

토지신탁 사업약정서

20 . . .

위탁자 겸 수익자	
수탁자	주식회사 한국토지신탁
회사	

임대형 토지신탁의 경우 사업약정서상 변경 사항

1. 용어 변경

- 사업약정서상 “분양형” → “임대형”으로 변경
- 사업약정서상 “분양” → “임대”로 변경
- 제22조 제1항 “수분양자” → “임차인”으로 변경

2. 제16조 제2항은 다음과 같이 변경

“② 임대가격은 예상 사업수지 분석표상 임대가격을 기준으로 경제여건, 분양전망 등을 감안하여 “갑”, “을”이 협의하여 결정하되, 최초 입주자모집공고일로부터 6개월까지 임대율(○○%)에 미달, 준공 후 3개월까지 임대율(○○%)에 미달, 기타 “갑”과 “을”이 토지신탁계약에서 정하는 사유 등의 임대부진이 발생하는 경우 또는 차입금리 상승 및 급격한 금융여건 변화로 차입금 조달이 어려울 것으로 예상되는 경우 “을”은 “갑”에게 그 사유를 통보하고 임대가격 및 조건을 변경하거나 전부 또는 일부를 분양 전환할 수 있으며, 이에 소요되는 비용(기 임대분의 민원사항 처리비용 포함)은 “갑” 또는 신탁재산의 부담으로 한다. 이 경우 “을”이 달리 “갑”에게 송달할 장소를 알 수 없는 때에는 종래 “을”에게 신고된 “갑”의 주소지로 내용증명우편을 발송한 것으로 “갑”에게 송달된 것으로 본다.”

3. 제20조 제6호 삭제

4. 제22조 제2항 삭제

토지신탁 사업약정서

위탁자 겸 수익자 (이하 “갑”이라 한다), 수탁자 주식회사 한국토지신탁(이하 “을”이라 한다)과 시공사 건설주식회사(이하 “병”이라 한다)는 별지 기재 토지(이하 “본건 토지”라 한다)상에 분양형 토지신탁에 의한 건물 신축(이하 “본 사업”이라 한다)을 위하여 당사자간에 사업에 따른 기본사항을 합의하고 이 약정을 체결한다.

제1조 【목적】

이 약정은 본 사업을 수행함에 있어 “갑”, “을”, “병”의 기본적인 권리 및 의무관계를 규정하고 상호 신의성실에 입각하여 사업을 원활히 수행함을 목적으로 한다.

제2조 【사업개요】

본 사업의 개요는 다음과 같다. 다만, 건축 인·허가 과정이나 설계변경 등으로 변경될 수 있다.

1. 사업명 : 시 구 동 “○○” 신축공사
2. 사업지 : 시 구 동 번지
3. 대지면적 : m²(평)
4. 용도지역 :
5. 규모 : 지하 층, 지상 층 (연면적 : m²)
6. 구조 :
7. 용도 :

제3조 【용어의 정의】

- ① 이 약정에서 “사업비”라 함은 공사비, 광고비, 분양경비 등 부동산 개발사업에 드는 모든 비용에서 부동산 자체의 취득가액과 등기비용, 그 밖에 부동산 취득에 관련된 부대비용을 제외한 금액을 말한다.
- ② 이 약정에서 “공사 관련 민원”이라 함은 본 사업의 공사(철거, 부지조성공사를 포함한다)로 인하여 사업지 내·외에서 발생하는 직·간접적인 피해(인접건물·토지의 피해, 안전사고를 포함한다)나 피해호소를 말한다.
- ③ 이 약정에서 “예상 사업수지 분석표”라 함은, “을”이 “갑”과 협의한 예상 사업개요, 예상 분석항목, 예상 분양면적 및 금액, 예상 대금수납방법 및 입주율, 예상 사업비 투입계획, 예상 분양률 등을 적용하여 이 약정 체결 시점의 본 사업 수지를 전망한 표로서, 본 사업 수행에 참작하기 위하여 작성한 자료를 말한다.
- ④ 이 약정에서 “공사중단”이라 함은 공사감리원의 공정보고서상 1개월간 공정진행률이 그 기간 예정 공정진행률의 25% 미만인 경우를 말한다.

제4조 【업무분담 및 협력의무】

- ① “갑”, “을”, “병”은 본 사업의 목적달성을 위하여 다음과 같이 업무를 분담하고 상호 협력한다.
 1. “갑”은 본 사업의 위탁자 겸 수익자로서 다음 각 호의 업무를 수행한다.
 - 1) 본건 토지(사업부지, 사면보강용 토지를 포함한 진입로, 기부채납 대상토지 일체)에 대한 소유권 확보, 제한물권(저당권, 가등기담보권, 전세권, 지상권 및 등기된 임차권 등 제3자의 제반 권리), 보전처분(가압류, 가처분 등), 강제집행(민사상, 조세법상 등) 등 완전한 소유권 행사에 제한을 가하는 각종 권리설정 말소 및 그 비용 부담
 - 2) 본건 토지(사업부지, 사면보강용 토지를 포함한 진입로, 기부채납 대상토지 일체)의 입주자 또는 점유자로부터 토지 및 건물의 인도, 명도 등 완전한 소유권 행사에 제한을 가하는 사실상 장애사유 해소 및 그 비용 부담
 - 3) 본건 토지의 신탁등기절차의 이행
 - 4) 건축계획에 따른 사업승인(변경승인 포함) 등 대 관청 인·허가 업무
 - 5) “을”의 분양업무 지원
 - 6) “을”이 요청하는 경우 본 사업과 관련한 “을”의 자금차입에 관한 보증과 “갑” 명의의 자금차입 지원
 - 7) 사업시행에 따른 민원처리(공사 관련 민원 제외)

