

# 사업약정 및 대리사무계약서

시행자 및 대리사무 위임인 ○○○(이하“갑”이라 한다), 시공사 ○○○(이하 “을”이라 한다), 대리사무 신탁회사 주식회사한국토지신탁(이하“병”이라 한다) 및 대출금융기관 ○○○(이하“정”이라고 한다)은 ○○시 ○○구 ○○동 ○○번지의 ○필지(이하 "사업부지"라 한다) 지상에 건축하는 ○○신축사업 (이하 "본 사업"이라 한다)과 관련하여 상호 신의와 성실을 바탕으로 아래와 같이 사업약정 및 대리사무계약(이하 “본 계약”이라 한다.)을 체결한다.

## 제1조(목적)

본 계약은 본 사업에 대한 “갑”, “을”, “병” 및 “정”(이하 “계약당사자”라 한다) 간의 업무범위와 책임을 명확히 하고 신탁재산 및 분양수입금을 효율적으로 관리함으로써 피분양자를 보호하고 본 사업을 원활하게 진행하는 것을 목적으로 한다.

## 제2조(사업개요)

① 본 사업의 내용은 다음과 같다.

1. 사업명 :
2. 사업부지 :
3. 부지면적 :
4. 연면적 :
5. 규모 :
6. 개발용도 :
7. 공사기간 :
8. 사업기간 :

② 본 사업의 내용은 건축과 관련한 인허가, 설계변경 등으로 본 계약 당사자간의 합의에 따라 변경될 수 있다. 다만, 설계변경을 하는 경우에는 제13조에 따른다.

## 제 3조 (계약당사자의 역할 및 업무)

① “갑”은 본 사업의 시행자로서 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 사업부지에 대한 소유권 확보, 제한물권(사업부지상에 설정된 저당권, 가등기담보권, 전세권, 지상권 및 등기된 임차권 등 제3자의 제반 권리)의 말소

2. 사업 부지의 점유자로부터 토지 및 건물의 인도, 명도 및 기존 건물의 철거
  3. 건축허가 및 변경등 각종 인·허가 업무 및 인·허가조건 이행
  4. 본 사업과 관련한 민원의 해결
  5. 본 사업에 필요한 자금조달 및 “정”에 대한 대출원리금 상환.
  6. 사업자금 및 분양수입금등의 수납, 관리, 집행을 “병”에게 위임하고 그에 대한 업무지원
  7. 피분양자에 대한 중도금 대출 및 관련 업무수행
  8. 본 사업부지 전체에 대하여 “병”에게 분양관리신탁 할 의무
  9. 건축물의 완공 시 소유권보존 등기 후 “병”에게 분양관리신탁 할 의무
  10. “을”과 공사도급계약 체결 및 설계, 감리, 분양대행 등 제반 용역 계약 체결(단, 감리업체는 “병”과 사전 협의하여 선정한 업체와 계약)
  11. 본 사업과 관련하여 체결하는 모든 계약을 “병”에게 통보
  12. 본 사업과 관련하여 “을”의 공사범위가 아닌 부대공사일체(각종 인입공사, 부지정리 및 기부채납공사 등)
  13. 분양계약의 체결, 분양광고, 홍보업무 등 분양에 대한 책임
  14. 분양신고, 수의계약신고 등 ‘건축물의분양에관한법률(이하 ‘건분법’이라고 한다)’에 따른 분양사업자의 의무이행
  15. 모델하우스의 건립, 운영 및 관리
  16. 분양계약 현황 일일자료를 “병”에게 제출
  17. 본 사업과 관련한 제세공과금 납부 및 세무관련 제반 신고
  18. 준공이후 소유권 보존에 관한 등기사무 및 피분양자에 대한 이전 등기를 “병”에게 위임하고 등기관련 제반 서류 제출
  19. 임대, 입주에 따른 사후 관리 업무 및 준공 건축물의 관리 및 운영
  20. “병”이 요구하는 일체의 자료제출 의무
  21. 본 사업과 관련된 일체의 분양대금 채권을 “병”에게 양도할 의무
  22. 기타 본 계약에서 정한 업무 및 본 사업의 시행에 필요한 업무 일체
- ② “을”은 본 사업의 시공사로서 다음 각 호의 업무를 수행한다.
1. 공사기성금의 지급과 관계없이 공사기한 내 책임준공
  2. “갑”과 함께 공사관련 인·허가 조건의 이행 및 시행사의 인·허가 조건 사항 이행 협조
  3. “갑”과 함께 대관청 행정 업무, 시공관련 민원 업무 처리 및 이에 따른 비용 부담
  4. 분양계약서상 책임준공 확인명기 및 날인

5. 본 사업 관련 분양계약 체결 및 피분양자관리에 따른 업무협조
  6. “병”이 요구하는 자료의 제출
  7. 중도금대출 알선 및 업무 협조
  8. 건축물의 사용승인후 법령에 따른 하자보수 의무
  9. “정”에 대한 “갑”의 채무보증과 피분양자에 대한 중도금대출시 연대보증
  10. “갑”의 사업추진 불가시 시행자의 지위 인수
  11. 분양 및 광고 홍보 업무 지원
  12. 기타 본 계약에서 정한 업무 및 본 사업의 시공을 위하여 필요한 업무 일체
- ③ “병”은 대리사무 신탁회사로서 다음 각 호의 업무를 수행한다.
1. 사업부지 전체에 대한 분양관리신탁 계약의 체결
  2. 건축물의 신축 후 보존 등기된 건물에 대한 분양관리신탁을 수탁
  3. 분양수입금 관리계좌 개설 및 분양대금의 수납, 관리
  4. 본 사업 관련한 대출금, 분양수입금등 사업자금의 관리 및 집행
  5. 건축공사의 공정에 따른 공사비 등 제반 비용을 자금관리계좌에서 지급
  6. “갑”의 분양계약에 따른 분양계약서보관 및 분양현황에 대한 전산관리
  7. 분양개시일부터 준공시까지 3개월마다 분양현황을 “갑”에게 통지
  8. 피분양자를 위하여 정기적 공사 진척사항의 열람 및 게시
  9. 본 계약에서 따른 등기관련 업무수행
  10. 본 계약 관련 제 계약 체결시 자문 제공
  11. 기타 본 계약에서 대리사무수입자로서 정한 업무
  12. 본 사업의 원활한 진행을 위하여 “갑”과 “을”에 대한 본 사업 관련 자료제출 및 시정요구
- ④ “정”은 본 사업관련 대출금융기관으로서 다음 각 호의 업무를 수행한다.
1. 토지매입비 및 사업비 대출
  2. 기타 본 계약에서 정한 업무
- ⑤ 상기 제1항제9호와 관련 건물에 대한 신탁등기 미이행으로 인하여 발생하는 권리침해사항 등에 대해 “병”은 책임을 지지 아니한다.

