HUG 주택도시보증공사

공공지원 민간임대주택
사업추진 안내서

2023.12.



HUG 주택도시보증공사



I.사업개요

1. 임대리츠 사업개요 02
2. 공공지원 민간임대주택 사업개요 04
3. 공공지원 민간임대주택 사업유형 06
4. 공공지원 민간임대주택 사업요건 14

II.기금출자 업무

1. 프로세스 20
2. 주요 검토 내용 21
3. 제출 서류 목록 23
4. 관련 제도 24
   1) 공사비 검증
   2) 주택 품질검토
   3) 주거서비스 인증
   4) 정비사업 연계형

III.약정체결 업무

1. 프로세스 34
2. 주요 검토 내용 35
3. 약정 서류 목록 35

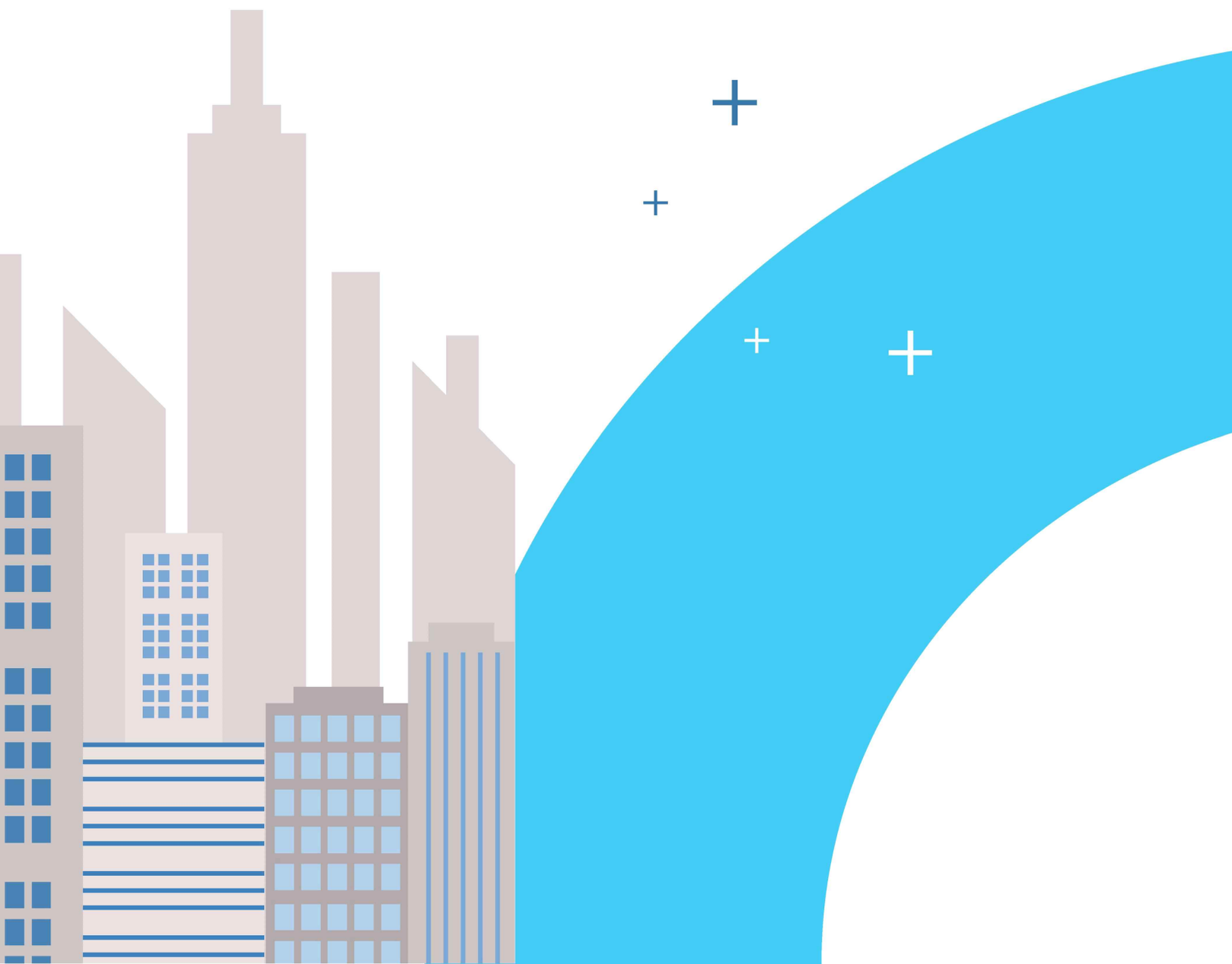
IV.임대공급 업무

1. 프로세스 38
2. 주요 검토 내용 39
3. 제출 서류 목록 40



I. 사업개요

1. 임대리츠 사업개요
2. 공공지원 민간임대주택 사업개요
3. 공공지원 민간임대주택 사업유형
4. 공공지원 민간임대주택 사업요건



1 임대리츠 사업개요

□ 임대리츠 정의

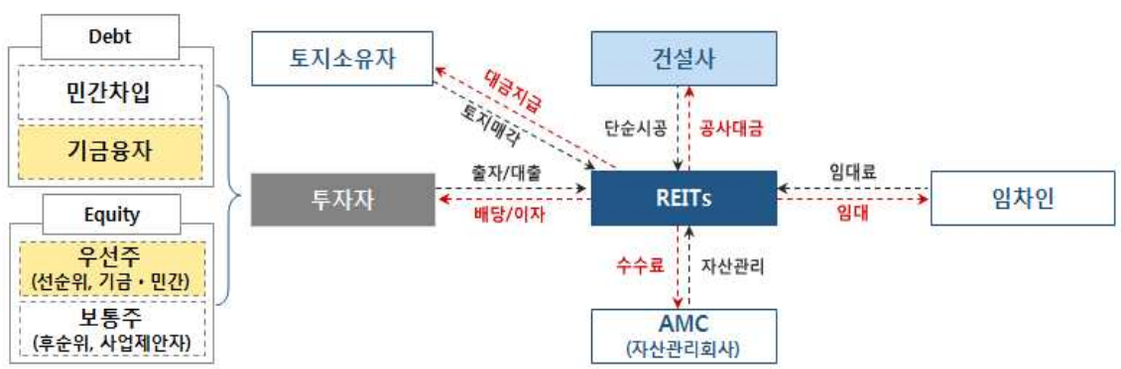
임대리츠란 임대주택을 직접 건설하거나 매입하여 공급하는 것을 목적으로 하는 리츠

* 리츠(REITs, Real Estate Investment Trusts)는 투자자로부터 자금을 모아 부동산이나 부동산 관련 유가증권 등에 투자하여 발생한 수익을 투자자에게 배당하는 것을 목적으로 설립된 부동산투자회사

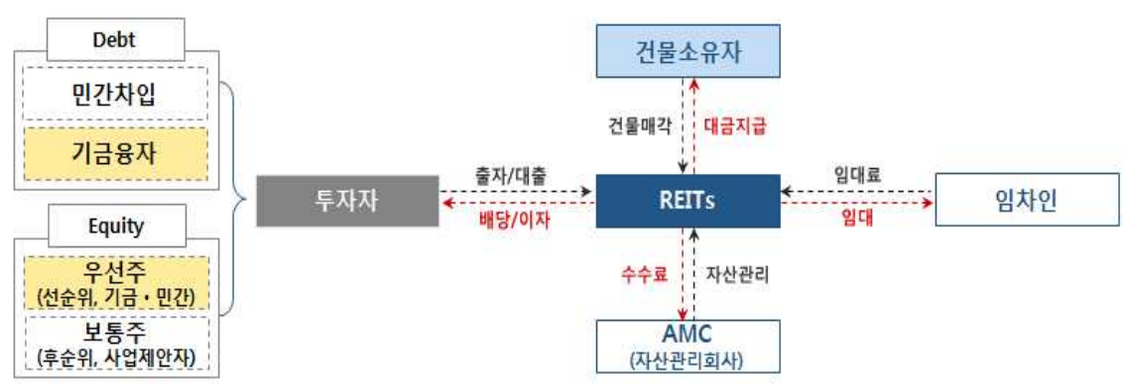
□ 임대리츠 사업구조도

임대리츠는 리츠가 임대주택을 건설하여 공급하는 **건설형**과 임대주택을 매입하여 공급하는 **매입형**으로 구분

사업구조도 - 건설형



사업구조도 - 매입형



□ 임대리츠 기금출자

ㅇ 임대리츠 기금출자란?

임대사업자가 리츠(REITs)를 통해 임대주택을 공급하고자 주택도시기금의 출자를 신청하고, 기금 수탁기관인 주택도시보증공사(HUG)가 리츠에 대한 주택도시기금의 출자심사 및 사후관리를 수행하는 업무를 말함

ㅇ 기금출자 임대리츠 유형

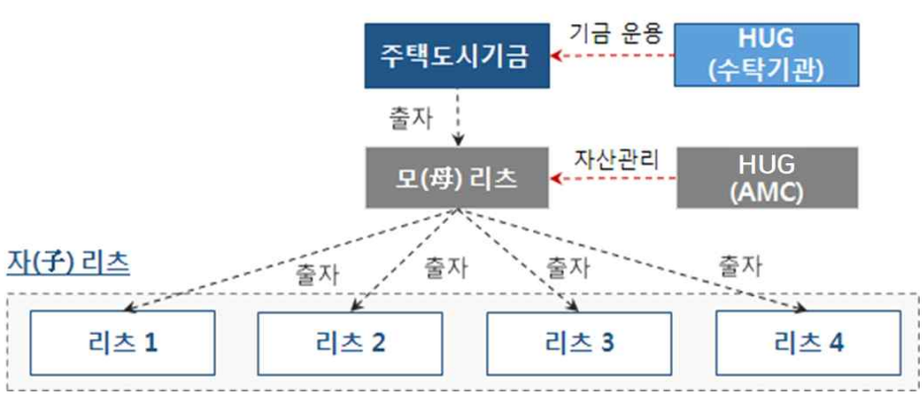
구 분	내 용
공공지원 민간임대리츠	공공지원 민간임대주택을 공급하는 리츠 주택도시기금이 민간사업자 등과 공동 출자 ('15.11. 이후부터 모자리츠* 구조로 추진)
공공임대리츠	공공임대주택을 공급하는 리츠 주택도시기금이 공공사업자(LH·지방공사 등)와 공동 또는 단독 출자

* 모자리츠

· 주택도시기금이 '모리츠'(허브리츠)에 출자하고 '모리츠'가 다수의 '자리츠'(개별리츠)에 재출자하는 방식의 리츠 구조

· 모리츠는 임대리츠 사업을 목적으로 하는 자리츠에 출자하는 리츠이며, 자리츠는 모리츠가 출자하여 임대주택을 직접 건설하거나 매입하여 공급하기 위해 설립한 리츠

사업구조도 - 모자리츠



2 공공지원 민간임대주택 사업개요

□ 공공지원 민간임대주택이란?