- 8) 인·허가 조건사항의 이행(공사 관련 사항은 제외)
 - 9) 본 사업과 관련하여 "갑" 명의로 부과되는 취득세, 등록세, 종합부동산세, 부가가치세 등 관련 제세공과금의 납부, 부가가치세 환급금의 "을" 명의 자금관리계좌로의 입금
2. "을"은 본 사업의 수탁자로서 "갑"과 "병" 등과 협력하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.
- 1) 건축계획에 따른 사업승인(변경승인 포함) 등 대 관청 인·허가 업무지원
 - 2) 공사도급계약에 의한 도급자로서 공정관리, 대 관청 행정업무 지원 및 신탁사무
 - 3) 분양업무 수행 및 분양금 등 자금수납
 - 4) 필요시 본 사업비의 0% 범위 내에서 신탁자금 차입(관계법령에 의하여 분양형은 사업비의 70%, 임대형은 사업비의 90%를 각 한도로 함)
 - 5) 공사대금의 지출 등 자금의 집행·관리
3. "병"은 본 사업의 건축공사 시공사로서 다음 각 호의 업무를 수행한다.
- 1) 건축계획에 따른 사업승인(변경승인 포함) 등 대 관청 인·허가 업무지원
 - 2) 공사 관련 인·허가 조건의 이행 및 "갑"의 인·허가 조건사항 이행에 대한 협조
 - 3) 공사도급계약에 의한 공사착공 및 진행, 대 관청 행정업무, 공사 관련 민원 업무처리 및 이에 따른 비용부담
 - 4) "을"의 분양업무 지원
 - 5) 공사기간 내 책임준공 및 건축물의 사용승인·준공 후 하자보수의 책임(하자보수보증금 예치, 하자 이행 보증수수료 납부 포함)
- ② "을"은 신탁목적의 달성을 할 수 없거나 신탁사무 수행이 불가능 또는 현저히 곤란한 경우 "갑"과 "을"이 본 사업의 진행을 위하여 체결하는 토지신탁계약에 따라 차입금 조달 등 신탁사무의 수행을 상당기간 중단할 수 있고 "병"에게 공사중단을 요청할 수 있다.

제5조 【건축 인·허가 및 신탁계약체결 등】

- ① 분양형 토지신탁계약은 "갑"이 본 사업을 위한 건축 인·허가를 득한 후 체결하기로 한다. 다만, 사업여건 등을 고려하여 건축 인·허가 전에 분양형 토지신탁계약이 필요하다고 인정되는 경우에는 건축 인·허가 전이라도 체결할 수 있다.
- ② "갑"은 분양형 토지신탁계약 체결 전까지 본건 토지(사업부지, 사면보강용 토지를 포함한 진입로, 기부채납 대상토지 일체)의 소유권을 확보하여야 하며 제한물권, 보전처분, 강제집행 등 소유권 이외의 제 권리 말소 및 점유자 이주 등 민원처리를 완료하여 "병"의 공사착공에 지장이 없도록 조치하여야 한다. 다만, "을"이 본 사업에 지장이 없다고 판단하는 소유권 이외의 제 권리는 0년 0월 0일까지 말소하기로 한다.
- ③ "갑"과 "을"은 건축 인·허가 전이라도 본 사업의 진행상 필요한 경우에는 관리, 처분 또는 담보 신탁계약을 체결할 수 있으며, 건축 인·허가를 득한 후에는 분양형 토지신탁계약으로 변경하기로 한다.
- ④ "을"의 요청이 있는 경우 "갑"은 본 사업에 대한 인·허가를 득한 사항 또는 추진 중에 있는 사항에 대하여 관련 제반서류를 "을"에게 제출하여야 한다.

제6조 【예상 사업수지 분석】

본 사업에 대한 참고자료인 이 약정 시점의 예상 사업수지 분석표는 별지 1.과 같다.

제7조 【공사도급】

- ① "을"과 "병"간의 공사도급계약은 "갑", "을"간의 분양형 토지신탁계약 체결 후 체결기로 한다.
- ② 공사도급 계약금액(이하 "도급 공사비"라 한다)은 "병"의 책임으로 조사된 지질조사 내용을 반영하여 정한 3.3㎡당 000만원(부가가치세 포함)에 건축 연면적을 곱하여 산출한 금액을 기준으로 정한다.
- ③ 전기·통신·소방공사는 분리발주를 원칙으로 하되 "병"이 적정업체를 추천하는 경우에 "을"은 최대한 수용기로 한다. 단, "병"이 전기·통신·소방공사 면허를 소지한 경우에는 도급내역서를 분리하여 계약 체결할 수 있다.