**제4조 (계약의 효력 및 개별계약체결)**

- ① 본 계약은 “갑”과 “병”간에 체결되는 분양관리신탁계약과 상호 보완적 효력을 가지며, ‘건분법’과 동법 시행령, 시행규칙 등 관계법령에 위배할 수 없고 위배시에는 위 법령에 따른다.
- ② 본 계약은 다음 각 호에서 정한 계약 당사자 상호간에 체결하는 제 계약 및 사업진행을 위해 각 당사자가 체결하는 개별계약에 우선하여 적용된다.

1. 공사수행을 위한 공사도급계약
2. 사업자금의 대출 약정 및 수수료 약정
3. 기타 설계, 감리계약 및 분양대행계약
4. 건설공사관련 보험, 보증 계약
5. 중도금대출과 관련한 약정

③ 계약 당사자는 제2항에 따른 각종 계약을 체결함에 있어 그 내용이 본 계약 당사자에게 효력이 미치는 경우에는 당사자 간에 사전협의를 거친 후 계약을 체결하여야 한다.

④ “본 계약”을 변경하고자 하는 경우에는 서면에 의하여 당사자 전원의 동의로 변경하여야 한다.

### 제5조 (사업비 대출 및 상환)

①사업비 대출 관련 주요내용은 다음과 같다. 이 경우 동 “대출”의 세부적인 사항은 “갑” 및 “정”간에 별도로 체결하는 대출약정에 따른다.

1. 채 무 자 :
2. 채 권 자 :
3. 연대보증자(보증인) :
4. 자금용도 :
5. 대출한도 :
6. 대출금리 :
7. 연체이율 :
8. 대출기간 :
9. 수 수 료 :
10. 조기상환 수수료 :
11. 대출실행일 : (본 계약 체결일로부터 00일 이내)
12. 대출실행의 전제조건 :

② 대출금 상환방법은 다음과 같다.

1. 대출 원리금은 신탁수익금에서 변제한다. 다만, 신탁수익금에서 변제할 수 없는 경우 “갑”이 변제하기로 한다.
2. 본 사업진행 중 “갑”의 부도·파산 등으로 사업추진이 불가능한 경우와 기타 사유로 신탁을 중도에 해지하는 경우에는 제23조의 정산순서에 따른다.

③ “정”의 대출금액에서 “정”의 인지세 및 대출수수료를 우선 지급하고 잔여 금액은 토지매입비와 본 사업의 초기 사업비로 사용하며 사용후 잔여 대출

금은 “병”이 사업비로 관리한다.

#### **제6조(신탁등기 및 수익권증서의 발행)**

- ① “갑”은 “정”의 대출실행과 동시에 “본 사업”의 사업부지(건물이 있는 경우 건물 포함)에 대해 “병”을 수탁자로 하는 분양관리신탁계약을 체결하고 소유권이전등기 및 신탁등기를 경료 하여야 한다.
- ② “병”은 제1항의 신탁등기 완료후 “정”을 우선수익자로 하는 우선수익권증서를 발급한다. 다만, 후순위 우선 수익권증서를 발행하는 경우에는 본 계약당사자 전원의 동의에 의한다.
- ③ 우선수익권의 채권최고액은 “정”이 “갑”에게 대출한 금액의 000%로 한다. 다만, “갑”과 “정”이 따로 정하는 경우에는 그에 따르기로 한다.
- ④ “갑”은 신탁등기와 관련한 제반등기서류를 “병”에게 제출하며 등기관련비용은 “갑”이 부담한다. (단서조항 삭제)

#### **제7조 (본사업의 인·허가)**

- ① “본 사업”의 모든 건축물의 설계 및 인·허가(변경허가 포함)는 “갑”이 수행하되 사전에 “을”과 협의하여 진행한다.
- ② 인·허가 조건에 부가되는 제비용은 “갑”이 부담한다.