○ 「민간임대주택에 관한 특별법(이하 민특법)」제2조제4호에 따라, 임대사업자가 **10년 이상 임대할 목적으로 취득**하여 **임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대**하는 민간임대주택

○ 공적지원과 공공성을 연계하여 **청년·신혼부부 등 ①주거지원계층에 ②역세권 등에 중점 공급**하고 주택도시기금 출자 지원, 건축규제 완화 등 공공지원을 받은 경우에 초기임대료 등을 규제

① **(주거지원계층)** 민특법 제2조 및 제42조에 따라 주거지원대상자의 유형 및 요건과 공공지원 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 규정

구 분	일반공급	특별공급		
		청 년	신혼부부	고령자
공급대상	· 19세 이상 · 무주택세대구성원	· 19~39세 · 무주택자 · 미혼	· 19~39세 · 혼인기간 7년 이내 · 무주택세대구성원 · 예비신혼부부 포함	· 65세 이상 · 무주택세대구성원
소득요건	-	전년도 가구원수별 도시근로자 평균소득 120% 이하 * 소득이 없는 청년은 부모소득 합산		
임 대 료	시세의 **95%** 이하	시세의 **70%** 이하 또는 시세의 **75%** 이하*		
주택비율	총 세대수의 **80%** 미만	총 세대수의 **20%** 이상		

* 특별공급 비율 20% 이상 30% 미만 : 시세의 70% 이하
특별공급 비율 30% 이상 : 시세의 75% 이하

② **(역세권 등)** 철도역, 간선급행버스 정류소, 대학교, 산업단지, 인구집중유발시설, 시·도 조례로 정한 시설과 1km 이내에 있는 지역

- 인구집중유발시설 중 청년 거주비율이 높은 대학교와 연구소를 포함(고등교육법에 따른 각종학교, 기술대학, 원격대학은 제외)

* 다만, 50퍼센트 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 거리를 증감 허용

□ 공공지원 민간임대주택 사업추진절차

사 업 단 계		세 부 내 용
사업제안	**자문위원회 심의 완료 또는 공모 우선협상대상자 선정**	• 사업제안자 제안을 사전검토위원회·자문위원회 심의 결과에 따라 제안 수용 • 민간제안형 및 택지공모형 사업 공모 심사 결과 우선협상대상자 선정(사업제안자↔HUG/LH 등)
사업계획 점검	**사업계획에 대한 사전점검** (HUG/허브리츠)	• 기금투자심의위원회 및 약정체결, 사후관리 시 필요사항 사전 점검(출자요건 확보 여부, 주택 품질, 인허가, 기반시설, 민원 등)
심사협의 및 기금투자심의회	**공사비 검증** (HUG)	• 사업제안자가 제시한 실시설계도서, 공사비 산정내역 등을 바탕으로 공사 또는 공사가 지정하는 공사비 검증기관이 공사비 산정의 적정성을 검증
	기금출자 심사 (HUG)	• 사업조건, 안정성, 사업손익 분석, 현금흐름분석 등 • 사업제안(리츠) 출자신청 → 검토 및 협의 → 심사 (허브리츠 기금출자 사전 검토 실시)
	기금투자 심의 · 의결 (HUG)	• HUG 심사위원회 심의 • 기금투자심의위원회 심의(외부전문가)
영업 인가	**리츠 영업인가** (국토부)	• 임대리츠 영업인가 신청(기금투자심의위원회 전 가능) • 사업계획 검토(한국부동산원) → 영업인가(부동산투자제도과)
약정 체결	**사업약정 체결 및 출자** (HUG, 허브리츠, 사업제안자 등)	• 기금출자심의조건 확인 및 약정 협의(주주총회 등) • 출자실행(주택도시기금 → 모리츠 → 자리츠 출자)
	보증서 발급 (HUG)	• 임대리츠PF보증서 발급(총사업비 70% 이내)
사후 관리	**임차인 모집 검토** (허브리츠)	• 임차인모집 계획 협의 - 기금투자심의위원회 승인사항 반영 여부, 임대료 수준, 입주자격, 모집시기 등 검토
	사후관리 (허브리츠)	• 착공, 사업계획 승인 등 인허가사항, 임대계획 등 사업 일정 자금관리현황, 임대차계약현황 등 임대운영현황, 건설현황 등

3 공공지원 민간임대주택 사업유형

[1] 민간제안형(HUG공모)

□ (**사업개요**) **민간의 우수한 사업장**을 **공모**를 통해 보다 효율적으로 선별하여 기금이 출자하는 방식

□ (**사업절차**) ① 사업자 공모 → ② 우선협상 대상자 선정 → ③ 사업계획협의 → ④ 기금출자심사 → ⑤ 리츠영업인가 → ⑥ 착공·입주자 모집

□ **공모대상** (아래 조건 중 하나 이상 충족 필요)

① **공사 중**이거나 **기준공**된 사업장

② 도시계획변경 없이 **공공지원 민간임대주택 건설이 가능한 부지**로서 토지 소유권이 확보(80% 이상)되었거나 확보 예정*인 사업장

* 부동산매입비를 지급함과 동시에 리츠가 토지소유권 확보가 가능하도록 매매계약체결(토지소유자↔사업신청자)이 완료되었거나, 토지매매계약 매수인 변경을 위한(사업신청자→리츠) 매도인의 확약서 및 토지사용승낙서 제출 가능한 경우

□ **공모 절차** (공모는 HUG에서 주관하여 시행)

공고 ▶ 참여의향서 제출 ▶ 사업계획서 제출 ▶ 평가 (1·2차 평가) ▶ 우선협상 대상자 선정

① (**공고/참여의향서 제출**) 공모 기간, 공모 절차, 공모기준 등을 공고하고, 시세조사를 위한 공모 참여의향서 제출

② (**사업계획서 제출**) 조사된 시세에 따른 개발계획, 임대계획, 재무계획 등을 포함하는 사업계획서 제출

③ (**평가**) **계량지표**는 HUG에서, **비계량지표**는 평가위원회에서 평가

④ (**우선협상대상자 선정**) **1, 2차 평가결과 및 가산점을 합산**하여 최종순위를 부여하고, 순위에 따라 **우선협상대상자** 선정

* 최근 완료된 공모사업의 일반적 내용으로 공모지침 변경시 수정될 수 있음

〈공공지원 민간임대주택 민간제안형(공모) 사업절차도〉

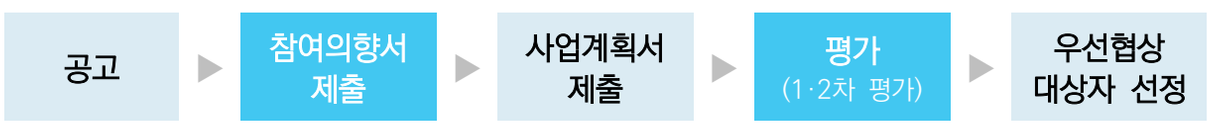
민간사업자 공모 공고	주택도시보증공사(HUG)
참가의향서 제출(업체)	참가의향 업체
시세조사	한국부동산원
사업신청	사업신청자
평가(1차, 2차)	HUG 내 평가위원회
우선협상대상자 선정	주택도시보증공사(HUG)
리츠 설립	우선협상대상자
기금 출자 심사	주택도시보증공사(HUG)
리츠 영업인가	국토교통부
사업약정 체결	우선협상대상자와 HUG, 리츠의 이해관계인
리츠 출자	민간사업자, 기금
토지매매계약 체결	리츠와 토지소유자
입주자 모집	민간사업자

[2] 택지공모형

□ (**사업개요**) LH 또는 지방공사 등 소유 **공공택지**를 대상으로 공모를 통해 **우수사업자**를 **선정**하여 **임대리츠**를 설립하는 사업

□ (**사업절차**) ① 후보지발굴(LH 등) → ② 사업지선정 및 공모기준 마련 → ③ 사업자 공모 및 우선협상대상자 선정 → ④ 사업계획 협의(HUG, 민간사업자) → ⑤ 기금출자심사 → ⑥ 리츠영업인가 → ⑦ 주택사업승인 → ⑧ 입주자모집·착공

□ **공모 절차** (공모는 LH(또는 공공택지 소유자)에서 주관하여 시행)



① (**공고/참여의향서 제출**) 공모 기간, 공모 절차, 공모기준 등을 공고하고, 시세조사를 위한 공모 참여의향서 제출

② (**사업계획서 제출**) 조사된 시세에 따른 개발계획, 임대계획, 재무계획 등을 포함하는 사업계획서 제출

③ (**평가**) **계량지표**는 공모주관기관(LH 등)에서, **비계량지표**는 평가위원회에서 평가

④ (**우선협상대상자 선정**) 임대계획(330점), 개발계획(320점), 재무계획(200점) 등 비계량평가 중심의 **1차 평가**에서 **기준점수 이상**을 득점 시

- 민간참여비율(50점), 건축사업비(100점) 등 **2차 평가대상자**로 선정하여 **1, 2차 합계점수**의 최고득점자를 우선협상대상자로 선정

□ (**사업구조**) **자기자본**이 **20%**, **타인자본**이 **80%**이고 **자기자본 중 50~70%**를 **기금**(모리츠)이 출자하는 구조(공모지침에 반영)

* 민간사업자의 출자비중이 높을수록 계량평가에서 고득점(총 1,000점 중 50점)

** 최근 완료된 공모사업의 일반적 내용으로 공모지침 변경시 수정될 수 있음

〈공공지원 민간임대주택 택지공모형 사업절차도〉

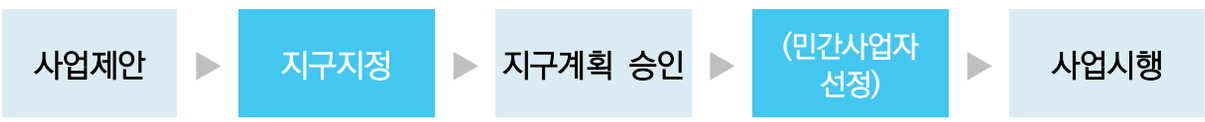
민간사업자 공모 공고	한국토지주택공사(LH) 등
참가의향서 제출(업체)	참가의향 업체
사업신청	사업신청자
평가(1차, 2차)	LH 등 내 평가위원회
우선협상대상자 선정	LH 등
리츠 설립	우선협상대상자
기금 출자 심사	주택도시보증공사(HUG)
리츠 영업인가	국토교통부
사업약정 체결	우선협상대상자와 HUG, 리츠의 이해관계인
리츠 출자	민간사업자, 기금
토지매매계약 체결	리츠와 LH
입주자 모집	민간사업자

[3] 공급촉진지구형

□ (**사업개요**) 전체 주택 호수의 **50% 이상**이 공공지원 민간임대주택으로 공급되는 공공지원 민간임대주택용 택지를 개발하는 사업

- ㅇ 공공지원 민간임대주택의 원활한 공급을 위하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 등에 따라 공급촉진지구 지정·고시

□ (**사업절차**) 사업제안 → 지구지정 → 지구계획 승인 → 사업시행



- ㅇ **공공기관**이 대지를 조성하는 경우 지구계획 승인 이후 **민간사업자를 선정**하는 절차 추가
- ㅇ **민간**이 **사업을 제안**하면서 **기금출자**를 요청하는 경우
  - ① 지구지정 이전 임대리츠를 설립하여 **리츠가 사업시행자**가 되거나
  - ② 지구지정 이후 시행자가 출자한 임대리츠로 **시행자를 변경**하거나
  - ③ 임대주택 건설 이후 **임대리츠가 이를 매입**하는 절차 추가