제8조 【도급 공사비의 범위】

- ① 제7조 제2항에 의한 도급 공사비에는 예술장식품 설치비, 제7조 제3항에 의한 전기·통신·소방 공사비를 포함하며, 다음 각 호의 비용은 제외하기로 한다.
 1. 상·하수도, 가스, 전기 등의 인입부담금

2. 지장물 철거비

3. 인·허가 조건사항의 이행에 따른 비용(공사 관련 사항 제외)

- ② 건축물의 내외장재, 바닥재, 내부설비 등의 종류와 품질은 별지 2. 건축물 품질기준을 토대로 하여 공사도급계약 체결 전까지 “갑”, “을”, “병”이 협의하여 정하되, “을”이 그 책임하에 최종 결정토록 한다.

제9조 【공사기성 지급방법】

- ① “을”은 “병”이 행하는 공사에 대하여 도급 공사비의 ○%까지 매 ○개월 단위로 기성률에 따라 기성금을 지급하며, 잔여공사비는 분양수입금 범위 내에서 제15조의 자금집행 순서 및 기성률에 따라 지급한다.
- ② 분양부진 등의 사유로 공사비를 적기에 지급하지 못하는 경우에도 “병”은 도급계약에서 정한 준공기일까지 자체자금으로 책임준공시켜야 하며, 미지급 공사비에 대하여는 연 ○%의 이자를 가산하여 지급하기로 한다. 이 경우 이자 계산은 “을”의 기성(준공)검사 확정 후 “병”이 “을”에게 대가지급을 청구한 날로부터 14일이 되는 날의 익일부터 산정하기로 한다. 다만, 제17조 제1항에 해당되는 경우에는 그러하지 아니한다.

제10조 【공사지체 손해배상금 등】

- ① “병”은 “을”과의 도급계약에서 정한 기일까지 공사를 준공할 책임을 지며 “병”의 귀책사유로 인한 공사지연으로 수분양자의 입주지연시 발생하는 지체상금 등의 손해배상은 “병”이 책임지기로 한다. 이 경우 “을”은 지체상금 해당액을 공사비에서 공제할 수 있다.
- ② “병”은 본 사업의 공사를 시행함에 있어 미시공, 변경시공, 부실시공, 하자로 인하여 “갑”, “을”, 수분양(입차)자 및 기타 제3자 등에게 발생케 하는 제반손해(안전사고 포함)에 대하여 책임을 지기로 한다.

제11조 【설계변경 및 도급 공사비 조정】

- ① “병”이 조사하여 기 도급 공사비에 반영된 지질조사 내용과 사업지의 실제 지질이 다르더라도 도급 공사비를 조정하지 않기로 하며, 물가상승에 의한 도급 공사비 조정도 하지 않기로 한다. 다만, 별도의 특약이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 주요 구조부의 변경, 연면적의 증감, “갑”의 설계변경 요구 등의 경우에는 “갑”, “을”, “병”이 협의하여 설계변경을 할 수 있다.
- ③ 연면적의 증감 또는 “을”의 요구에 의한 설계변경의 경우에는 도급 공사비를 조정할 수 있다.
- ④ 제3항의 경우를 제외하고는 도급 공사비의 5% 범위 내에서는 도급 공사비 조정을 하지 않기로 하며, 5%를 초과한 증감분에 대하여만 도급 공사비를 조정할 수 있다.

제12조 【시공사의 자격】

시공사의 자격은 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제76조의 규정에 의한 입찰참가자격 제한을 받은 사실이 없거나, 그 제한을 받은 사실이 있는 경우 당해 제한기간이 경과되어야 한다.

제13조 【공사계약 이행보증】

- ① “병”은 공사도급계약의 이행보증을 위하여 계약금액의 10/100에 해당하는 계약보증금을 납부하여야 한다.
- ② 제1항에 의한 계약보증금에 해당하는 금액은 현금(채신관서 또는 은행법의 적용을 받는 금융기관이 발행한 자기앞수표 포함) 또는 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제37조 제2항 제1호 내지 제7호의 보증서 등으로 납부할 수 있다.
- ③ “을”은 공사준공 후 “병”에게 제1, 2항에 의하여 납부된 현금(예치금 포함) 또는 이행보증서를 반환하기로 한다.