#### **제8조 (사업시행권 및 채무의 인수)**

- ① “갑”은 “본 계약”에 정한 경우나 “을”, “병”, “정”이 동의하는 경우 외에는 사업부지 등 일체의 사업자산을 제3자에게 처분하거나 담보로 제공하지 못한다.
- ② “갑”에게 다음 각 호의 사유가 발생하는 경우 “갑”은 “본 사업”의 시행권, 사업부지(건물이 있는 경우 건물 포함)의 소유권 및 “정”에 대한 “본 사업”관련한 “갑”의 권리·의무 일체를 “을” 또는 “을”과 “정”이 합의하여 지정하는 제3자(이하 “양수인”이라 한다)에게 양도(이전)하기로 하며, “을” 또는 “양수인”은 조건 없이 양수하여야 한다. 이 경우 “갑”은 “을” 또는 “양수인”에 대하여 초기투자비 등 일체의 청구를 할 수 없으며, “갑”의 초기투자비와 관련하여서는 “본 사업”이 종료되어 “본 계약”의 당사자간에 정산이 이루어지고 난 후 “갑”과 “을” 또는 “양수인”이 별도로 정산한다.
  1. “갑”이 회사정리절차, 화의절차, 파산절차의 개시 신청등 기타 유사한 신

청 및 이를 위한 보전처분, 어음교환소의 거래정지처분, 회사의 해산결의 등이 있는 경우

2. "갑"이 "본 계약" 및 "본 계약"에 의하여 체결된 개별계약의 내용을 이행하지 아니하거나 위반하고 그것이 치유될 수 없는 경우
3. "갑"이 "본 사업"의 대출을 위하여 제출한 자료가 "본 사업" 수행의 중요한 점에 있어 사실과 다르거나 허위인 것이 판명된 경우
4. 분양수입금관리계좌 등 "본 사업"의 수행을 위해 개설한 관리계좌나 "갑"이 "본 사업"과 관련하여 제공한 담보재산에 대하여 강제집행이 개시되어 사업의 계속 진행이 현저히 곤란하다고 "을", "병", "정"이 판단할 경우
5. 사업부지내의 타 권리자의 민원이나 관련 인허가를 받지 못하여 사업수행이 어렵거나 장기간의 사업지연으로 "본 사업" 추진이 불가능하게 된 경우
6. "갑"이 "병"과 "정"의 동의 없이 "본 사업"의 시행권을 제3자에게 양도하거나 실질적인 경영권을 양도한 경우
7. "갑"이 분양업무로 인한 분양사고로 피분양자의 민원을 야기하거나 "을"과 "병"의 사회적 신인도에 현격한 손상을 입힌 경우
8. "갑"이 "본 사업"의 자금 또는 분양수입금을 유용하여 "갑"을 시행자로 "본 사업"을 진행하는 것이 현저히 곤란하다고 "을", "병", "정"이 판단하는 경우

③ 제2항에 의한 "본 사업"의 시행권 양도로 "갑"이 보유하는 다음 각 호의 일체의 권리는 "을" 또는 "양수인"에게 이전하고 "갑"의 의무는 "을" 또는 "양수인"에게 중첩적으로 인수된다. 이 경우 "갑"은 "본 사업"과 관련된 모든 권리를 상실하며, 민·형사상의 이익, 소제기, 기타 민원 등 "본 사업" 시행에 직·간접적으로 영향을 줄 수 있는 일체의 행위를 할 수 없다.

1. "본 사업"부지(건물이 있는 경우 건물 포함)의 소유권 및 그에 관련된 일체의 권리
2. "본 사업"부지 지상 및 지하의 모든 건축물(건축 중인 건축물 포함)의 소유권 및 기타 그에 관련된 일체의 권리
3. "본 계약"에 따라 계약당사자간 체결한 개별계약과 피분양자 및 제3자와 체결한 계약상에 따른 일체의 권리·의무

④ "갑"은 "병"에게 제2항의 시행권 양도사유가 발생할 때에 대비하여 제반

절차이행에 필요한 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.

1. 건축주 명의변경 신고서 및 동의서
  2. 분양신고상의 분양사업자의 변경신고서 및 동의서
  3. 분양계약상 분양자지위의 양도각서 및 그에 대한 양도통지서(또는 양도 통지권을 수여하는 위임장)
  4. 사업시행권 및 신탁부동산(건축 중인 건축물 포함), 신탁수익, 자금관리계좌, 대출금관리계좌에 대한 권리 등 "본 사업"에 관한 일체의 권리에 대한 포기 및 양도각서
  5. 위 '1'호 내지 '4'호의 서류에 대한 "갑"의 이사회 결의서
  6. 대표이사의 주민등록증 사본(대표이사 변경시 즉시 교체)
  7. 상기 서류에 각 법인인감을 날인하고 그 날인한 수만큼의 인감증명서를 제출("본 계약" 체결일로부터 변경사항 발생시 다시 제출)
- ⑤ 제2항중 "을"이 "본 사업" 시행권을 양수할 경우에는 "을"과 "병"이 "갑"에 대한 서면통지로서 이전을 요구하거나, "병"과 "정"이 "갑"과 "을"에 대한 서면통지로서 이전을 요구하기로 하며, "양수인"이 "본 사업"의 시행권을 양수하는 경우에는 "을"과 "정"이 "갑"에게 서면통지로서 이전을 요청하기로 한다.
- ⑥ "을", "병", "정"이 제5항에 따른 서면통지로서 사업시행권의 이전을 요청하는 경우 다른 당사자들의 동의 내지 별도의 약정이 없더라도 그 서면통지가 도달한 시점에 즉시 "갑"의 사업시행권은 "을" 또는 "양수인"에게 조건 없이 양도된다.
- ⑦ "갑"은 제5항의 서면통지가 있는 경우 그 통지일로부터 3주내에 건축허가서상의 건축주변경, 분양사업자지위의 양도·양수, 자금관리계좌 및 날인변경 등 "본 사업"의 시행권 양도·양수와 관련된 모든 절차가 종료되도록 하고, 이와 관련된 제반의무를 성실히 이행하여야 한다.
- ⑧ "을" 과 "병"이 "갑"에게 사업시행권 양도를 통지하는 경우에는 서면통지 발송시점부터, "병" 과 "정"이 "갑" 과 "을"에게 사업시행권 양수를 통지하는 경우에는 "을"이 서면통지를 수령한 시점부터, "을"과 "정"이 "갑"에게 양수인에 대한 사업시행권 양도를 통지하는 경우에는 서면통지 발송시점부터 "을" 또는 "양수인"은 "본 계약" 및 "갑"과 "정"사이의 대출약정에 따른 "갑"의 "정"에 대한 대출금 원금상환 및 이자지급 채무를 이행할 의무를 부담한다. 단, "양수인"이 "갑"의 사업시행권을 양수받는 경우에도 "을"은 "정"에 대한 대출 원금 상환 및 이자지급의 보증채무를 동일하게 이행할 의무가 있다.