구 분	공급촉진지구 조성사업
주택공급	· 공공지원 민간임대주택(50% 이상), 공공임대주택(20% 이상)
공급가격	· 공공지원 민간임대주택 건설용지 : 감정평가액 · 분양주택 건설용지 : 감정평가액 · 공공임대주택 건설용지 - 60㎡ 이하 : 조성원가 60% - 60㎡ 초과 85㎡ 이하 : 조성원가 60~100%
사업절차	· 지구지정 → 지구계획(통합심의)
관련법	· 민간임대주택에 관한 특별법 · 공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침

〈공공지원 민간임대주택 공급촉진지구형 사업절차도〉



[4] 정비사업 연계형

□ (**사업개요**) 정비사업에서 발생하는 일반분양 주택 전부를 임대사업자(리츠, 펀드 등)가 매수하여 공공지원 민간임대주택으로 공급하는 사업

ㅇ (**사업원리**) 주택을 시세보다 저렴하게 매수하되, 이로 인한 조합 수입금 손실분은 용적률 인센티브, 공사비 인하 등으로 보전



□ (**사업절차**) ① 연계구역 선정(지자체, 국토교통부) → ② 임대사업자 선정(조합) → ③ 매매예약·계약 체결(조합, 임대사업자) → ④ 주택 매입 및 임대공급

* 임대사업자가 기금출자를 희망하는 경우 HUG 출자 사전심사 및 본심사를 거쳐 임대리츠 기금출자 지원

① (**연계구역 선정**) 지방자치단체 추천, 한국부동산원 실사 검증·평가를 거쳐 국토교통부 연계구역 선정 고시를 통해 선정

* 주요 선정 심사 기준 : 정비사업 정체기간, 사업재개의 긴급성(폐공가 비율 등), 임대사업 사업성, 뉴스테이 사업영향도 평가 등

② (**임대사업자 선정 및 업무협약 체결**) 조합은 입찰공고, 제안서 평가를 통해 우선협상대상자(이후 임대리츠 또는 펀드 설립) 선정 후 업무협약

* 업무협약 : 공공지원민간임대 예상 세대수 및 매매가격, 시공사 선정 등 협의절차 포함

③ (**매매예약·계약 체결**) 한국부동산원 시세조사 결과를 기초로 조합-임대사업자 간 매매예약 및 매매계약* 체결

* 매매예약 : 매매계약의 예약 목적 / 매매계약 : 국토부 배포 '표준매매계약서' 사용

④ (**주택 매입 및 임대공급**) 매매계약에 따른 주택 매입, 임차인모집

〈공공지원민간임대주택 정비사업 연계형 사업절차도〉

사업단계				세부내용
구 분	정비사업 보증지원	정비사업 절차	임대사업 절차	내용
정비 구역 선정		정비계획 변경 (지자체)	사업 신청 요청 (조합 → 지자체)	• 지자체 자체 평가 (시세조사 등 : 한국부동산원)
			사업 신청 (지자체 → 국토부)	• 자체 평가 완료 후(수시접수)
			검증, 현장실사 및 평가 (한국부동산원)	• 한국부동산원 검증, 평가결과 보고
			지원대상 정비구역 선정·통지 (자문위원회 / 국토부)	• 통지 : 국토부 → 지자체
임대 사업자 선정		사업시행계획 수립 총회(조합)	우선협상대상자 선정(조합)	• 입찰공고 : 제안서 제출 마감일 30일 전까지 • 평가 : 금융전문기관 대행 가능 • 선정 : 총회에서 과반수 득표, 과반수를 득표하지 못한 경우 최다득표자 찬반투표 실시
		사업시행계획 인가 신청(조합)	가격협상 (조합 / 우선협상대상자)	• 협상이 성립되지 않았을 경우 한국부동산원에 가격협상 조정 요청 가능
			업무협약 체결 (조합 / 우선협상대상자)	• 업무협약 내용 : 예상 공급량, 규모별 매매가격, 규모별 예상 세대수, 건축계획 수립, 시공사 선정, 시공 과정 협의 등
	초기 사업자금 보증신청 (조합)	사업시행계획 인가 (지자체)	기금출자 사전심사 (HUG / 우선협상대상자)	• 사업시행인가 신청 후
	초기 사업자금 보증서 발급 (HUG)		리츠 설립	• 임대사업자 선정 전 리츠 설립
			임대사업자 선정(조합)	• 대의원회 또는 총회 의결
		관리처분계획 수립 총회(조합)	매매예약 (조합 / 임대사업자)	• 최초 사업시행인가 고시 후 6개월 이내 또는 시세조사 결과 통보일로부터 6개월 이내
기금 지원 결정	정비사업자금 대출 보증 신청 (조합)	관리처분계획 수립 인가 (지자체)	기금투자 심의 위원회(HUG)	• 관리처분계획 신청 후 심의 가능
			리츠 영업인가(국토부)	
	사업자금 보증서 발급(HUG)	조합원 동·호수 추첨	사업약정체결 및 출자	
		이주/철거	매매계약 (조합 / 임대사업자)	• 관리처분계획의 인가 고시 후 6개월 이내

4 공공지원 민간임대주택 사업요건

<table>
<tr><th>구 분</th><th>주 요 내 용</th></tr>
<tr><td>대상주택</td><td>• 아파트, 연립주택 및 다세대주택 (주택법 제2조제3호 및 동법시행령 제3조제1항)
• 도시형생활주택 (주택법 제2조제20호 및 동법시행령 제10조)
• 오피스텔 (민간임대주택에 관한 특별법 제2조제1호 및 동법시행령 제2조, 공공주택특별법 제2조의2)
• 단독주택 및 다가구주택 (주택법 제2조제2호 및 동법시행령 제2조제1호, 제3호)
• 위 주택과 함께 건설되는 근린생활시설 등</td></tr>
<tr><td>대상사업</td><td>• 취득할 건축물의 연면적 중 임대주택의 연면적이 70% 이상
• 취득할 주택의 세대별 전용면적이 85㎡ 이하 (단, 특화형은 60㎡ 이하)
• 세대수 : 제한 없음</td></tr>
<tr><td>투자조건</td><td>• 출자신청인(리츠)이 출자신청시에 아래의 두 가지 기금내부수익률 산정기준 중에서 하나를 선택
<table>
<tr><th>구분</th><th>재원조달 구조</th></tr>
<tr><td>투자조건 ①</td><td>· <u>기금내부수익률</u>은 보통주내부수익률이 6% 이하인 경우에는 <u>3%</u> (중간배당이 가능한 경우에는 2.7%)로 하고, 보통주내부수익률이 1%p 상승시마다 기금내부수익률도 0.2%p가 상향되도록 하며,
· 기금출자 실행연도부터 임대주택 처분연도까지의 주택 등의 가격상승률이 주택도시보증공사 내규에서 정한 기준* 이상인 경우에는 초과상승분으로 인한 <u>처분이익에 기금출자지분율을 곱한 금액을 기금에 추가 배당</u></td></tr>
<tr><td>투자조건 ②</td><td>· <u>기금내부수익률</u>은 <u>3.5%</u>(중간 배당이 가능한 경우에는 3%)로 하고,
· 기금출자 실행연도부터 임대주택 처분연도까지의 주택가격상승률이 0%를 초과한 경우에는 <u>초과상승분으로 인한 처분이익의 50%에 기금출자지분율을 곱한 금액을 기금에 추가 배당</u>
(다만, 주택가격상승률의 0% 초과상승분으로 인한 처분이익을 기금에 배당하여 발생하는 보통주 원본 손실금액은 기금 배당금액에서 공제할 수 있음)</td></tr>
</table>
* 주택도시보증공사 내규에서 정한 주택가격상승률 적용 기준
- 아파트
‣ 수도권 : 연 1.5%
‣ 지방광역시 : 연 1.3%
‣ 그 밖의 지역 : 연 1.1%
‣ 공공택지지구 : 연 1.5%
- 공공택지지구에 소재한 연립주택·다세대주택 : 연 1.5%
- 공공택지지구에 소재한 단독주택·다가구주택 : 연 1.3%
- 도시형생활주택/오피스텔/공공택지지구 이외에 소재한 연립주택·다세대주택·단독주택·다가구주택 : 0%
‣ 상가 : 0%</td></tr>
</table>

구 분	주 요 내 용

자금조달

〈 공공지원형 민간임대리츠 재원조달 기본구조 (예시) 〉

구 분		
총사업비	출자	(우선주) 기금, FI 등
		(보통주) 사업제안자 등
	융자	기금융자
		민간융자
	임대보증금	임대보증금

• 유형별 재원조달 총액 산정방법

구분	재원조달 구조
건설형	건설원가, 금융비용, 제세금, 임대분양 및 운영 관련 비용 등 임대리츠 사업관련 총 지출액
매입형	부동산매입가, 금융비용, 제세금, 임대분양 및 운영 관련 비용 등 임대리츠 사업관련 총 지출액

* 임대수입으로 임대운영 관련 비용 충당이 가능한 구조의 사업장은 재원조달 총액에서 관련 비용 등을 제외할 수 있음

※ 재원조달 중 민간융자금을 산정하는 기준은 민간차입잔액 최고치와 총 임대보증금의 10%~20% 및 6개월분 임대료의 합계로 함. 다만, 임대보증금 비율이 높은 사업장 등은 출자신청인과 협의하여 조정 가능

• 기금융자

구분		전용 45㎡이하	전용 45㎡초과 60㎡이하	전용 60㎡초과 85㎡이하
건설자금	융자한도*	70백만원/호	100백만원/호	120백만원/호
	융자금리**	연 2.0%	연 2.3%	연 2.8%
매입자금	융자한도	70백만원/호	100백만원/호	120백만원/호
	융자금리**	연 2.0%	연 2.3%	연 2.8%

* 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 호당 대출한도에서 20백만원을 상향
  가. 2023년 10월 18일부터 2024년 10월 17일까지 민간사업자에 의한 접수분 (주택유형이 아파트인 경우는 제외)
  나. 공공지원민간임대 공모(2024년 6월 30일 이전 공고분에 한함)에서 우선협상자로 선정된 경우
  다. 2024년 6월 30일까지 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제12호에 따른 촉진지구로 지정된 경우

** 의무임대기간 경과 후 전체 세대를 분양전환을 하지 않은 경우 1년마다 0.1%p씩 인하하여 최대 1.0%p까지 인하

※ 주거·준주거지역 이외의 지역에 건설 또는 매입하는 준주택을 포함하며, 대출기관 심사를 통해 사업장별 융자금액 및 자금지급 스케쥴 확정

<table>
<tr><th>구 분</th><th>주 요 내 용</th></tr>
<tr><td></td><td>• 민간융자 : 총사업비의 최대 70%까지 주택도시보증공사 PF보증(건설형, 공모방식 사업의 경우 최대 80%까지 가능) 또는 임대주택매입자금보증(매입형) 가능 (총 한도에서 기금융자금액 차감)