제14조 【소요자금의 조달】

- ① “을”은 다음 각 호의 방법으로 소요자금을 조달한다.
 1. 분양수입금
 2. “을”의 차입금(그 범위는 제4조 제1항 제2호 제4목에 의한다)
- ② 제1항 제2호 차입금 범위 관련 사업비는 분양형 토지신탁계약 체결 시점에 예상 사업수지 분석표상 금액으로 하되, 제11조에 의해 도급 공사비를 변경한 경우에는 이를 반영하여 조정하기로 한다.
- ③ 제1항 제2호의 차입금에 대한 차입 이자율은 “을”이 외부 금융기관으로부터 평균적으로 조달하는 금리를 적용하

며 차입금 실행절차, 차입 이자율의 계산, 차입금 상환방식과 절차 등 세부적인 기준은 “을”의 내부규정에 의한 다. 이 경우 “을”은 “갑”에게 “을”의 해당 내부규정을 설명하기로 한다.

제15조 【자금집행순서】

- ① 조달자금은 다음 각 호의 순서에 따라 집행함을 원칙으로 한다.
 1. 신탁재산에 대한 조세·공과금 및 등기비용
 2. 설계·감리비용, 분양대행 등 분양경비
 3. 차입금이자, 지급이 시급한 사무처리비용, “을”이 본 사업과 관련하여 부담하는 변호사 보수 등 소송비용과 판결 금원 및 신탁보수
 4. 건축공사대금(제9조 제1항에 규정된 도급 공사비 지급비율 범위 내)
 5. 신탁회사의 차입금상환
 6. 잔여 건축공사대금
- ② 본 사업의 효율적인 추진을 위하여 다음 각 호의 방법으로 자금을 조달한 경우에는 관계인간의 협의에 의하여 동 자금의 원리금 상환관련 사항 등을 반영하여 제1항의 자금집행순서를 변경할 수 있다.
 1. 프로젝트파이낸싱 또는 부동산투자신탁(본 사업의 수익권을 담보로 “갑”의 채무명의로 사업비를 조달하는 경우를 말한다)
 2. 분양대금채권 등을 대상으로 자산유동화증권(ABS) 발행

제16조 【분양방법】

- ① 분양은 “갑”, “을”이 상호 협력하여 수행하고, 분양광고, 분양방법 및 분양에 따른 분양수입금 등의 자금수납 및 관리 등은 “을”이 주관한다.
- ② 분양가격은 예상 사업수지 분석표상 분양가격을 기준으로 경제여건, 분양전망 등을 감안하여 “갑”, “을”이 협의하여 결정하되, 일정 수량 이상의 일괄분양을 하는 경우, 최초 입주자모집공고일로부터 6개월까지 분양률(○○%)에 미달, 준공 후 3개월까지 분양률(○○%)에 미달, 기타 “갑”과 “을”이 토지신탁계약에서 정하는 사유 등의 분양부진이 발생하는 경우 또는 차입금리 상승 및 급격한 금융여건 변화로 차입금 조달이 어려울 것으로 예상되는 경우 “을”은 “갑”에게 그 사유를 통보하고 미분양물건의 할인분양 또는 임대전환 등 다각적인 방법으로 분양을 추진할 수 있으며, 이에 소요되는 비용(기 분양분의 민원사항 처리비용 포함)은 “갑” 또는 신탁재산의 부담으로 한다. 이 경우 “을”이 달리 “갑”에게 송달할 장소를 알 수 없는 때에는 종래 “을”에게 신고된 “갑”의 주소지로 내용증명우편을 발송한 것으로 “갑”에게 송달된 것으로 본다.
- ③ 건축물 사용승인을 득한 후에도 분양부진으로 공사 기성금 등 사업비를 충당할 수 없는 경우에는 “갑”의 부담으로 신탁재산의 담보 등을 통하여 금융기관 등으로부터 자금을 차입하기로 하며 “을”은 이에 협조하기로 한다.
- ④ “을”은 “갑”과 협의하여 분양대행업체를 선정하여 분양업무를 수행할 수 있다. 이 경우 “을”은 분양대행업체와 별도의 분양대행계약을 체결하되, 분양추진을 위하여 책임분양률을 명시하거나 분양대행수수료를 분양률에 따라 차등 지급할 수 있다.

제17조 【대물변제】

- ① “을”의 공사준공 승인 시까지 분양되지 않은 물량이 있고 제15조 제1항의 자금집행순서에 의하여 미지급 공사비를 지급할 수 없는 경우 “병”은 도급 공사비의 ○○%(=100%-제9조 제1항에 규정하는 도급 공사비 지급비율) 해당하는 금액을 준공승인 시점에 최초 입주자모집공고상 분양가격(부가세 포함)의 95% 기준으로 대물변제 받기로 한다.
- ② 제1항에 의한 대물변제에 해당하는 공사비는 기성 발생시점에 지급한 것으로 간주하며 위 공사비에 대한 지연이자 발생하지 않는 것으로 한다.

제18조 【수익의 교부】

- ① 수익의 교부는 “을”이 본 사업의 성과가 확실하다고 판단하는 시기까지 유보함을 원칙으로 한다.
- ② 본 사업의 순조로운 분양으로 공사기성금 등 사업비를 충당하고도 수익의 발생이 확실시되고 신탁계정의 현금흐름이 원활할 것으로 판단되는 경우에는 “갑”과 “을”은 협의하여 가정산하고 “갑”에게 배당할 수 있다. 다만

수익권증서상에 “을”이 승낙한 질권이 설정되었을 경우 질권자의 사전 동의를 받기로 한다.