### 제9조 (공사도급계약의 체결)

- ① "갑"과 "을"은 "본 계약" 체결 및 사업 인·허가 후 즉시 허가면적을 기준으로 공사도급계약을 체결하며 도급공사금액은 평당 금 ○○○원(부가세별도)을 건축연면적에 곱한 금액으로 한다. 단, 물가변동에 따른 공사도급금액의 변경은 없기로 하며 평당 공사도급금액을 증액하는 경우에는 본 계약 당사자 전원의 서면합의로 정한다.
- ② 공사도급계약과 관련한 세부사항은 “갑”과 “을”간에 체결하는 공사도급계약에서 정하기로 한다. <당초 ②~④ 삭제>

### 제10조(책임준공)

- ① "본 사업"의 공사기간은 착공일로부터 ○○개월로 한다. 다만, 천재지변 및 이에 준하는 경제상황의 급격한 변동 등으로 인하여 공사지연이 불가피하다고 인정되는 경우 "갑", "을", "병", "정"이 합의하여 공사기간을 연장할 수 있다.
- ② “을”은 약정된 공사기간내에 건축물을 책임준공 하여야 하며 공사비지급의 지연, 민원 등을 이유로 공사를 중단할 수 없다. <단서조항 삭제>
- ③ "을"은 "본 사업"의 준공에 필요함에도 불구하고 "을"의 도급 및 업무범위에서 제외된 추가공사에 대하여는 "갑"과 협의하여 공사를 진행하되, "본 사업"의 준공에 지장이 없도록 조치하여야 한다.
- ④ “을”은 자신의 귀책사유로 공사가 지연되거나 시공을 포기함으로써 “갑”, “병” 및 “정”에게 손해가 발생하는 경우에는 이를 배상하여야 한다.

### 제11조 (공사대금 지급)

- ① 당해 공사와 관련한 선급금은 지급하지 않는다.
- ② 공사비는 “을”이 매 ○○개월마다 감리단의 공사기성확인서(또는 공정확인서)에 따라 “갑”에게 청구하고 “갑”이 “병”에게 공사비지급요청을 함에 따라 “병”은 청구받은 날로부터 ○○일 이내에 지급한다.
- ③ "병"은 감리단의 공정율 및 공사기성확인서를 기초로 공사기성률 및 공사기성금을 최종 확정하여 공사기성금을 지급한다. 필요시 “병”은 현장을 직접 방문하여 기성내용을 확인할 수 있다.
- ④ 공사비는 자금집행순서 및 “자금관리계좌”의 자금범위내에서 지급한다.

⑤ 공사비 기성 지급기일에 본 사업의 "자금관리계좌"의 잔고부족으로 공사비를 지급하지 못할 경우에는 차회 공사비 지급기일에 공사도급계약상 지연손해금을 더하여 지급한다.

⑥ "을"은 공사대금의 미지급을 이유로 본 사업 신축건물에 대하여 유치권을 행사할 수 없으며 "을"의 하수급인의 유치권을 행사하는 경우 "을"의 책임으로 해제하여야 한다.

### 제12조 (감리업체 지정)

① "본 사업"의 객관적인 기성률 점검 및 공사의 진행상황 파악을 위하여 "갑"은 "병"과 협의하여 정한 감리업체와 감리계약을 체결한다.

② "갑"은 "병"과 협의하여 정한 감리업체 및 감리원이 업무상 중대한 과실을 범하거나 또는 손실을 입혔을 경우를 제외하고는 감리계약을 해지하거나 감리원을 변경할 수 없으며, 그 경우에는 사전에 "병"의 동의를 득하여야 한다.

③ "병"은 정당한 사유가 있는 경우 감리업체와 감리원의 변경을 "갑"에게 요구할 수 있으며, "갑"은 1개월 이내에 변경에 대한 조치를 하여야 한다.

④ "갑"이 체결하는 감리계약에는 감리업체 및 감리원이 "병"의 지시와 요구에 따라야 한다는 점을 명시하여야 한다.

### 제13조(설계변경)

① 본 사업 건축물에 대한 설계변경은 "갑"이 "을"과 협의하여 수행한다.

② "갑"이 분양신고를 하고 분양한 이후 해당 건축물에 대하여 설계변경을 할 때에는 '건분법'에 정해진 요건과 절차에 따라야 한다.

③ 설계변경에 대한 책임은 "갑"과 "을"이 부담한다.

④ ①항에 따라 설계변경이 이루어지는 경우 "갑"은 "병"에게 통지하여야 한다.

### 제14조(민원의 해결)

① "을"은 본 공사의 시공과 관련하여 발생한 제반 민원(안전사고 포함) 및 제3자에게 발생한 손해에 대하여 책임진다.

② 사업시행과 관련하여 발생한 민원은 원칙적으로 "갑"의 책임하에 처리한다.

③ 책임원인이 불명한 민원을 포함하여 본 사업과 관련하여 발생하는 각종

민원은 “갑”과 “을”이 상호 협력하여 처리한다.

### 제15조(사업 시공권 양도)

① "을"에게 다음 각 호의 사유가 발행할 경우 "을"은 "본 사업"의 시공권을 포함한 모든 권리를 포기하고, 아무런 이의 제기 없이 "갑", “병” 및 "정"이 지정하는 자(이하 “시공양수인”이라함)에게 이를 양도하여야 한다.