※ PF보증 및 임대주택매입자금보증에 대한 임대리츠 사업자 선투입 요건
<table>
<tr><th>구 분</th><th>임대리츠 사업자 선투입 요건</th></tr>
<tr><td>PF보증</td><td>• 총사업비의 5% 이상</td></tr>
<tr><td>임대주택
매입자금보증</td><td>• 주택매매대금의 10%이상(주택매매대금은 주거편의서비스 제공 목적의 근린생활시설을 포함한 주택매매대금과 금융비용, 제세금, 임대분양 관련 비용 등 사업관련 총지출액을 말함)
• 예외 : 주택매매대금의 5%이상을 자기부담으로 납부하고, 10퍼센트와의 차액에 대한 출자확약서 제출시 보증취급 가능</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>출자자에 대한 배당</td><td>• 출자자 중 기금과 재무적 투자자(FI)인 출자자에게는 자본준비금 전입을 통한 감가상각비 이내에서 배당을 허용할 수 있음
‣ 자본준비금 감소분 중 기금후순위출자자 배당에 기여하는 금액을 후순위출자금액에서 차감
(예시 : 후순위출자금액 차감액은 20억원 × 4/10 = 8억원, 운영배당 10억원 중 기금 배당분 6억원, 기금 후순위출자자 배당분이 4억원이고, 결손 20억원을 자본준비금으로 전입)</td></tr>
</table>

□ [참고] 임대리츠사업 주요 세제혜택

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>내 용</th><th>관련 법령</th></tr>
<tr><td rowspan="2">법인세</td><td>취득
임대주택 수</td><td>1호 : 75% 감면,
2호 이상 : 50% 감면</td><td rowspan="2">조세특례제한법
제96조, 법인세법
제51조의2</td></tr>
<tr><td>배당률</td><td>배당가능이익의 100분의 90 이상 배당한 경우 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액에서 공제</td></tr>
<tr><td rowspan="3">종합
부동산세</td><td>건설임대주택
합산배제요건</td><td>합산배제 신고 연도의 공시가격 9억원 이하,
10년 이상 임대, 임대료 증가율 5% 상한</td><td rowspan="2">종합부동산세법
시행령 제3조
제7호</td></tr>
<tr><td>매입임대주택
합산배제요건</td><td>합산배제 신고 연도의 공시가격
수도권 6억원 비수도권 3억원 이하,
10년 이상 임대, 임대료 증가율 5% 상한</td></tr>
<tr><td colspan="3">※ 임대주택 유형에 따른 적용배제
① 20.7.11. 이후 등록 신청한 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택
② 단기민간임대주택으로서 20.7.11. 이후 공공지원민간임대주택이나 장기일반민간임대주택으로 변경 신고한 주택</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>내 용</th><th>관련 법령</th></tr>
<tr><td rowspan="3">취득세</td><td>60㎡ 이하</td><td>면제
(취득세액 200만원 초과 시 85% 감면)</td><td rowspan="2">지방세특례제한법
제31조,
제177조의2</td></tr>
<tr><td>60~85㎡</td><td>50% 감면
(20호 이상 취득 시)</td></tr>
<tr><td colspan="3">※ 임대주택 유형에 따른 적용배제
① 20.7.11. 이후 등록 신청한 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입 임대주택
② 단기민간임대주택으로서 20.7.11. 이후 공공지원민간임대주택이나 장기일반민간임대주택으로 변경 신고한 주택

※ (임대주택을 최초 분양받는 경우) 주택가격에 따른 적용배제
- 지방세법 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 아래 기준 초과하는 경우
① (수도권 외) 3억원 ② (수도권) 6억원</td></tr>
<tr><td rowspan="4">재산세</td><td>40㎡ 이하</td><td>면제
(재산세액 50만원 초과 시 85% 감면)</td><td rowspan="3">지방세특례제한법
제31조의3 제1항
및 제2항,
제177조의2</td></tr>
<tr><td>40~60㎡ 이하</td><td>75% 감면</td></tr>
<tr><td>60~85㎡</td><td>50% 감면</td></tr>
<tr><td colspan="3">※ 감면된 재산세의 추징
- 아래 사유 중 하나에 해당하는 경우 감면사유 소멸일부터 소급하여 5년 이내 감면된 재산세 추징
- 단, 임대의무기간 경과 후 등록말소된 경우 및 대통령령으로 정하는 경우는 추징 제외
① 민간임대주택에 관한 특별법 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소되거나
② 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따른 의무기간 내 매각·증여하는 경우

※ 임대주택 유형에 따른 적용배제
① 20.7.11. 이후 등록 신청한 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입 임대주택
② 단기민간임대주택으로서 20.7.11. 이후 공공지원민간임대주택이나 장기일반민간임대주택으로 변경 신고한 주택

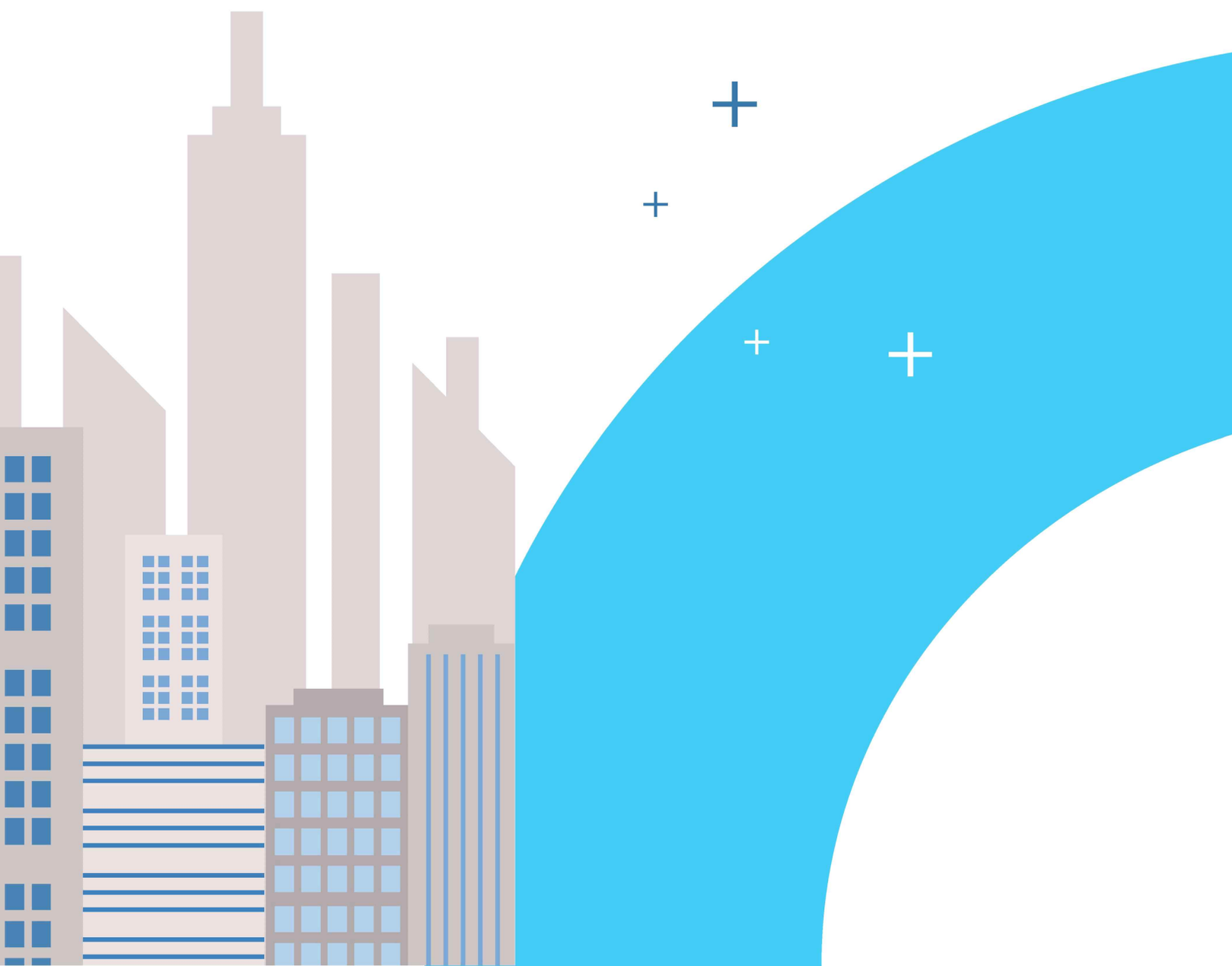
※ 주택가격에 따른 적용배제
- 공동주택 : 지방세법 제4조제1항에 따라 공시된 가액 또는 시장·군수가 산정한 가액이 아래 기준 초과하는 경우
① (수도권 외) 3억원 ② (수도권) 6억원 ③ (민간건설임대) 9억원
- 오피스텔 : 지방세법 제4조에 따른 시가표준액이 아래 기준 초과하는 경우
① (수도권 외) 2억원 ② (수도권) 4억원</td></tr>
</table>

* 관련 법령 개정사항 및 적용기한 확인 필수



II. 기금출자 업무

1. 프로세스
2. 주요 검토 내용
3. 제출 서류 목록
4. 관련 제도
    1) 공사비 검증
    2) 주택 품질검토
    3) 주거서비스 인증
    4) 정비사업 연계형



1 출자심사 프로세스

구 분	내 용	비 고
사업제안 및 협의 (민간제안사업)	- 사업제안자의 사업제안 및 출자상담•협의	사업제안자 ⇨ HUG, LH 등
공모 응모 (공모사업)	- HUG 민간제안공모 및 택지공모 응모	
사전심사 신청 (정비연계사업)	- HUG 기금출자 사전심사 요청 * 정비연계 임대리츠 사업 수행 가능 여부를 미리 심사	
	▼	(60일)
사전검토 및 자문 (민간제안사업)	- 사전검토위원회 및 자문위원회 실시	국토부, HUG, LH 등
우선협상대상자 선정 (공모사업)	- 공모 심사 결과에 따라 우선협상대상자 선정	
사전심사 승인 (정비연계사업)	- 기금출자 사전심사 승인 * 최종 출자여부는 본심사로 결정	
	▼	(15일)
사업계획 점검	- 사업계획에 대한 사전 협의 및 점검 등 * 기금출자 · 품질 관련 서류 제출	HUG, 사업제안자
	▼	(20일)
공사비 검증	- 사업제안자 제안 시공비의 적정성 검증 * 실시설계도서 등 시공비 관련 서류 제출	HUG
	▼	(60일)
리츠설립(병행)	- 사업제안자가 리츠 발기설립(AMC 선정)	사업제안자
	▼	(10일)
출자신청	- 리츠(사업제안자)의 출자신청	리츠 ⇨ HUG
	▼	
출자심사	- 수익성, 안정성, 사업조건 적정성 - 자본조달구조 적정성 등 * 허브리츠 기금출자 사전 검토 실시	HUG (허브리츠)
		(45일)
기금투자심의위원회 심의·의결	- 기금투자심의위원회 심의·의결 ‣ 구성 : HUG, 민간 전문위원 * 유효기간 : 승인일로부터 3개월(3개월 연장 가능)	HUG, 민간전문위원
	▼	(10일)
리츠 영업인가(병행)	- 임대리츠 영업인가	리츠 ⇨ 국토부
	▼	(50일)
사업약정 체결 및 출자	- 사업약정 체결 - 기금출자 실행(기금이 출자한 허브리츠가 출자하는 것을 원칙으로 함)	허브리츠, 사업제안자, 기관투자자, AMC, 사용자 등

