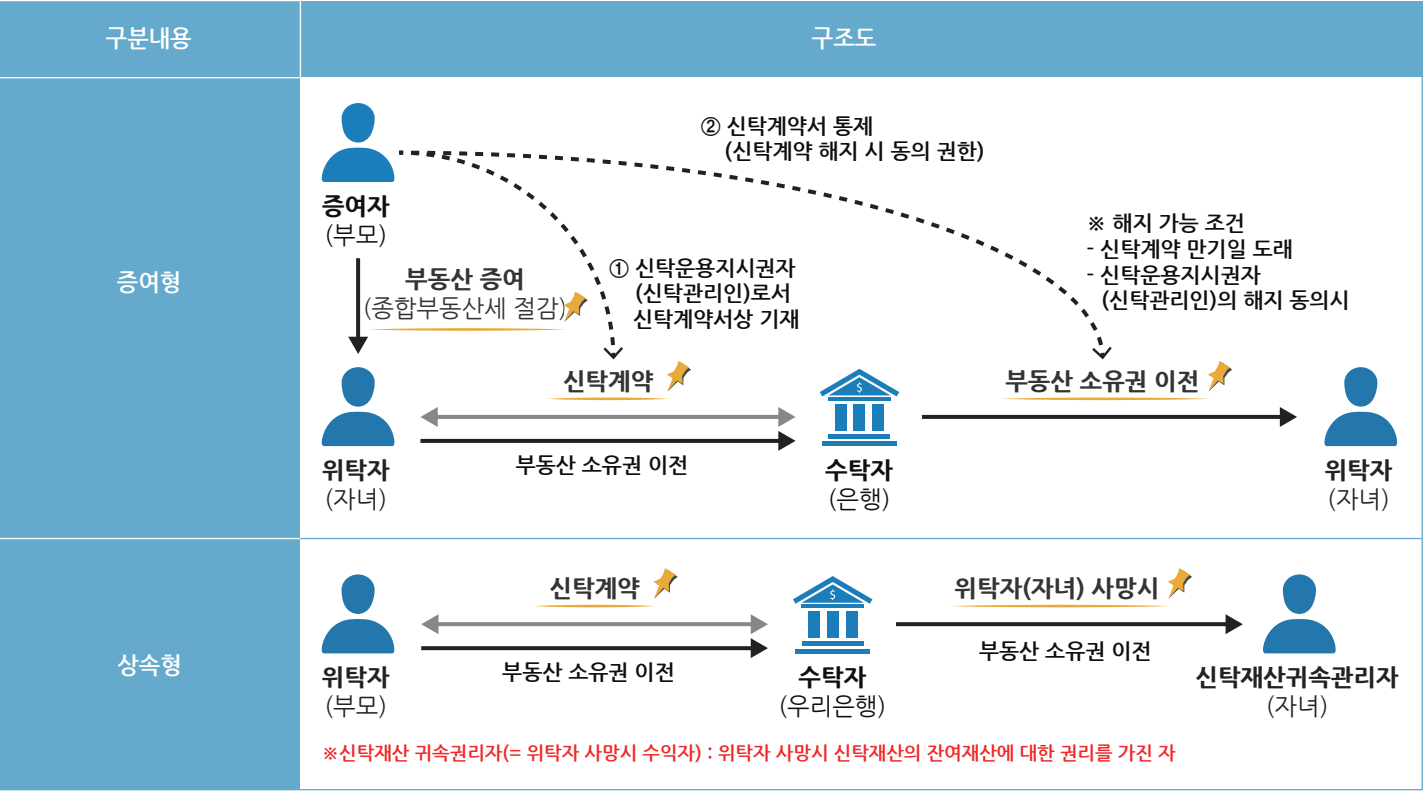
## 상품의 주요내용

이 설명서는 은행이용자의 상품에 대한 이해를 돕고 계약서(약관)의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제계약은 부동산관리신탁(을종)계약서가 적용됩니다.