1. "을"이 회사정리절차, 화의절차, 파산절차의 개시 신청 및 이를 위한 보전 처분, 어음교환소의 거래정지처분, 회사의 해산결의 등이 있는 경우
2. 특별한 사유 없이 "을"이 3개월 이상 공사착공을 지연하거나 공사를 중단 하는 경우
3. 기타 "을"이 "본 계약"상의 의무를 위반하여 사업수행에 중대한 차질을 야기하는 경우

② 제1항에 의하여 "을"이 "시공양수인"에게 양도하거나 포기하는 권리는 다음 각 호와 같으며, "을"은 이와 관련하여 민·형사상 이의, 소제기, 기타 민원 등 "본 사업" 진행에 직·간접적으로 영향을 줄 수 있는 일체의 행위를 할 수 없다.

1. "본 사업"의 시공권("을"이 "본 사업"과 관련하여 가지는 모든 권리 포함)
2. "본 사업"관련 공정에 따라 건축된 건축물에 대한 일체의 권리
3. "본 사업"과 관련하여 "을"이 보유하는 유치권
4. "을"이 제8조에 따라 사업시행권 일체를 양수하였을 경우에는 동 사업시행권 일체(단, 이 경우 시행권양도의 구체적인 내용 및 절차는 제8조를 준용한다.)

③ 제2항의 시공권 양도와 관련하여 "을"의 시공권 양도시점은 "갑", “병” 및 "정"이 시공권 양도요구를 서면으로 요청하여 동 서면이 "을"에게 도달한 시점부터 "시공권양수인"에게 양도되는 것으로 한다. 이 경우 "을"은 시공권 양도에 대하여 어떠한 이의도 제기치 아니한다.

④ 위 시공권 양도에도 불구하고 "을"의 채무불이행 기타 손해배상 책임은 면제되지 아니한다.

⑤ 시공권 양도가 있는 경우 "을"의 공사비는 이전되는 시점의 기성고를 기준으로 정산하되, 미지급된 정산금은 "본 사업"의 종료 후 사업 정산시에 지급한다.

⑥ "을"은 "본 계약" 체결과 동시에 공사포기 각서를 포함한 시공권 포기 및

양도에 관련된 모든 서류를 "병"에게 제출하여야 한다.

**제16조 (공사진행 상황 공시)** "병"(또는"을")은 "본 사업"의 공사진행 상황을 피분양자들이 알 수 있도록 "병(또는 "을")"의 홈페이지 등 적당한 방법으로 공사 기성률 및 현장사진을 게시한다.

### **제17조 (분양업무 수행 등)**

- ① "본 사업"에 따른 분양(임대포함)업무(분양광고, 분양계약체결, 분양대행사 선정 등)는 "갑"의 책임과 부담으로 수행하되 "을" 및 "병"과 협의하여 진행한다.
- ② "갑"은 분양대행사를 선정하여 분양업무를 수행토록 할 수 있으며, 분양대행사의 선정은 "을" 및 "병"과 사전협의토록 한다.
- ③ 분양대행사의 선정 및 사고에 대한 책임은 "갑"이 부담한다. "병"은 분양대금유용, 과장광고 등의 사유가 있는 경우 "갑"에게 분양대행업체의 변경을 요구할 수 있고 "갑"은 분양대행사를 변경하여야 한다.
- ④ 분양수입금의 수납 및 관리는 "병"이 수행한다.
- ⑤ 분양광고는 "갑"이 주관하여 시행하되 '건분법'상의 규정에 따라야 한다.
- ⑥ "본 사업"과 관련하여 "갑"은 분양과 관련한 홍보물 제작, 광고의 내용 등의 일체의 광고행위에 대하여 "을", "병"과 사전 협의하여야 하며, "을", "병", "정"의 상호 및 로고를 사용하는 경우에는 해당 당사자의 사전 동의를 얻어야 한다.

### **제18조 (분양계약서 관리 등)**

- ① "갑"은 "을" 및 "병"과 협의하여 분양계약서를 제작하되 '건분법'상의 규정에 따라야 한다.
- ② 분양계약서에는 "갑"을 매도인으로, "을"을 책임준공사로, "병"을 '대리사무신탁회사'로 기재하여 날인하기로 한다.
- ③ 분양계약서는 "갑", "을" 및 "병"이 다음 각 호의 방법으로 관리한다.
  1. 최초 인쇄된 신규분양계약서는 "병"이 관리·보관한다.
  2. 분양계약을 위하여 "갑"이 신규분양계약서의 교부를 서면으로 요청할 경우 "병"은 관리번호를 부여한 후 "갑"에게 교부한다.
  3. 분양계약은 "을"의 확인아래 "갑"이 체결한다.

4. 분양계약을 체결한 경우 "갑"은 계약체결된 사본을 보관하고, 계약체결된 계약서 사본을 분양업무 종료 후 "병"에게 우선 FAX로 송부하며, 분양계약서 원본은 즉시 "병"에게 송부하여 "병"이 보관한다. 또한 "갑"은 "병" 및 "정"에게 매주 월요일 주간단위로 분양현황표를 제출하여야 한다.
  5. 분양계약업무 수행과정에서 분양계약서의 분실, 폐기 기타사유 발생시 "병"의 확인절차를 거쳐야 하며 실질적인 책임은 "갑"이 부담한다.
- ④ 분양수입금은 "병"의 분양수입금관리계좌로만 수납하며, 분양계약서에는 분양수입금관리계좌를 명시하고 피분양자 보호 및 "병"의 분양대금 수납에 따른 업무범위를 명확히 밝히기 위하여 아래와 같은 취지의 조항을 명시한다.
1. 분양대금은 지정된 분양수입금 계좌외의 입금에 대하여는 입금을 인정하지 않는다.
  2. "병"은 분양수입금등의 자금관리를 담당하며 그 외에 매도인으로서의 책임을 지지 않는다.("병"이 피분양자에게 직접 이전등기하여 주는 경우에도 같다)
  3. 매도인인 "갑"이 본 사업을 진행할 수 없는 경우 사업시행자가 "을"등으로 변경될 수 있으며 그에 대하여 피분양자는 이의하지 않는다.
  4. "갑"의 피분양자에 대한 분양대금채권을 "병"에게 양도하고 피분양자는 이를 승낙한다.