※ 일반적인 절차와 예상 소요기간으로 사업장 및 사업유형 특성에 따라 절차 및 기간 변동

2 주요 검토 내용

□ 기금출자 필수요건

구 분	주 요 내 용
심사종합 평점	• 심사종합평점이 60점(100점 만점) 이상일 것 – 수익성 및 안정성 35점(70점 만점) 이상 – 사업조건의 적정성 15점(30점 만점) 이상
사업완충률	• 사업완충률 : 12% 이상 – 사업완충률 = 자본이득확보율 + 후순위참여율 * 자본이득확보율 = (1-부동산취득원가/인근사업장 시세 또는 감정가)×100 * 후순위참여율 = (사업제안자 등의 기금후순위 출자금액 / 인근사업장 시세 또는 감정가)×100 ※ 부동산취득원가는 부동산 취득가격 분류표에 따라 산정 ※ 시세는 한국부동산원 시세조사
기금내부 수익률	• 투자조건① 선택 시 : 3% (중간배당이 있는 경우에는 2.7%) 이상 • 투자조건② 선택 시 : 3.5% (중간배당이 있는 경우에는 3%) 이상 * 기금내부수익률 : 주택도시기금이 임대리츠 투자로 얻게 되는 기대수익률로 기금 출자금의 현재가치 총액과 미래수익(배당금, 분양전환 또는 청산하는 경우에 처분이익, 출자반환금)의 현재가치 총액을 동일하게 하는 할인율을 말함
시공자 요건	• 시공자는 아래 요건을 모두 충족할 것 ‣ 신용평가등급 : BB+ 이상 ‣ 시공능력평가순위 : 500위 이내 (또는 최근 3년간 주택건설실적(사용검사일 기준) 300세대 이상) • 단, 특화형 임대리츠 및 사회임대주택 임대리츠는 아래 요건 중 1개 이상 충족할 경우 기금출자 가능 ‣ 신용평가등급 : BB+ 이상 (단, 사회임대주택 임대리츠 사업장이 건축허가 대상(30세대 미만)인 경우 C등급 이상) ‣ 시공능력평가순위 : 500위 이내 ‣ 최근 5년간 주택건설실적 300세대 이상
자산관리 회사(AMC)	• 자본금 규모 및 자산운용 전문인력수가 부동산투자회사법 제22조의3 제1항제1호 또는 제2호에서 정한 기준을 충족 * 부동산투자회사법 제22조의3 제1항제1호 또는 제2호 요건 ‣ 자본금 규모 요건 : 70억원 이상, 자산운용 전문인력수 요건 : 5명 이상

구 분	주 요 내 용
정비사업 연계형	• 정비사업 임대리츠가 매입하는 물량이 일반분양분 전체(상가 및 오피스텔 등 주택 이외의 일반분양분은 제외 가능)에 해당하는 경우 ※ 정비연계 임대리츠의 후순위 출자율은 5%이상으로 한다.(다만, '16년에 영업인가 완료 또는 기금출자 신청한 사업장은 제외)
주거서비스 인증 요건	• 최근 3년간 「민간임대주택 주거서비스 인증 운영기준」 제3조의 인증 대상 사업으로 동 기준 제19조의 본인증을 신청, 총점 60점 이상으로 본인증을 획득(재심사 등으로 본인증 획득한 경우 포함)
출자자 요건	• 임대리츠 보통주 최다 출자자(기금 및 사회적 경제주체 제외)가 설립 후 3년 이상 경과 & 최근 3년간 계속적인 영업활동(매출 발생) 수행기준 충족 • 임대리츠에 지분을 출자하는 개별 법인의 출자금액이 최소 출자금액 기준(3억원 이상) 충족
공사비 검증	• 사업제안자가 제안한 공사비는 검증기관이 실시설계도서에 근거하여 산출한 적정공사비 이내일 것 ※ 검증기관은 HUG 또는 HUG가 지정하는 기관

□ 허브리츠 주요 검토 내용

구 분	내 용
사업구조, 주택유형	- 사업계획수립시 주택사업계획 유형 변경(분양→임대)과 사업구조(건설형·매입형) 명확화 - 재원조달 계획과 향후 사업비 증가시 대책과 출자지분 분담계획
인허가 사항 및 일정계획	- 건축심의, 구조심의, 주택사업승인, 건축허가, 교육환경평가, 환경영향평가, 도시계획위원회심의 등의 해당여부 및 추진계획 - 인허가 주요 (예상) 이슈사항 * 예) 학교 개설시기, 건축설계 디자인 특화, 평형 변경 등
기반시설	- 지자체·주변민원인·임차인 등이 요구(예상)하는 기반시설 설치 범위, 비용부담·사업비 반영여부 * 도로, 학교, 공원, 상하수도, 전기, 가스 등
예상민원과 대응책	- 민원발생 요소와 제거방안 * 토지소유권 관련 소송, 기존 사업시행자와 용역업체간의 수의계약, 지장물 처리, 지자체 등의 건축평면 변경, 설계특화 요구, 추가시설물 설치 등
민간사업자 컨소시엄	- 사업제안자·시공사 등 임대리츠 컨소시엄 구성원간의 업무별 권한과 책임범위 및 비용부담 범위 명확화

구 분	내 용
리스크	- 사업추진 중 발생가능한 예상 리스크와 대처·관리방안
기타	- 기타 사전검토위원회, 자문위원회 및 관련 기관 건의·지적 사항 등에 대한 보완 사항 반영 여부

3 제출 서류 목록

1. **출자신청서**
2. **사업부지의 권리확인을 위한 서류**
   - 부동산등기부등본, 토지조서, 매매계약서, 매매대금납부영수증 및 토지사용승낙서(인감증명서 포함) 등
3. **임대리츠의 법인등기부등본 및 정관**
4. **사업제안서**
5. **사업수지 및 현금흐름분석표**
6. **외부기관의 사업성분석보고서**
7. **사업계획승인서 사본 또는 건축허가서 사본**
   ☞ 인허가승인 이전인 경우에는 신청서 사본
8. **예정공정표**
9. **자산관리회사, 자산보관기관 및 사무수탁회사와의 업무위탁계약서**
   ☞ 계약체결된 경우에 한함
10. **총회 의결을 거친 관리처분계획인가신청서**(관리처분계획서 포함) **사본**
    - 관리처분계획인가를 받은 경우에는 관리처분계획인가서(관리처분계획서 포함) 사본
    ☞ 정비사업 임대리츠의 경우에 한함
11. **주거서비스 인증서 사본**
    ☞ 최근 3년간 「민간임대주택 주거서비스 인증 운영기준」 제3조의 인증대상 사업으로 동 기준 제19조의 본인증을 신청한 사업이 있는 경우에 한함
12. **출자확약서 및 출자인수 확약서**
13. **임대리츠 최다 출자자**(기금 및 사회적 경제주체 제외) **법인등기부등본, 최근 3사업연도 재무자료**(감사보고서 또는 세무사 확인분)
14. **공사비 검증 신청서**(공사비 검증 접수 시 제출)
15. **공사비 사후검증 확약서**
    ☞ 공사비 사후검증 대상인 경우에 한함
16. **기타 심사에 필요한 서류**
    - 시세조사 비용지급 확인서, AMC 및 시공사 자격요건 증빙서류(영업보고서 포함), 설계개요, 신탁계약서 등

4 관련 제도

[1] 공사비 검증

· 출자심사 전 사업제안자가 제시한 공사비의 적정성을 검증하는 제도

□ 공사비 검증 관련 사업제안자 협조사항

· (검증 전) 사업제안자는 공사비 검증을 위한 자료(실시설계도서 등)를 검증기관에 제출하고 착수금을 납부하여야 함
· (검증 중) 사업제안자는 공사비 검증기간 중 검증기관과 15일간의 협의에 응하여야 함
· (검증 후) 사업제안자는 적정공사비를 반영하여 출자심사 신청하여야 함

□ 공사비 검증 주요내용

구 분	내 용
검증대상	임대리츠 일부유형(매입형 임대리츠 및 정비사업 연계형 임대리츠 제외)
수수료	총 공사비 규모에 비례하여 차등 ※ 착수금 50%은 사업계획신청 시 사업제안자가 선지급하며 (추후 리츠비용으로 정산 가능), 잔여 수수료 50%는 기금출자 후 리츠가 지급
검증범위	가. 건축 : 가설, 골조, 습식, 방수, 수장, 도장공사 등 나. 토목 : 터파기, 잔토처리, 흙막이, 우오수공사 등 다. 기계 : 냉난방, 위생기구, 소화설비, 각종 장비 등 라. 전기 : 등기구, 통신 ELEV, 각종 장비 등 마. 조경 : 식재, 시설물, 포장공사 등 바. 기타 : 간접비, 철거공사, 각종 특화공사 등
검증절차	① (사업자) 실시설계도서 등 서류 제출 ② (검증기관) 60일 이내 적정공사비 산출 ※ 검증기간 60일은 사업제안자와의 협의기간 15일을 포함하며, 1회에 한하여 협의기간을 10일 연장할 수 있음 ③ (사업자) 적정공사비 반영하여 HUG에 출자신청

□ 공사비 검증 관련 제출 서류

순번	제출서류	세 부 내 용
1	공사비 검증 신청서	- 검증 신청서
2	인허가 관련 서류	- 사업계획(변경)승인서 및 승인조건 - 사업계획(변경)승인 접수서류(변경 사유 포함)
3	설계도서	- 설계도면 : 건축·토목·기계·전기·조경 등 공종별 도면 - 시 방 서 : 공종별 특수시방서 등 - 계 산 서 : 구조계산서 등
4	공사비 내역서	- 물량산출서 : 수량산출 근거 및 수량산출 전산파일 등 - 단가내역서 : 단가책정 근거 및 견적서·표준품셈 등 - 기타 증빙서류 : 산출내역서, 비교견적서, 일위대가표 등
5	주요 공법현황	- 건축·토목·기계·전기·조경 등 공종별 적용 주요공법 - 특허 공법 반영 시 적용 사유 및 관련 자료 등
6	자재사용서	- 건축·토목·기계·전기·조경 등 공종별 적용 주요자재 - 특허 자재, 외산자재 등 적용사유 및 관련 자료 등
7	지질조사서	- 토목 설계도서 작성용 지질조사서
8	특화 관련 자료	- 특화 설계 적용시 관련 자료 (설계도서, 내역서 등)
9	1식성 내역 증빙서류	- 물량산출 단위를 1식으로 표기한 항목에 대한 증빙 - 1식 내역에 대한 물량산출 및 단가 적용 근거
10	사업계획서 등	- 공모 당시 제출한 사업계획서 등 사업제안자가 제안한 공사비 내역을 확인할 수 있는 서류
11	그 외 검증기관 요청서류	- HUG 또는 검증기관이 업무 수행을 위해 요청하는 자료 - 외주·자재업체 명부, 비교견적서, 설계사 명부 등

[2] 주택 품질검토

· 공공지원 민간임대주택은 공적 자금이 투입되는 만큼 합리적 품질의 공공지원 민간임대주택이 시장에 공급되도록 품질기준 및 품질점검 시행

- 민간사업자가 사업을 추진함에 있어 사전 품질검토를 통해 사업비가 수반되는 사항을 사업에 선반영하고 사업진행 단계별 품질점검 시행으로 임대리츠 주택의 품질이 확보되도록 품질점검 절차 개선
- 단, 민간의 자율성을 침해하지 않도록 품질기준(마감재 등)은 **Hurdle 수준으로 운용**