구분	세부내용	비고
신탁 목적	부동산 증여를 통해 종합부동산세 등 보유세를 절약하고, 증여한 부동산을 일정기간 동안 통제하며, 가족 부동산의 효과적 승계를 도모하는 부동산관리신탁(을종) ① 증여형 : 부동산 증여를 통한 통제 ② 상속형 : 가족 부동산의 효과적 승계 추구 (대를 잇는 부동산)	* 을종부동산관리신탁 : 부동산소유권만 관리 (임대차 및 시설물관리등의 권한은 위탁자 본인)
신탁 재산	부동산 (검토후 수탁여부 결정함)	전,답,과수원등 농지는 불가
신탁 가액	1억원 이상	* 통상적으로 공시가격 적용
위탁자 (신탁계약자)	19세 이상의 국내 거주자 ① 증여형 : 부동산을 증여받은 자 (수증자) ② 상속형 :본인 명의의 부동산을 소유하고 있는 자	법인불가
신탁운용 지시권자 (신탁관리인)	부동산을 증여한 자 등 신탁계약을 통해 지정된 자 ① 증여형 : 부동산을 증여한 자 (증여자) ② 상속형 : 위탁자 본인 가능	
신탁 기간	최소 1년 ~ 최대 30년 이내에서 위탁자가 연단위로 설정 가능	
해지 관련	만기일 도래 또는 신탁운용지시권자(신탁관리인)의 해지 동의시 가능	
신탁 보수	[기본보수] 계약시 1회 - 신탁가액 10억 미만 : 신탁가액의 0.4% (단, 최저보수 200만원) - 신탁가액 10억 이상 : 신탁가액의 0.2% (단, 최저보수 400만원)  [개별보수] 보수금액 및 수취시기 위탁자와 협의하여 결정 - 물건의 형태, 종류, 특성에 따라 위탁자와 협의하여 결정  [집행보수] - 위탁자가 본인 사후 신탁재산에 대해 신탁재산귀속권리자를 설정한 경우에 한하여 보수 발생 (필수 사항 아님) - 위탁자 사후 실제 신탁재산이 신탁재산귀속권리자에게 소유권이 이전되었을 때 보수 수취, 신탁가액의 일정률 (소유권 이전 등기 접수일) - 보수 : 신탁가액의 0.2% (단, 최저보수 200만원)	*기본보수와 개별보수는 위탁자와 협의  *모든 신탁보수(기본,개별,집행)는 부가가치세 별도이며 고객이 부담함
중도해지 수수료	- 만기일 이전에 해지시 중도해지 수수료 있음 - 수수료 : 기본보수 * 만기일까지 잔여기간 / 계약기간 * 단, 기본보수 반환액으로 상계되므로 고객 추가 부담 없음	
유의사항	- 부동산을 증여받은 자는 증여일이 속한 달의 말일로부터 3개월 이내 증여세 신고를 해야 함. - 부동산을 증여받은 자는 부동산 취득시 취득세 등 및 부동산보유에 따른 재산세, 종합부동산세 등을 부담할 수 있음.	

# 우리내리사랑 부동산신탁

## 우리내리사랑부동산신탁 유형별 구조도



## 고객준비서류

구분내용	서류내용		비고
증여형	증여자	본인 실명확인증표(주민등록증, 운전면허증)	- 증여자, 수증자 반드시 동반내점 - 수증자의 건강상태 확인을 위해 병원 진단서 추가 가능
		인감도장	
		인감증명서(일반용)	
	수증자	본인 실명확인증표, 인감도장, 인감증명서(일반용), 등기권리증, 부동산증여계약서, 주민등록초본(과거 변동사항모두 기재), 지방세납세증명서(부동산신탁등기용, 신탁물건 주소지 기재), 후견등기사항부존재증명서, 가족관계증명서, *수증자 장애인인 경우: 장애인증명서, 복지카드 등 추가	
상속형	위탁자	신분증, 인감도장, 인감증명서(일반용), 등기권리증, 주민등록초본 (과거 주소 변동사항 모두 기재), 지방세납세증명서(부동산신탁등기용, 신탁물건 주소지 기재), 후견등기사항부존재증명서, 가족관계증명서	- 위탁자 본인만 내점 - 위탁자의 건강상태 확인을 위해 병원 진단서 추가 가능