**제19조 (분양대금 등)**

- ① 분양대금은 '건분법'의 규정에 따라 수납하여야 한다.
- ② "갑"은 피분양자에 대한 분양대금채권을 "병"에게 양도하며 "병"은 이를 양수한다.
- ③ 미수분양대금에 대한 추심업무는 "갑"이 수행한다.
- ④ 피분양자에 대한 중도금대출이 필요한 경우 "갑"의 주관하에 실행하고, 이때 "을"은 중도금대출채무에 연대보증하며 "병", "정"도 적극 협조한다.

**제20조(자금관리계좌의 개설 등)**

- ① "병"은 본 사업과 관련한 분양수입금의 수납을 위하여 "병" 명의의 "분양수입금관리계좌"를 개설기로 한다.
- ② 분양대금은 위 분양수입금관리계좌에 무통장 입금하는 방식으로 수납하고

현금 수납은 인정하지 않는다.

③ "병"은 적절한 자금관리를 위하여 별도관리계좌를 개설하여 이를 운용할 수 있다.

④ "병"은 "자금관리계좌"의 자금을 신탁계약 및 본 계약의 용도이외에 사용할 수 없으며 제3자에게 질권을 설정하거나 양도할 수 없다.

⑤ 위탁자, 시공사의 부도, 파산 등으로 사업추진이 불가능한 경우 및 기타 사유로 중도에 신탁계약을 해지하여 정산하는 경우 분양수입금 관리계좌의 잔여금액은 피분양자에게 우선하여 지급하여야 한다.

### 제21조(자금의 조달 및 관리운용)

① 다음의 자금은 제20조의 자금관리계좌에 입금, 관리하여야 한다.

1. 분양수입금
2. "갑"이 "정"으로부터 차입한 대출금중 미사용 금액
3. 부가세환급금등
4. 연체료, 위약금, 이자수입, 각종 보험금 및 보증금 등 사업수행과정에서 발생하는 각종 수입금

② 분양수입금 등으로 공사비 및 제비용을 충당하지 못하는 경우에 "갑"은 자체적으로 자금을 조달하여 "본 사업"의 사업비에 충당하여야 한다.

③ "본 사업"과 관련하여 발생하는 부가세 환급금은 자금관리계좌로 입금하며, 이를 위하여 "갑"은 "본 계약" 체결시 "병"이 요구하는 국세환급금 양도요구서 및 인감증명서를 제출한다.

④ "갑"은 자금관리 및 운용에 관한 일체를 "병"에게 위임하며, "갑", "을", "정"은 이에 대하여 이의를 제기하지 아니한다.

⑤ 본 계약 당사자들은 협의하여 "병"의 자금집행에 대하여 별도의 자금집행기준표를 만들 수 있다.

### 제22조(자금의 집행방법)

① 자금관리계좌에서 자금을 인출하고자 할 경우에는 "갑"은 자금집행을 위한 인출요청공문을 "병"에게 서면으로 요청한다.

② "갑"의 자금인출 요청시 동 자금이 본 사업에 사용될 것임을 입증하는 자료 및 자금집행과 관련하여 "병"이 합리적으로 요구하는 서류를 첨부하여야 요청한다.

③ "병"은 "갑"의 자금인출 요청이 상당하다고 판단되는 경우에는 "병"은 "갑"에게 지급하거나 또는 "갑"이 자금을 지급하고자 하는 제3자에게 직접 지급할 수

있다. 단, “병”은 증빙서류가 미흡하거나 지급의 타당성이 결여된다고 판단하는 경우 서류의 보완을 요청하거나 그 지급을 보류할 수 있다.

### 제23조(자금의 집행순서)

① “병”은 제22조에 의하여 자금을 집행함에 있어 자금청구의 경합이 있는 경우 다음 각 호의 우선순위에 따라 지급한다.

1. 법령에 의한 각종 제세공과금 및 부담금, 신탁사무 처리와 관련하여 발생한 제비용 및 신탁보수, 임대차보증금
2. 피분양자가 분양대금의 반환을 요구하는 경우 수분양자가 사업약정 및 대리사무계약에 따라 기 납부한 분양대금
3. “병”의 잔존 대리사무보수
4. 설계·감리비용 및 각종 공사비용 및 용역비용, 기타 사업과 관련한 제반비용
5. 우선 수익자의 피담보채권
6. 정산 후 잔액은 수익자에게 교부

② 제34조에 의한 본 계약 해지에 따른 정산시에도 제1항을 적용하며 정산자금은 “병”의 자금관리계좌에 잔존하는 예금 잔액으로 우선 지급하며 만일 동 예금 잔액으로도 부족할 경우에는 본 사업부지(건축물이 있는 경우 건물 포함)를 매각하여 동 매각대금으로 정산한다.

③ 제1항의 집행순위는 본 사업의 진행상의 필요에 따라 분양율, 사업의 필요성 등을 고려하여 “갑”, “을”, “병” 및 “정”이 합의하여 조정할 수 있다.

④ 제1항의 규정에도 불구하고 “병”은 향후 현금수지의 부족분이 예상되거나 차기 집행될 선순위 자금의 집행에 영향이 있다고 판단하는 경우에는 “갑”이 요청한 자금의 집행을 보류할 수 있다. 다만, “갑”, “을”, “정”이 전원 합의하여 자금집행을 요청하는 경우에는 예외로 한다.