□ 주택 품질검토 절차

· (사전준비) 민간사업자는 실시설계도서를 기준으로 작성양식에 따라 주택품질현황을 작성하여 사업계획 점검 시 제출

· (사업진행) 착공신고, 설계변경, M/H점검, 시공실태점검 시행에 따른 품질적정성 검토

· (사업준공) 공사준공에 따른 준공검사(준공서류 포함) 시행 및 공사목적물 인수의 적정성 검토

□ 주택 품질검토 주요내용

시기	구 분	주 요 내 용
사전준비단계	적용 마감재	· 민간 사업자가 작성양식에 의거 작성하여 제출 – 공동주택 전용부위 : 각 실별 마감 및 평면계획 등 – 공동주택 공용부위 : 동 출입구, 캐노피 등 – 부대시설 : 부대복리시설, 지하주차장 등 – 단지조경 : 조경식재 및 조경시설물 현황 등
	공동주택 5대하자	· 민간 사업자가 작성양식에 의거 작성하여 제출 – 소음 : 층간소음, 화장실 소음, 외부 유입 소음 – 결로 : 후면 확장 발코니 결로(드레스룸, 반침), 지하공간 결로 (연결통로, 코어, 지하주차장) – 누수 : 지하주차장 누수, PIT누수, 옥상 및 옥상조경 누수 – 공기질 : 실내 공기질 향상 – 균열 : 공동주택 균열, 지하주차장 바닥 균열
	Share House	· 셰어하우스 가이드라인*을 반영할 수 있도록 별도 사업비를 반영 – 주차장·소방안전시설·관리비 등 관련 사항들은 용역 결과를 적용 *「청년민간임대주택 셰어하우스 가이드라인 마련을 위한 연구」 – 온나라 정책연구 프리즘에 등재(www.prism.go.kr)
사업진행단계	착공신고	· 공사 착공*시 관련사항을 子리츠가 검토 후 母리츠에 보고 *「공사도급계약 일반조건 제9조」 관련 착공신고서 및 첨부서류를 제출
	설계변경	· 변경사업승인 및 경미한 변경(단순 설계오류, 개선사항) 등 설계변경 사항을 子리츠가 검토 후 母리츠에 보고
	M/H 점검	· 임차인 모집공고를 위한 모델하우스 준공 전 사업제안서, 실시설계도서, 인근분양마감 수준을 고려하여 子리츠 검토결과 제출시 母리츠가 점검 시행
	공사중 시공실태 점검	· 공정율 50~60% 시점기준 사업관리, 공정, 시공, 품질, 안전, 환경에 대해 母리츠가 시공실태점검을 시행하고 지적사항에 대한 조치결과를 子리츠가 검토 후 母리츠에 보고

시기	구 분	주 요 내 용
사업 준공 단계	준공시점 시공실태 점검	· 공정율 90% 시점기준 사업관리, 공정, 시공, 품질, 안전, 환경에 대해 母리츠가 시공실태점검을 시행하고 지적사항에 대한 조치결과를 子리츠가 검토 후 母리츠에 보고
	준공 검사	· 공사준공일 기준 사용승인 신청과 동시에 준공검사(전용부위, 공용부위, 부대시설)를 실시하고 지적사항에 대한 조치검수결과를 子리츠가 검토 후 母리츠에 보고
	하자보수 점검	· 입주 개시일 이전 입주자 사전점검 지적사항에 대한 세대 전수조사를 위한 하자 처리율 확인점검* 수행 * 모바일 앱 활용 운영체계 마련을 통한 하자 처리율 관리
	준공확정 점검	· 준공시점 시공실태점검, 입주자 사전방문, 지자체 사용승인 지적사항 등에 대한 조치를 종합적으로 점검하여 건설공사의 준공여부를 최종 확정
	준공 서류	· 공사준공에 따른 공사목적물 인수*를 위한 제출서류를 子리츠 검토 후 母리츠에 보고 *「공사도급계약 일반조건 제21조」관련 준공서류 제출
	하자보수 만족도 조사	· 입주 지정기간 만료일로부터 1개월 이후 하자처리율 점검 전문 용역 업체를 활용, 입주고객 대상 하자처리 만족도 조사 실시

□ 사전 품질검토 제출 서류

순번	제출서류	세 부 내 용
1	일정계획	- 심의, 허가, 평가, 공사 등의 해당여부 및 추진계획
2	사업승인 관련	- 사업승인 신청 도서 / 사업승인 완료 도서, 유관기관 의견 및 조치계획, 사업승인 조건 등
3	법규검토서	- 지구단위 지침, 주택건설에 관한 규정 등 관련 법령
4	실시설계 도서	- 미승인 사업장은 승인 완료 시 즉시 제출
5	검토양식 작성 서류	1. 건축계획 2. 설계개요 및 시설면적표 3. 면적산출표 4. 각종 주택성능인증 및 보장계획 5. 직접공사비 건물별·공종별 내역 6. 기타공사비(용역비, 분담금) 산정내역 7. 5대 하자 대응 적용기준 8. 내·외부 적용자재 등 계획 9. 평면계획 (서비스 공간) 10. 셰어하우스 가이드라인 자가진단

[3] 주거서비스 인증

□ 주거서비스 인증제 개요

○ (**배경**) 다양한 주거서비스 제공을 통한 **입주자 만족도와 임대주택 질적 제고**를 위해 **주거서비스 인증제 도입**('16.10.)

* **(근거)** 공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침 제89조(주거서비스 활성화)

○ (**내용**) **임대주택의 품질 향상** 및 **만족도 개선**을 위해 인증기관이 주거지원, 시설관리 서비스 등 편의기능을 평가하여 **인증서 발급**

* 주민 공동 커뮤니티 시설, 보육공간, 무인택배·카셰어링 생활편의시설 설치, 입주자 소통·건강증진 프로그램 운영 등

○ (**인증기관**) 공모 및 인증운영회(국토부 운영)의 심사를 거쳐 지정

* 현재 인증기관 : 주택도시보증공사 및 한국부동산원

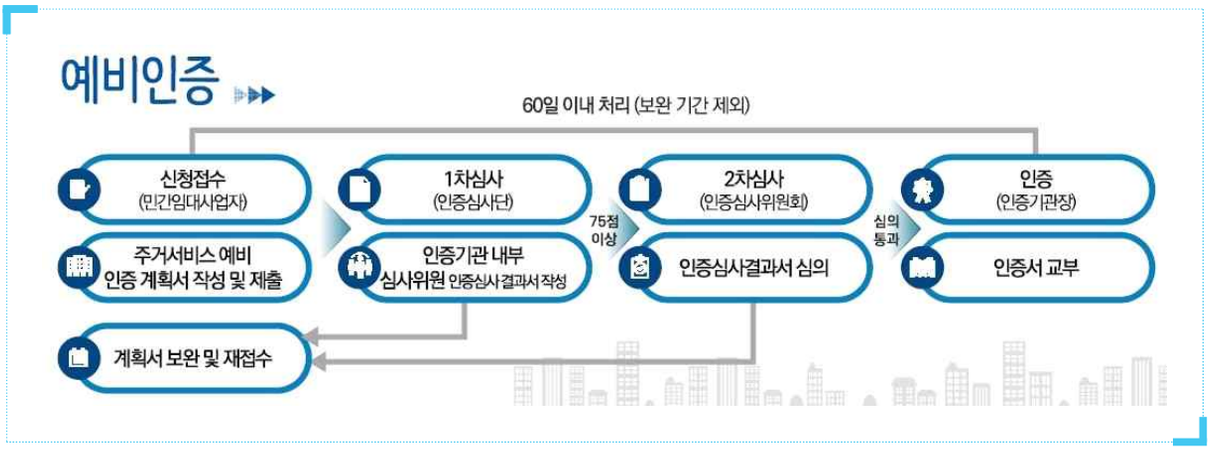
□ 주거서비스 인증제 주요 내용

○ (**인증대상**) **기금출자지원** 및 **HUG의 보증지원**을 받는 **100세대 이상 민간임대주택** 또는 주거서비스 **인증을 희망하는 단지**

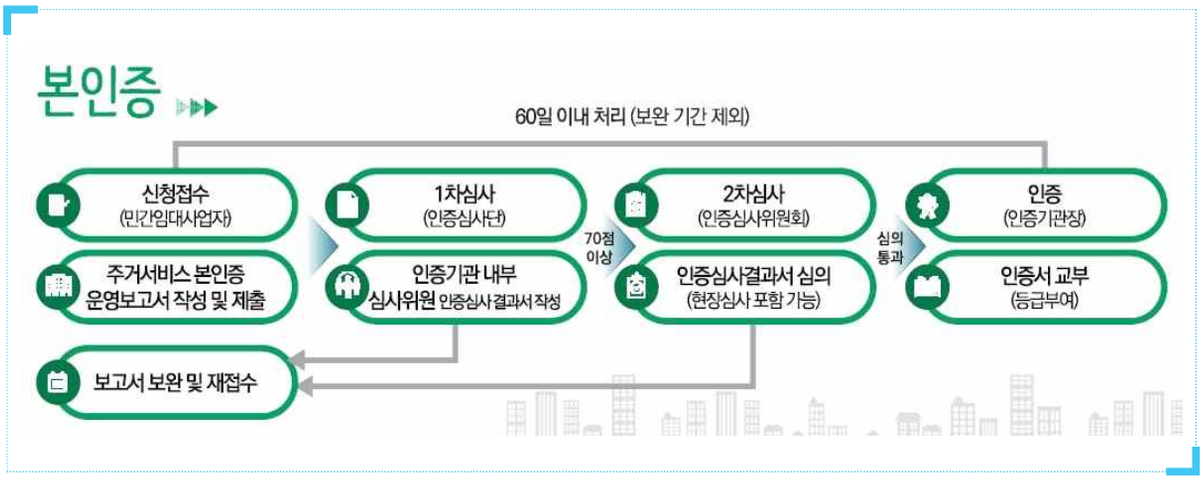
○ (**인증종류**) **계획**에 대한 '**예비인증**' + **계획이행 여부** 등에 대한 '**본인증**'

구분	예비인증	본 인 증
시기	임차인모집공고일 3개월 이전	사용검사 2년 후부터 3개월 이전
유효기간	예비인증일 ~ 본인증일	본인증일 ~ 2년 (2년 주기 연장)
평가내용	주거서비스 계획 사전평가	주거서비스 계획 이행여부 및 입주자 만족도 등
평가주체	인증기관 인증심사단 (평가결과 작성) ▶ 인증심사위원회 (평가결과 심의)	

- (**예비인증**) **계획단계**부터 **입주자 만족도**가 높은 주거서비스 제공을 유도하기 위해 **입주 전** 주거서비스 계획을 평가



- (**본인증**) **입주자 만족도 유지·관리**를 위해 **입주 후** 예비인증에 따른 주거서비스 **계획 이행여부** 등을 평가하는 인증(2년 주기 평가)