제19조 【제세공과금의 처리】

- ① 본 사업의 추진에 따라 부과되는 제세공과금(건물의 보존등기에 따른 취득·등록세 등)은 “을”의 명의로 부과되는 것이라도 “갑”의 부담으로 한다.
- ② 전항의 비용이 발생한 경우 “을”의 청구에 따라 “갑”이 납부하거나 신탁재산에서 납부할 수 있다.

제20조 【약정의 해지】

“갑”, “을”, “병”은 다음 각 호의 경우에 2회 이상 최고 후 토지신탁계약 체결 전 이 약정을 해지할 수 있다. 이 경우 각 당사자는 이 약정과 관련하여 각자 지출, 부담한 비용을 상대방에게 청구할 수 없다. 다만, 상대방의 귀책사유로 인하여 손해를 입은 경우에는 예외로 한다.

1. “갑”, “을”, “병” 당사자 중 일방이 이 약정서상의 중대한 의무를 이행하지 아니하거나 위반하여 사실상 사업수행이 어려운 경우(신탁등기 미이행, 인·허가 불가, 인·허가 조건사항 이행의 현저한 곤란, 소유권 이외의 제권리 미달소, 점유자 이주 등 명도 불이행, 기타 이에 준하는 의무위반 또는 불이행 등)
2. 인·허가 등으로 인한 사업계획의 변경이나 인·허가 조건사항의 이행에 과도한 비용의 소요 또는 추가적 비용 부담 요인의 발생으로 예상 사업수지 분석표상 수익(토지비 제외)보다 0% 이상 감소가 예상되는 경우
3. 약정내용의 이행이 장기간 지연되는 등 사업수행이 어려워 “갑”, “을”, “병”간에 상호 협의에 의하여 약정을 해지하기로 한 경우
4. “갑”, “을”, “병” 중 1인의 금융거래정지, 이 사업약정 체결시점의 신탁계정 대여금의 금리보다 2배 이상의 금리 상승 등 경제여건 변동이나 천재지변, 기타 부득이한 사유가 발생하여 신탁사업수행이 현저히 곤란한 경우
5. 토지매입, 인·허가 등 사업진행에 필요한 제반여건이 ○년 ○월 ○일까지 완료되지 않는 경우
6. 분양가 상한제 적용 사업장의 경우(분양승인시 분양가 인하 권고조치 등 포함) 관계 행정기관의 분양가 조정으로 예상 사업수지 분석표상 수익(토지비 제외)보다 0% 이상 감소가 예상되는 경우

제21조 【사업 시공권 양도 등】

- ① “병”에게 다음 각 호의 사유가 발생하고 “을”이 상당한 기간을 정하여 최고한 후 그 기간이 경과하여도 그 사유가 지속되는 경우(단, 제1호의 경우에는 최고절차를 생략할 수 있다) “병”은 본 사업의 시공권을 포함한 모든 권리를 포기하고, “을”이 지정하는 자(이하 “시공양수인”이라함)에게 이를 양도하여야 한다.
 1. “병”이 파산신청, 채무자 회생 및 파산에 관한 법률상 회생절차, 기타 유사한 신청 및 이를 위한 보전처분, 어음교환소의 거래정지처분, 회사의 해산결의 등이 있는 경우
 2. “병”이 정당한 사유 없이 1개월 이상 공사착공을 지연하거나 2개월 이상 공사중단을 하여 사업수행에 중대한 차질을 야기하는 경우
 3. “병”을 채무자로 하여 집행된 보전처분, 강제집행 등의 채권금액 합계가 10억원 이상인 채로 3개월 이상 지속되어 본 사업 수행에 중대한 차질을 야기하는 경우
 4. 기타 “병”이 이 약정을 위반하거나 “을”, “병” 사이에 본 사업의 공사수행을 위하여 체결하는 도급계약상 계약해제(해지)조항을 위반하여 사업수행에 중대한 차질을 야기하는 경우
- ② 제1항에 의하여 “병”이 시공양수인에게 양도하거나 포기하는 권리는 다음 각 호와 같다.
 1. 본 사업의 시공권(“병”이 본 사업과 관련하여 가지는 모든 권리 포함)
 2. 본 사업 관련 공정에 따라 건축된 구축물에 대한 일체의 권리
 3. 본 사업과 관련하여 “병”이 보유하는 유치권
- ③ “을”이 “병”에게 시공양수인에게 시공권을 양도할 것을 서면으로 통지하여 위 통지가 “병”에게 송달된 때부터 시공권양수인에게 시공권이 양도되는 것으로 한다. 이 경우 “병”에 대한 통지시 제16조 제2항 후문을 준용한다.
- ④ 제3항에 따른 시공권 양도에도 불구하고 “병”의 채무불이행 기타 손해배상 책임은 면제되지 아니한다.
- ⑤ 시공권 양도가 있는 경우 “병”의 도급 공사비는 이전되는 시점의 기성고를 기준으로 정산하되, 미지급된 정산금은 양도양수가 완료(“병”과 “병”의 하도급업자의 공사현장 명도 포함)됨과 동시에 지급한다. 단, 제9조 기성금 산정시 기성률은 위 기성고 정산시 적용되지 아니한다.