⑤ 본 계약 당사자 전원의 동의로 후순위 우선수익자를 지정할 수 있고, 그 정산순서는 본 계약 당사자의 협의로 정한다.

### 제24조(“갑”의 부도·파산시 등의 조치)

① 제8조 제2항 각 호의 사유로 본 사업추진이 중단될 가능성이 발생하는 경우 “병”은 제23조에 따른 자금집행을 중단할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 제8조에 따라 “을” 및 ‘사업양수인’이 시행자의 지위를 인수하여 정상적으로 수행하는 경우 제22조 및 제23조에 따라 자금집행을 계속한다.

### 제25조 (준공후 이전등기 등)

- ① 준공된 건물은 준공 즉시 "갑"은 "을"의 협조를 받아 그 건물에 대해 보존등기를 완료하고 준공된 건물에 대하여 "병"을 수탁자로 하는 추가신탁계약을 체결한다.
- ② 피분양자에게 소유권을 이전하기 위하여 "갑"이 신탁해지를 요청하는 경우 "병"은 신탁해지와 동시에 피분양자에게 소유권이전등기가 되도록 하거나 관련 법규상 가능한 경우에는 "병"이 피분양자에게 직접 소유권이전등기할 수 있다.
- ③ 제2항에 따라 신탁을 해지하거나 소유권이전등기를 경료하는 경우 "을"과 "정"은 이에 이의하지 않기로 한다.
- ④ 미분양 물건에 대하여는 "정" 및 "을"의 채권확보를 위하여 "병"이 소유권을 보전관리하며 준공후 3개월까지 신탁수익금으로 "정"의 대출 원리금 및 "을"의 미지급 공사대금을 지급함이 부족할 경우에는 미분양 물건을 할인분양, 임대, 담보대출, 처분 등의 방법으로 미지급된 대출 원리금 및 공사대금에 충당하기로 하며, 미분양 물건의 처분방법 및 가격, 절차 등에 대하여는 "을", "병", "정"이 협의하여 정하기로 한다. 이에 대하여 "갑"은 일체의 이의제기를 하지 않고 필요시 동 처분행위에 적극적으로 협조하여야 한다. 단, "정"과 "을"의 요구에 따라 미분양물건에 대하여 "정"(1순위)과 "을"(2순위)을 우선수익자로 지정할 수 있다.
- ⑤ "병"이 미분양물건을 처분, 환가하는 경우 "을"은 미지급공사비 또는 "갑"을 위한 대지급 채권을 원인으로 미분양물건에 대한 유치권 및 동시이행의 항변권을 행사할 수 없다.
- ⑥ 준공후 미분양물건의 처분, 임대, (할인)분양 등으로 수납한 수입금은 제23조의 자금집행순서에서 정한 바에 따라 집행한다.
- ⑦ "갑"은 추가신탁 및 본 사업부동산(토지 및 건물)의 소유권이전에 필요한 서류를 사전에 "병"에게 제출한다.

### 제26조 (사업의 정산)

- ① "갑", "을", "병", "정"은 준공 후 3개월 이내에 "본 사업"에 대하여 정산키로 한다.
- ② 정산시 발생한 사업손익은 "갑"에게 귀속되며 "을", "병", "정"은 "본 사업

"정산 후의 손익에 대하여는 일체의 책임이 없다. "갑"은 정산시 발생한 일체의 사업손익에 대하여 "병"에게 손해배상 등을 청구할 수 없다.

③ 본 사업에 관한 회계처리, 세금계산 및 납부의 책임은 "갑"이 부담한다.

**제27조 (신탁계약)**

"갑"과 "병"은 "본 계약"과 별도로 분양관리신탁계약을 체결하기로 하며, 그에 대한 신탁보수는 신탁계약에서 별도로 정한다.

**제28조 (권리 의무의 귀속)**

"본 계약"에 의거 "병"이 수행한 제반행위의 법률효과는 "갑", "을", "정"에게 귀속되며, "갑", "을" 및 "정"은 "병"에게 권리를 주장하거나 의무이행을 청구하지 아니한다.

**제29조 (대리사무 기간)**

① "병"의 대리사무기간은 "본 계약"체결일로부터 "본 사업" 준공 후 3개월 까지(예정기간 OO개월)로 한다.

② 제1항의 규정에도 불구하고 "병"의 대리사무기간의 조정이 필요한 경우에는 "갑", "을", "병" 및 "정"이 협의하여 조정할 수 있다.

**제30조(대리사무의 보수지급)**

① "갑"이 "병"에게 지급하는 대리사무보수의 금액과 지급 시기는 아래와 같다.

구 분	금 액	지 급 시 기
1차	금 원	
2차	금 원	
3차	금 원	
4차	금 원	
5차	금 원	
합 계	금 원	

② "본 사업"의 분양개시 전에 "갑"이 "본 계약"을 해지하는 경우에는 "갑"은 "병"에게 기 지급한 대리사무보수의 반환을 청구할 수 없으며 향후 지급할 대리사무보수의 OO%를 해지보수로 지급하여야 한다.

③ "병"의 대리사무기간이 제29조 제1항의 예정기간을 초과하는 경우에는 제 1항의 대리사무 보수를 예정기간으로 나눈 금액에 대하여 동 사업기간의 초

과월수를 곱한 금액을 추가로 지급하기로 한다. 다만, 월 단위 미만의 일수가 15일 이상이면 1개월에 해당하는 보수를 지급하고 15일 미만이면 지급하지 않는다.