- (**인센티브**) 최우수 단지는 본인증 평가 1회 면제 및 동 기간 공공지원민간임대주택 사업 출자 심사 시 사업자에게 가점 부여

* (**최우수**) 90점이상 (**우수**) 80점 이상 90점 미만 (**일반**) 70점 이상 80점 미만

- (**패널티**) 인증 탈락 시 1년 이내 재심사, 인증 획득 시까지 공공지원민간임대주택 사업 출자 심사 시 감점 및 제한

* 60점 이상 70점 미만 : 인증 획득 시까지 **신규 기금출자 심사 시 감점**

** 60점 미만 : 인증 획득 시까지 **신규 기금출자 제한**

[4] 정비사업 연계형

□ 출자 사전심사 및 초기사업비대출보증 개요

○ 정비연계형 사업의 원활한 추진을 위하여 임대리츠에 대한 출자 사전심사 및 연계 조합에 대한 초기사업비 대출보증을 지원

* **(근거)** 정비사업 연계 임대사업자 선정기준 제15조 등

□ 정비사업 연계형 출자 사전심사

구 분	내 용
목적	정비사업 연계형 임대리츠 사업 출자가능성(수익성, 안정성 등)을 사전에 평가하여 사업 불확실성 해소
대상요건	① 금융전문지원기관의 우선협상대상자에 대한 최종평가등급 B 이상 ② 정비사업시행자와 우선협상대상자간 업무협약 체결 ③ 공공지원민간임대주택 건설계획을 포함하여 사업시행인가 신청 (총회의결 포함)
심사절차	① (심사 협의) HUG와 우선협상대상자가 사업 전반 협의 ② (사전심사 신청) 대상요건 충족 시 사전심사 신청 ③ (사전심사 심의·의결) HUG 심사위원회 의결 ④ (결과 통지) 심의 결과 통지 ※ 사전심사는 본심사 대상에 해당됨을 의미하는 것으로 기금출자승인을 보장하는 것은 아님
심사내용	■ 아래 조건 모두 충족 시 심사 통과 가능 - 심사평점표 종합평점 60점 이상(시공자 미선정시 55점 이상) - 심사평점 각 평가항목별 총점이 50% 이상 - 기금IRR 3.0%(2.7%) 이상 또는 3.5%(3.0%) 이상(신청인 택1) - 사업완충률 12% 이상 - AMC 수탁규모 500억원 이상, 운용리츠 건수 1건 이상, 자본금 70억원 이상, 자산운용전문인력수 5명 이상 - 시공사 신용평가등급 BB+ 이상, 시공능력순위 500위 이내 - 임대리츠가 매입하는 물량이 일반분양분 전체이어야 함 - 기타 출자금지 요건 미해당

□ 초기사업비 대출보증

구 분	내 용
목적	조합 관리처분총회 준비 비용 등 초기 자금 부족에 따른 어려움 해소
대상요건	정비사업 임대리츠 사전심사가 승인(HUG 심사위원회 의결)된 사업장의 정비조합(단위사업의 시행자) ※ 출자 사전심사와 동시 진행
보증내용	주채무자(조합)가 초기사업비대출의 원리금을 상환기일에 상환하지 못하는 경우 보증약관에서 정한 바에 따라 그 원리금의 상환책임을 부담
보증한도	총사업비의 5% 이내 * 사업시행인가서 또는 총회의 의결을 거친 사업시행인가신청서의 금액
보증기간	보증서 발급일로부터 1년 (보증승인 유효기간 없음) * 보증기간은 6개월 단위 연장가능하며, 사업비대출보증 발급 시 우선상환
보증료율	5등급 보증료율 적용
심사사항	- 정비사업 임대리츠 사전심사 승인(HUG 심사위원회 의결) 내역 - 보증대상, 보증금액, 보증기간, 보증한도 등 보증신청내용의 적정성 - 금융기관과 주채무자 간의 대출조건 확인 - 기타 보증금지요건 해당 여부

□ 제출 서류 목록

○ 정비사업 연계형 출자 사전심사

1. 사전심사 신청서
2. 사전심사 신청인의 법인등기부등본
3. 사전심사 사업제안서
4. 사전심사 사업수지 및 현금흐름표
5. 업무협약서
   * 임대주택 예상 공급량, 규모별 매매가격, 규모별 예상 세대수에 관한 사항 포함
6. 사업시행인가신청서 사본(총회 의결必)
   * 인가를 받은 경우 사업시행인가서 사본
7. 금융전문지원기관의 우선협상대상자에 대한 최종평가등급 확인서
8. 기타 심사에 필요한 서류

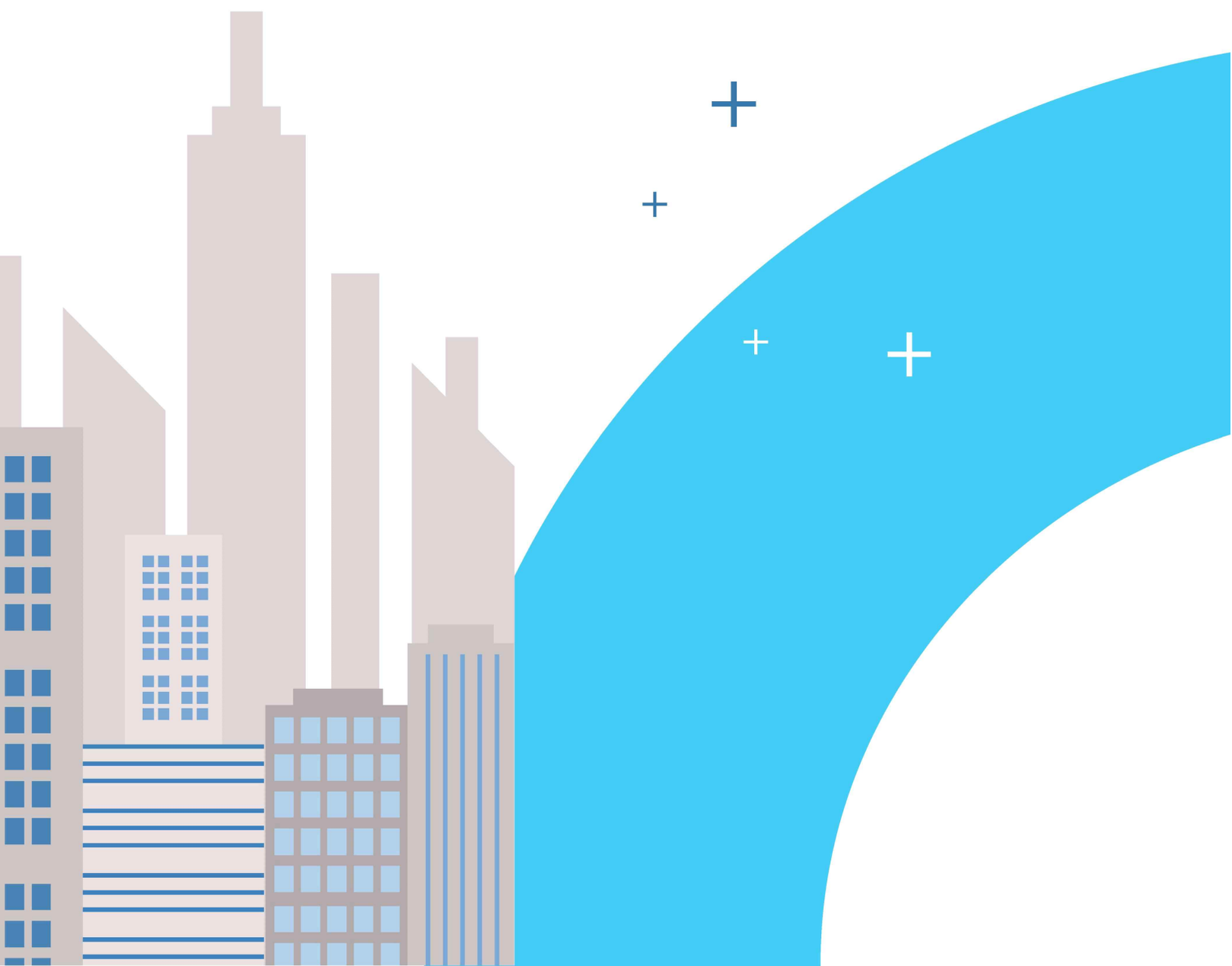
○ 초기사업비 대출보증

1. 정비사업자금대출보증 취급신청서
2. 조합사업비대출 보증신청서
3. 조합 법인등기부등본
4. 조합 사업자등록증 사본
5. 조합 설립인가서 사본
6. 조합이 확인한 조합원 명부
   * 주소 및 연락처 포함
7. 조합정관 사본
8. 사업시행인가신청서 사본(총회 의결必)
   * 인가를 받은 경우 사업시행인가서 사본
9. 자금차입, 이율 및 그 상환 방법에 대한 총회의결서 사본
10. 조합의 국세, 지방세 완납 또는 유예 증명서
11. 기타 심사에 필요한 서류



III. 약정체결 업무

1. 프로세스
2. 주요 검토 내용
3. 약정 서류 목록



1 약정체결 프로세스

구 분	내 용	비 고
기금투자심의위원회 심의 · 의결	- 기금투자심의위원회 심의 · 의결 * 구성 : HUG, 민간 전문위원	HUG, 민간전문위원
사업약정서 검토	- 표준사업약정서 및 첨부계약서* 검토 * 부동산매매계약서, 자산보관계약서, 임대리츠 주주간 협약서(임대리츠 정관포함), 융자약정서(기금융자, FI융자), 일반사무위탁계약서, 사업수지 및 현금흐름표, 자산관리위탁계약서, 공사도급계약서 - 주주간협약서(子리츠용) 검토	허브리츠
		(45일)
약정서 확정 및 신주청약	- 약정서 확정을 위한 발기인 이사회/주주총회 개최 - 母리츠가 子리츠의 주주권한을 득하기 위한 신주청약	허브리츠, 사업제안자, 기관투자자, AMC, 시공자 등
		(15일)
사업약정체결 및 출자	- 표준사업약정 및 주주간협약 체결 완료 - 출자금 납부* * 민간출자금 완납 후 母리츠 출자금 납부	허브리츠, 사업제안자, 기관투자자, AMC, 시공자 등
주요 계약 체결	- 부동산매매계약, 대출약정, PF보증약정, 공사도급계약 등 주요 계약 체결	허브리츠, 사업제안자, 기관투자자, AMC, 시공자 등
사후 보고	- 부동산매매 계약금 지급 수권 서류 수취 - 매매계약금 지급 - 국토부 보고사항 보고	허브리츠

※ 일반적인 절차와 예상 소요기간으로 사업장 특성에 따라 절차 및 기간 변동

2 주요 검토 내용(약정체결(안) 협의 시)

ㅇ 기금투자심의 완료 후 ① **임대리츠 표준사업약정서(子리츠용)**와 ② **주주간 협약서**를 검토·체결함으로써 사업계획을 확정하고 사업에 참여