- ⑥ "병"은 제1항의 사유로 본 사업의 진행이 어려울 경우 본 사업의 신속한 재개와 원활한 진행을 위하여 공사도급계약 체결 전까지 "을"에게 공사포기확약서, 공사현장명도확약서를 포함한 시공권 포기 및 양도에 관련된 모든 서류를 제출하여야 한다.
- ⑦ "을"은 "갑"과 협의한 도급 공사비 및 계약조건을 제시하여 "을"의 내부규정에서 정하는 방법 및 절차에 따라 시공양수인을 정하기로 한다. 다만, "갑"의 요구가 있을 경우 "을"은 기술인력, 시공능력, 계약금액 등을 종합적으로 고려하여 "갑"이 추천한 업체와의 계약체결 여부를 결정할 수 있다.
- ⑧ 시공양수인 선정시 도급 공사비 및 계약조건 등은 당초 "병"과의 계약사항에 영향을 받지 아니한다.

제22조 【품질개선비 등】

- ① 본 사업의 품질확보 및 수분양자의 민원해소 등을 위하여 품질개선비 등의 예비비를 도급 공사비(부가가치세 포함)의 3% 범위 내에서 두도록 하고, "을"의 주관 하에 신탁재산으로 관련 비용을 집행한다.
- ② 본 사업과 관련하여 "을"의 브랜드 사용시 "갑"은 최초 입주자모집공고일 이후로 "을"이 당해 분담금을 부과할 때 "을"에게 최초 입주자모집공고상 분양예정총액(부가가치세 포함)의 0.12%에 해당하는 분담금을 신탁재산에서 납부하기로 한다.

제23조 【효력】

- ① "갑", "을" 사이에 본 사업 진행을 위한 토지신탁계약이 체결되는 경우 토지신탁계약이 이 약정서에 우선하여 적용된다.
- ② "을", "병" 사이에 본 사업의 공사수행을 위한 공사도급계약이 체결되는 경우 이 약정서가 공사도급계약에 우선하여 적용된다.
- ③ 추후 체결되는 토지신탁계약이 해지되는 경우에는 이 약정의 효력도 소멸한 것으로 본다.

제24조 【특약사항의 운용】

- ① "갑", "을", "병"은 사업수행상 필요에 의하여 별도로 특약사항을 정하여 운용할 수 있다.
- ② "갑", "을", "병"이 이 약정서 본문의 내용과 다르게 합의한 특약사항이 있을 때에는 당해 특약사항이 이 약정서 본문에 우선한다.

제25조 【수익자 변경】

"갑", "을" 사이에 본 사업 진행을 위하여 체결되는 토지신탁계약상 수익자가 "갑"에서 제3자로 변경되는 경우 "갑"은 본 사업과 관련한 모든 권리를 포기하며 변경된 수익자는 본 사업과 관련한 "갑"의 권리 및 의무를 승계하고 "을", "병"에 대한 책임에 관하여는 "갑"의 책임에 관한 규정(해지·해제사유와 그로 인한 손해배상 등을 포함)을 준용하기로 한다. 이 경우 "갑"은 수익자 변경 이전에 "갑" 자신이 부담하고 있거나 부담할 일체의 의무에 대한 이행책임을 여전히 부담하기로 한다.

제26조 【합의관할】

이 약정과 관련하여 당사자간에 소송이 제기되는 경우 그 소송은 " "을 관할법원으로 한다.

제27조 【기타】

이 약정의 해석에 관하여 당사자간에 의견이 다른 경우나 이 약정에서 정해지지 아니한 사항에 관하여는 상호 협의하여 결정한다.

“갑”, “을”, “병”은 상기와 같이 약정하고 이를 증명하기 위하여 약정서 3부를 작성하여 서명날인 후 각 1통씩 보관한다.

20

위탁자 겸 수익자 (“갑”) 주 소 :
전화(팩스번호):
법인등록번호 :
성 명(법인명) :

수탁자 (“을”) 주 소 : 서울 강남구 테헤란로 309
전화(팩스번호):
법인등록번호 : 110111-1258220
성 명(법인명) : 주식회사 한국토지신탁
대표이사 (인)

시공사 (“병”) 주 소 :
전화(팩스번호):
법인등록번호 :
성 명(법인명) :

<별지 1>

예상 사업수지 분석표

(사업약정서 제6조 관련)

※ 예상 사업수지 분석표는 “갑”과 협의한 예상 사업개요 등을 적용하여 이 약정 체결 시점의 본 사업 수지를 전망하기 위한 표로서 본 사업 수행에 참작하기 위하여 작성한 자료이며, 실제 결과와 다를 수 있습니다.