# 우리내리사랑 부동산신탁

## 위탁자 유의사항

예금자보호	이 금융상품은 예금자보호법에 따라 보호되지 않습니다. 운용결과에 따른 이익 또는 손실책임은 투자자 본인에게 귀속됩니다.
원천징수	신탁재산의 운용결과 발생된 수익에 대하여는 수익자가 직접 신탁재산을 투자한 것으로 보아 각 소득의 발생 원천에 따라 이자소득, 배당소득, 비영업대금의 이익 등으로 구분하여 원천징수하며, 신탁재산에 대한 원천징수 시기는 아래와 같습니다.  - 매 분기말(원천징수 대상 소득이 있는 경우에 한함) - 신탁 해지일 또는 이익지급일(원본가산일 포함) - 기타 세법에서 정한 시기 (세법 개정 등에 따라 변동 가능)
구속성 제한	대출성 상품에 관한 계약을 체결하고 금전을 제공한 날 전·후 1개월 내 투자성 상품 가입시 거래가 제한될 수 있습니다.
중도해지에 관한사항	신탁계약 기간만료 전에 위탁자는 신탁계약의 해지를 신청할 수 있으나, 신탁재산을 처분하기 곤란하여 신탁원본 및 신탁이익의 상황이 정상적으로 이루어지지 않거나 신탁재산의 만기가 미 도래한 경우 등 특별한 사유가 있을 때에는 신탁재산을 처분하여 현금화가 가능할 때까지 중도해지가 불가능할 수 있으며, 중도해지가 가능하더라도 가격조건이 불리하게 되어 수익률이 하락할 수 있습니다.
청약철회권	「자본시장과 금융투자업 관한 법률」에 따른 고난도 금전신탁계약을 청약한 경우, 계약체결일(또는 계약서류 제공일)부터 7일 이내 청약 철회할 수 있습니다. 은행은 청약철회를 접수한 날부터 3영업일 이내에 받은 금전·채화등을 고객에게 반환하고, 금전·채화등의 반환이 늦어진 기간에 대해서는 민법 제379조 법정이율에 따라 일단위로 계산하여 지연이자를 지급합니다. 청약철회를 원하시는 경우 영업점에서 청약철회신청서를 작성하여 신청하실 수 있고, 개인투자자의 경우 인터넷뱅킹 및 won뱅킹을 통해서도 신청 가능합니다. 다만, 금전을 지체 없이 운용하는데 동의한 경우에는 청약 철회가 제한될 수 있습니다.
위법계약해지권	<ul style="list-style-type: none"><li>- 은행이 금융소비자보호에 관한 법률<sup>주1)</sup>을 위반한 계약을 체결한 경우, 금융소비자는 해당 계약 체결에 대한 위반사항을 안 날로부터 1년 이내(단, 계약체결일로부터 5년 이내이고 계약이 종료하기 전일 것)에 서면 등으로 해당 계약의 해지를 요구할 수 있습니다.</li><li>- 은행은 그 해지를 요구받은 날부터 10일 이내에 금융소비자에게 수락 여부를 통지하거나 또는 거절사유와 함께 거절을 통지하여야 하고, 만일 정당한 사유 없이 금융소비자의 계약해지 요구를 따르지 않을 경우 금융소비자는 해당 계약을 해지할 수 있으며, 이에 따라 계약이 해지될 경우 은행은 금융소비자에게 수수료, 위약금 등 비용을 요구할 수 없습니다.</li></ul> <b>주1)</b> 부적합한 금융상품을 권유한 경우(제17조 제3항), 적정하지 않은 금융상품에 대해 부적절하다는 사실을 알리지 않은 경우(제18조 제2항), 금융상품에 대해 거짓 또는 왜곡하여 설명하거나 중요한 사항에 대한 설명을 누락한 경우(제19조 제1항, 3항), 불공정영업행위의 금지(제20조 제1항), 부당권 유행위의 금지(제21조)
자료열람 요구권 안내	당행 「자료열람요구에 대한 처리 절차」에 의거하여, 은행이 기록 및 유지 관리하고 있는 금융상품의 계약체결 등 그 이행에 관한 자료 등에 대해 열람요구하실 수 있습니다. 다만, 영업비밀을 현저히 침해할 우려가 있는 경우, 사생활의 비밀 또는 자유를 부당하게 침해할 우려가 있는 경우, 자료가 열람 목적과 관련없다는 사실이 명백한 경우 등에는 열람이 제한될 수 있습니다.
비에금상품 관련사항	2020년 9월28일 제정된「은행 비에금상품내부통제 모범규준」의거, 비에금상품에 대해서는 우리은행 내부통제 기준에 따라 상품별/고객별 상품가입이 제한될 수 있습니다.
기타제한 사항	이 신탁상품은 양도 및 담보 제공이 불가합니다.