### 제31조(면책조항)

- ① "본 사업"과 관련하여 피분양자가 "병"을 상대로 소송을 제기하거나 또는 "갑" 또는 "을"의 이해관계인이 "병"을 상대로 소송을 제기하는 등 "병"이 소송의 주체가 될 경우에는 소송비용(소송대리인 선임비 및 판결원리금 등 포함)은 "갑" 또는 "을"이 부담하며, 그렇지 아닐 경우 "병"은 "자금관리계좌"의 자금으로 이를 충당할 수 있다.
- ② "갑" 또는 "갑"이 선정한 분양대행사가 제18조에서 정하지 않은 방법으로 분양하거나 분양대금 유용, 본 사업과 관련한 '건분법' 불이행 등 일체의 위반행위에 대하여는 "갑"이 모든 책임을 부담한다.
- ③ "자금관리"와 관련하여 "병"의 귀책사유가 아닌 권리의 제한, 소송 등의 사유로 인하여 사업자금의 적기 지출이 이루어지지 않을 경우 "병"은 그에 대하여 책임을 부담하지 아니한다.
- ④ 제1항의 경우 소송대리인의 선임은 "갑"과 "병"이 협의하여 결정하며, 협의가 이루어지지 않은 경우 "병"이 결정한다.

### 제32조 (사용인감의 신고)

"갑"은 "본 계약" 체결이후 "병"이 관리하는 각종 문서의 발송에 사용할 사용인감(명판 포함)을 소정의 양식으로 신고하여야 하며, 신고된 인감을 사용하여야만 효력이 발생한다.

### 제33조 (통지의무)

- ① "본 계약"서상의 최고 또는 통지는 서면으로 작성하여 계약서상의 주소지에 등기우편, 인편 또는 팩스를 통해 발송하도록 하고, 그 사실을 상대방에게 사전에 전화로 통보한다. <도표 삭제>
- ② 각 당사자는 각각 그의 연락처가 변경된 경우 즉시 상대방에게 통지하여야 하며, 통지하지 아니함으로써 발생된 통지받을 자의 불이익은 통지하지 아니한 자가 책임지기로 한다.

### 제34조(계약의 해지 및 정산 등)

- ① "본 계약"은 "본 사업"의 계약 당사자 전원의 합의로 중도 해지할 수 있다.

그러나 "본 사업"의 최초 분양계약 체결 후에는 중도해지 또는 해제할 수 없다.

② 제1항에도 불구하고 "병"은 다음 각 호의 경우에 "갑", "을" 및 "정"과의 협의하여 "본 계약"을 해지할 수 있다. 다만, 본 계약상의 의무불이행에 책임 있는 당사자의 경우에는 협의하지 않는다.

1. "갑"에게 제8조에서 정한 사업시행권 양도 사유가 발생하였으나 "을" 등 사업시행권을 양수받을 자가 없어 사업추진이 더 이상 불가능할 경우
2. 천재지변 등 불가항력적인 사유로 "본 계약"의 목적달성이 어렵다고 판단되는 경우
3. 피분양자들의 집단 민원이나 분양수입금 납부 거부 등으로 합의사항의 이행이 어렵거나 장기간 지연되어 "본 사업"의 추진이 불가능하다고 판단되는 경우
4. 사업수행과 관련하여 인·허가 관청 등의 동의 또는 승인을 득하지 못하는 경우
5. 기타의 사유로 사업의 진행이 불가능하다고 객관적으로 인정되는 경우

③ 본 사업수행으로 건축된 건축물은 본 사업부지와 함께 매각하며, 그 매각대금은 제23조를 준용하여 처리하기로 한다. 그에 대하여 "갑", "을" 및 "정"은 이의하지 않으며 어떠한 우선권도 주장할 수 없다.

④ 제2항에 의한 계약 해지시 "갑" 또는 "을"은 모든 피분양자에게 "본 계약"의 해지 및 분양계약의 종료사실을 내용증명 우편으로 통보하여야 한다.

⑤ 계약당사자 중 일부 당사자가 "본 계약"을 위반하여 사업수행이 불가능하다고 인정되는 경우에 나머지 계약당사자는 귀책사유가 있는 당사자에게 그 시정을 요구할 수 있고, 동 위반내용이 시정되지 않을 경우 나머지 계약당사자는 귀책사유가 있는 당사자에게 "본 계약" 위반에 따른 손해배상을 청구할 수 있다.

**제35조 (계약의 효력발생 시기)** "본 계약"은 체결과 동시에 그 효력이 발생한다. 다만, "병"의 자금관리는 자금관리계좌가 개설되어 동 계좌에 제5조제3항의 금원이 입금된 시점부터 발생한다.

### **제36조 (분쟁해결 및 관할법원)**

① "본 계약"에 관하여 분쟁이 발생할 경우에는 본 계약 당사자 간에 협의하

여 해결한다. 다만, 분쟁이 일부 당사자들 간에 국한된 경우에는 해당 당사자들이 합의하여 해결하기로 한다.

② 본 계약과 관련하여 계약 당사자간에 소송이 제기되는 경우 소송의 관할은 ○○지방법원을 관할법원으로 한다.

**제37조 (기타)** 본 계약서는 4부를 작성하여 날인 후 "갑", "을", "병", "정" 각자가 1부씩 보관하기로 한다.

2 0 0 5. .

"갑" (시행사)

주 소 :

성명(법인명) : 0 0 0 0 0 0 (인)

주민(법인)등록번호 :

"을" (시공사)

주 소 :

법 인 명 : 0 0 0 0 0 0 (인)

법인등록번호 :

"병" (대리사무신탁회사)

주 소 :

법 인 명 : 주식회사한국토지신탁 대표이사 ○ ○ ○(인)

법인등록번호 :

"정" (대출금융기관)

주 소 :

성명(법인명) : 0 0 0 0 0 0 (인)

법인등록번호 :