건축물 품질기준(예시)

(사업약정서 제8조 제2항 관련)

1. 공용마감

구 분		마 감	
건축	층간소음	표준바닥구조 및 차음성능 최소기준 충족이상 (중량50db / 경량58db)	
	도배지	클로마5개 획득제품사용 / 접착본드 크로마5개 이상	
	온돌(합판)마루	클로마5개 획득제품사용 / 접착본드 크로마5개 이상	
	다락방	고정식계단 설치(다락방 미설치시 층고 상향)	
	도배면	개구부주변 도배퍼티 시공	
	주현관 (1층)	외부	지정석(화강석)
		내부	바닥:지정석(화강석) 벽체,천정:무늬코트/칼라칩
	주현관(지하)	바닥:지정석(화강석) 벽체,천정:무늬코트	
	필로티	바닥	지정석/석재타일/방부목 등 혼합선택적용
		내부벽체	지정석/타일/스타코/석재뿔칠/칼라칩 혼합선택적용
		천정	경량천정틀 + SMC/AL천정재(600××600)
	계단실	바닥:테라조타일 (1~2층은 화강석) 벽체,천정:무늬코트	
	실외기거치대	W1,200 D600 이상확보	
	난간대	아연도금 합마톤 분체도장	
	E/V기계실	유공흡음판(단열재/흡음재)	
	아파트 외벽	저층부 (3층까지)	장식마감 (화강석/석재뿔칠/스타코-경계물딩포함)
옥상부		장식난간 / 옥탑장식 설치	
지하주차장	바닥:에폭시페인트 벽:수성페인트 천정: 건출+수성페인트/흡음뿔칠		
차량램프	지상/지하	칼라무늬콘크리트(습식/건식)	
※ 단지특화(색채/문주/주출입구/사인물 등)는 신탁사 사전승인 후 시공			
전기 설비	홈네트워크	원격제어(거실조명,가스) 세대방문자디지털화상녹화 포함	
	원격검침	전기,수도,가스,온수(중앙공급)	
	TV방방송송	위성문자수신 / 자체문자자막 / 디지털방송수신 시스템	
	정보통신등급	1등급 이상	
	주차관제	RF카드 원거리 인식(홈네트워크 연동)	
	무인경비시스템	동출입구 자동문 연동 (세대-경비실-관리실)	
	CCTV	놀이터/공원/지하주차장/EV내부/주현관(지상,지하) /기타 필요장소	
		15층이하	90 m/min 이상

	승강기	16층~20층	105 m/min 이상
		21층~30층	120 m/min 이상
		31층이상	150 m/min 이상
		외부문마감	스텐레스(1층,지하주차장 출입문)
		내부마감	벽체:SST 바닥:인조대리석 이상
	콘센트/ 통신단자	침실	침실별 전원콘센트2개소, TV-통신 1개소 (에어컨전원 별도)
		주방	전원콘센트 2개소 이상 (빌트인가전용 별도), TV-통신 1개소
		거실	전원콘센트 3개소 이상 (에어컨전원 별도), TV-통신 2개소
	배선회로		세대당 전열배선 6회로 이상 확보
	세대전력		
		국민주택규모 이상 : 세대당 7kw 이상	
		※천정형 시스템에어컨 적용시 2kw/세대 이상 추가확보.	
근생시설			구획별 전기계량기 개별설치
기계 설비	세대급수압		세대급수압 2.5kg/cm ² 이하유지 (필요시 세대별 감압밸브 적용)
	냉난방	보일러	발코니확장면적을 기준으로 용량산정
		냉방	에어컨슬리브 2개소 이상 설치 (슬리브설치 불가시 냉매배관 적용고려)
		난방	실별난방제어 / 비례제어방식 온수분배기 설치
	세대환기시스템		환기기준 충족및 전열교환방식(필터포함) 환기설비설치
	세대 배수관		PVC이중관
	주민편의시설		냉난방시설 포함 (관리실,경비실 포함)
근생시설		분양구획별 가스,수도계량기 개별설치	
토목 / 조경	단지출입구포장		화강석, 칼라콘크리트(패턴크리트), 방부목 등 선택적용
	단지상징목		R30이상 대형교목 식재 (5주기분+100세대당2주이상)
	수목수량	교목	실조경적 1/3 주/m ² 및 법정교목수량의 150% 만족
		관목	실조경면적 3 주/m ² 및 법정교목수량의 250% 만족
	수경공간		분수/벽천/연못 등 수경공간 1개소 이상 (공간확보시)
	테마공원		테마공원 설치 및 스포츠시설 반영 (조깅트랙,퍼팅장 등 공간확보시)
	중앙광장		입주민모임이 가능한 공원겸용공간 1개소 설치 (공간확보시)
	옹벽마감		화강석 / 조경석 / 산벽 등 선택적용 (문양거푸집 이용한 콘크리트마감 선정시 사전승인 필요)
경관조명	코아루간관	층벽에 LED로 제작 (1개소기본 + 500세대당 1개소 추가)	
	옥탑조명	옥탑부위(필요시 옥상전체) 경관조명 설치 (500세대 이상)	