### 신탁상품 가입 시 대고객 유의사항 안내

• 신탁계약은 자산가격변동 등에 따른 원금의 전부 또는 일부 손실이 발생할 수 있으며 손실가능범위는 운용자산에 따라 다르고 그 결과는 고객님께 귀속됩니다. • 은행은 운용자산 설명서를 통해 금융투자상품의 위험등급, 기초자산, 투자위험, 신탁보수 및 수수료, 조기상환 및 중도해지를 포함한 해지, 수익구조 및 과세방법에 대하여 고객에게 충분히 설명해야 하고, 고객은 신탁계약에 앞서 이러한 내용을 이해할 수 있도록 충분히 들어주시기 바랍니다. • 시각장애인을 위한 점자 상품설명서의 경우 영업점에서 신청하시면 발급이 가능합니다. • 투자성 상품의 경우 금융소비자로부터 계약의 체결권유를 해줄 것을 요청받지 아니하고 방문, 전화 등 실시간 대화의 방법을 이용하는 행위 금지합니다. • 투자자 보호 관련 제도 및 절차를 회피하기 위한 목적으로 비대면 계약 신규 유도 금지합니다. • 투자자는 금융상품(신탁계약)에 관한 계약을 체결하기 전에 설명서 및 약관을 반드시 읽어보시기 바랍니다. • 관계 법령이나 계약서 등에서 상품 내용이 변경되는 경우 변경된 내용이 적용됩니다. • 이 신탁계약의 각종 보수는 운용자산별 상이하고, 위탁자와 협의 후 결정되므로 자세한 사항은 상품설명서 및 영업점을 통해 안내받으시길 바랍니다. • 개별 신탁보수는 신탁재산별 별도의 보수 계약에 따라 추후 합의할 예정입니다. • 우리내리사랑부동산신탁 경우에도 민법의 유류분 청구권이 보장됨에 따라 유류분 침해와 반환문제가 발생할 수 있습니다. • 기타 자세한 내용은 우리은행 고객센터(1599-5000, 상담가능: 평일 09:00~18:00) 또는 영업점 신탁 상품담당 직원에게 문의하시기 바랍니다. • 상품가입후 문의사항 또는 불만(민원)이 있을 경우 우리은행 고객센터 또는 인터넷 홈페이지(www.wooribank.com)문의할 수 있고 분쟁이 발생한 경우에는 금융감독원 (국번없이 1332)등에 도움을 요청할 수 있습니다. • 본 설명서는 법령 및 내부통제기준에 따른 절차를 거쳐 금융소비자에게 제공되는 문서입니다.