	포장	차도	ILP/(칼라)아스콘/칼라무늬콘크리트 선택혼합적용
		과속방지턱	화강석/석재타일 선택혼합적용
		보도	ILP/ 점토블록 / 화강석 선택혼합적용
		산책로	관석디딤돌/점토블록/목재 등 선택혼합적용
	외부울타리	주물철재 및 생울타리 (생울타리단독사용 불가)	
	어린이 놀이터	놀이기구	사용연령별 놀이기구 구분적용
		바닥마감	탄성재질 / 방부목 등 선택사용
	자전거보관소	세대당 0.5대 이상설치 (지붕포함 거치대 설치) 차량램프	
차량램프	지하출입구	렉산/스틸도장 캐노피설치	

2. 세대마감

(전용면적기준. 비확장 기본마감기준.)

구분	품명	세부기준	적용여부	
			85㎡이하	85㎡이상
현관	세대방화문	SST/칼라강판혼합형	OK	OK
	디지털도어록	RF카드방식/리모콘 포함	OK	OK
	일괄소등		OK	OK
	마루굽틀	천연대리석	OK	OK
	바닥재	폴리싱타일/대리석타일	OK	OK
	우물천정	디자인별 선택적용	-	OK
	전신거울		OK	OK
	신발장	공간확보시 walk-in 적용	OK	OK
공용욕실	욕실장		OK	OK
	젠다이	천연석	OK	OK
	벽/바닥	타일(포인트타일포함)	OK	OK
	천정재	ABS / SMC	OK	OK
	세면대	고급형(하부장포함)	OK	OK
	양변기	절수형	OK	OK
	욕조/샤워부스	선택설치	OK	OK
	욕실스피커폰		OK	OK
	수건걸이		OK	OK
	휴지걸이		OK	OK
	잡지꽂이		OK	OK
부부욕실	욕실장	세면대하부장 포함	OK	OK
	젠다이	천연석	OK	OK
	벽/바닥	타일(포인트타일포함)	OK	OK
	천정재	ABS / SMC	OK	OK

	세면대	고급형(하부장포함)	OK	OK
	양변기	절수형	OK	OK
	욕조/샤워부스	50평형이상 월폴욕조	OK	OK
	욕실스피커폰		OK	OK
	비데		OK	OK
	수건걸이		OK	OK
	휴지걸이		OK	OK
	잡지꽂이		OK	OK
주방	바닥재	온돌마루/폴리싱타일	OK	OK
	우물천정	필요시 간접등 포함	-	OK
	주방가구	하이그로시 마감 이상	OK	OK
	주방장식장	하이그로시 마감 이상	OK	OK
	아일랜드장	하이그로시 마감 이상	OK	OK
	주방가구상판, 측판	최고급형 (MMA계열)	OK	OK
	주방 LCD-TV	7인치	OK	OK
	4구 쿡탑	글래스쿡탑 (W700이상)	OK	OK
	오븐	광파오븐	OK	OK
	행주·도마살균 기		OK	OK
	렌지후드	자동센서제외	OK	OK
	세제디스펜서		OK	OK
	음식물분쇄건조 기	(탈수기 선택적용)	OK	OK
	전기쿡탑	1구	-	OK
	야채과일세척기		OK	OK
	빌트인쌀통		OK	OK
	빌트인냉장고		-	OK
주방등 / 식탁등	고급형 유리등	OK	OK	
거실	홈네트워크 월패드	7인치 LCD (40평이상 10인치)	OK	OK
	바닥재	온돌마루/폴리싱타일	OK	OK
	아트월	폴리싱타일/대리석 선택적용	OK	OK
	Welcome Wall	폴리싱타일 마감 이상	-	OK
	복도벽	타일/알판+직물도배 이상	OK	OK
	우물천정	필요시 간접등 포함	OK	OK
	거실등	고급형	OK	OK
침실1(안방)	바닥재	PVC장판	OK	OK
	걸레받이	MDF	OK	OK
	리모콘스위치		OK	OK

	붙박이장	하이그로시마감 이상	OK	OK
	우물천정	필요시 간접등 포함	-	OK
	방문	PVC 래핑도어	OK	OK
	Door lock	레버형	OK	OK
드레스룸	바닥재	온돌마루	OK	OK
	화장대/붙박이장	천연석 상판 포함	OK	OK
	방문	포켓도어 (선택적용)	OK	OK
침실2~	바닥재	PVC 장판	OK	OK
	붙박이장	세대별 1개소 이상	OK	OK
	방문	PVC 래핑도어	OK	OK
다락방	바닥재	PVC 장판	OK	OK
발코니	실외기공간		OK	OK
	스프레이건		OK	OK
	보일러실	배관덮개 설치	OK	OK
	세탁실	손빨래수전 별도설치	OK	OK
	난간대	아연도금강판 함마톤도장	OK	OK