* 해당 약정서식은 HUG 내규를 따르며, 사업장 현황에 맞게 조정하여 사용

① 임대리츠 표준사업약정서	
내용	· 사업 참여자간 권리·의무관계를 명확히 하기 위한 약정 · 사업관리 방안 및 주요 계약의 내용 등을 선언적으로 명시 * 표준사업약정서 확정시 첨부 계약서의 내용도 확정되어야 함
당사자	· 母리츠 – "임대리츠(子리츠)"의 출자자 · 출자신청인 – "임대리츠"에 기금 출자를 신청하는 자(子리츠) · 사업제안자 – "임대리츠"에 출자하는 사업제안자(민간) · 자산관리회사 – "임대리츠"에 자산관리 위탁계약을 체결한 자 · 시공자 – "임대리츠"와 공사도급계약을 체결한 시공자 · 기관투자자 – "임대리츠"에 출·융자로 참여하는 기관
② 주주간 협약서	
내용	· 출자자간 권리·의무관계를 명확히 하고, 주식발행, 이익배당 등의 주주권한에 대한 기본사항을 합의하는 협약 · 자금액, 주식의 종류 및 배당방법, 청산시 잔여재산 분배, 임원선임 등에 대한 주주간 합의사항
당사자	· 母리츠 및 민간출자자

3 약정 서류 목록

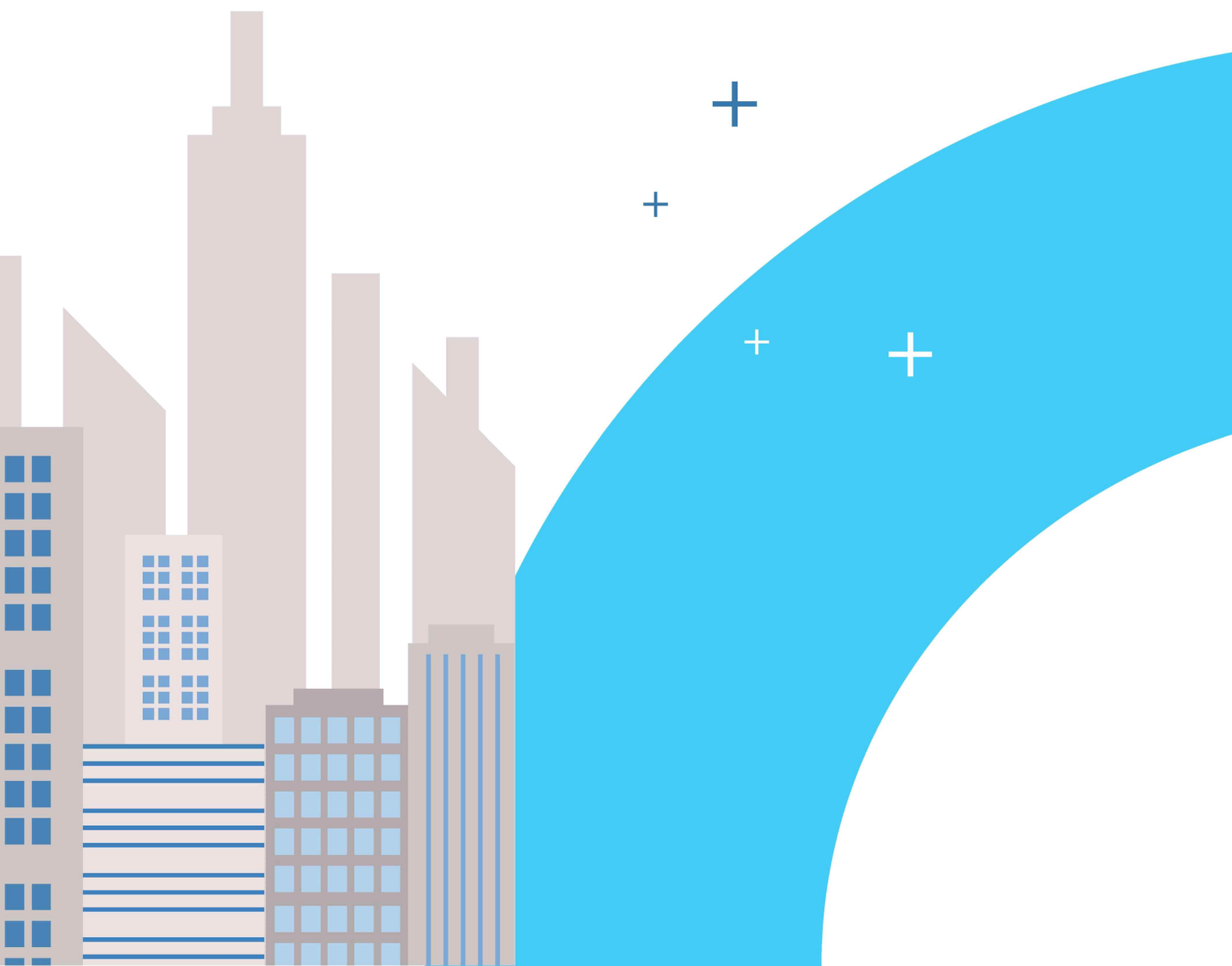
1. **임대리츠 표준사업약정서**(체결 당일 확정일자를 받아야 함)
2. **부동산매매계약서**(매입형) / **토지매매계약서**(민간제안 건설형)
3. **자산보관계약서**
4. **주주간 협약서, 표준 정관**
5. **사업 및 대출약정서, 대주간 합의서**
6. **일반사무위탁계약서**
7. **사업수지 및 현금흐름표**
8. **자산관리위탁계약서**
9. **공사도급계약서**(공사원가계산서, 공사비 등 산정내역, 산출내역서 등 첨부)

* 사업장별 특성에 따라 변경 적용될 수 있음



Ⅳ. 임대공급 업무

1. 프로세스
2. 주요 검토 내용
3. 제출 서류 목록



1 임대공급 프로세스

구 분	내 용	비 고
임대시행계획 수립	- 임대시행일정, 예산, MH건립·운영 등 사전협의 - 임대시행계획 수립 후 용역업체 선정	허브리츠, 임대리츠
	▼	(20일)
홍보계획 수립	- 홍보계획 사전협의 - 모델하우스 마감재의 적정성 등 검토 - 모집공고 45일전 국토부 보고 - 임대시행 관련 용역계약 등 체결	허브리츠, 임대리츠
	▼	(15일)
임차인 모집계획 수립	- 임차인 모집계획 사전협의 - 계획(안) 확정 후 국토부 보고 및 최종협의	허브리츠, 임대리츠
	▼	(20일)
HUG 보증가입	- 임대보증금에 대한 보증가입 신청	임대리츠
	▼	
지자체 신고	- 임차인 모집계획 지자체 신고	임대리츠
	▼	
임차인 모집공고	- MH오픈 전 국토부 등 관계사 사전점검 - 임차인 모집공고 및 신청 접수	허브리츠, 임대리츠
	▼	(7일)
임대차 계약체결	- 당첨자 발표 및 계약체결 - 주택형별, 신청 유형별 등 구분하여 계약률 보고	임대리츠
		(5일)

※ 일반적인 절차와 예상 소요기간으로 사업장 특성에 따라 절차 및 기간 변동

2 주요 검토 내용(임대공급 협의 시)

o 임대리츠는 임대시행 관련 전반적인 계획을 수립하여 허브리츠와 사전협의를 통해 임대시행 계획안을 확정하고 이후 절차를 추진

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>임대시행
예산계획</td><td>- 임대주택의 특성을 고려하여 사업단계별로 구분하여 판매비 예산 배분
〈 판매비 예산배분 〉
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">계</th><th colspan="2">개발기간</th><th colspan="3">운영기간</th></tr>
<tr><th>최초공급
(~6개월)</th><th>추가모집
(~준공전)</th><th>입주
(준공시)</th><th>임대
운영</th><th>분양
전환</th></tr>
<tr><td>판매비</td><td>100%</td><td>60%±20%</td><td>10±20%</td><td colspan="3">10±20%</td></tr>
</table>
※ 사업장 수요여건에 따라 추가모집 및 운영기간 적정예산 확보</td></tr>
<tr><td>MH 건립·
운영계획</td><td>- (MH 건립예산) 모델하우스 건립비용에 따른 부지임차료, 건립비, CG, 모형 제작비용, 폐관시 예상되는 철거비 등 일체의 비용 포함
- (MH 운영계획) 사업장 수요여건에 따라 운영기간을 결정하고 제세공과금, 청소, 경비, 사무집기임차 등 총 운영비용을 추산
* 시공사(또는 분양대행사)와 리츠간 계약체결도 가능
- (MH 건립시) 배치도(주변도로 포함), 입면도(4개면), 각층 평면도, 내부 벽면 전개도, 동선계획도, 공공지원 민간임대주택 홍보존 세부계획도 등 제출
※ 사업장 특성에 따라 사이버모델하우스 또는 홍보관으로 대체 가능</td></tr>
<tr><td>임대시행
용역계약</td><td>- (선정방법 및 주체) 모든 용역업체 선정은 공정경쟁으로 진행되며, 선정주체는 임대리츠 또는 사업제안자(위임받은 경우)가 될 수 있음
- (실적에 따른 수수료 차등 지급) 임차인 모집 계약률 제고를 위해 호당 정액지급 방식은 지양하고, 실적에 따른 수수료 지급방식 적
- (책임관리 강화) 임대시행 용역의 책임관리 강화를 위해 준공 시까지 분양 목표 미달성분과 미계약 세대분(해약세대 포함)에 대한 일정 수수료 유보 후 계약조건 이행시 지급</td></tr>
<tr><td>임차인모집
홍보계획</td><td>- 사업장의 특성(입지, 수요, 임대료 수준 등)에 맞는 마케팅 방향 설정</td></tr>
</table>

3 제출 서류 목록(임대공급 시)

1. **임대공급계획(안)**
   MH부지 및 건립공사 계약서, 모집대행용역 계약서, 광고대행용역 계약서, 임대시행용역별 경쟁입찰, 비교견적, 심사평가 자료
2. **임대조건 검토**
3. **임대공급 예산집행 세부내역**
4. **기금투자심의위원회 대비 비교표**
5. **임대조건 검토서**
6. **입주자 모집 공고문**
7. **임대차 계약서**

* 사업장별 특성에 따라 변경 적용될 수 있음

□ [참고] 임대공급 프로세스 세부업무

주요업무	일정계획	세부업무	주체
1. 임대시행계획 수립			
사전협의	D-75	임대시행계획 사전협의 - 일정, 홍보, 예산, MH건립·운영, 용역선정 등	허브리츠↔ 사업제안자
계획수립	D-70	사전협의를 토대로 임대시행계획 수립	임대리츠
용역업체선정	D-65 ±10	① 권한위임요청(사업제안자) → 리츠 승인 ② 리츠 승인후 용역업체 선정 * 업체선정 및 심사과정 등 공정성 확보 ③ 용역업체 선정결과 보고(공문시행) → 리츠	임대리츠↔ 사업제안자
2. 홍보계획 수립			
사전협의	D-60 ±10	홍보계획(일정, MH건립, 임차인모집 일정 및 임대조건, 마케팅 계획 등) 사전협의 및 모델하우스 마감재의 적정성 등 검토	허브리츠↔ 사업제안자
사전보고·협의	D-45 ±10	모집공고 45일전 국토부 보고 및 사전협의 - 홍보계획, 수급조사, 임대조건, 마케팅 계획 등	사업제안자→ 국토부
이사회/주주총회 개최	D-40 ±10	[주요안건] - 임대시행 관련 용역계약 체결 승인의 건 - MH 운영비용 승인의 건 등	임대리츠
계약체결	D-35 ±10	주주총회 승인 건에 대한 용역 등 계약체결	임대리츠

주요업무	일정계획	세부업무	주체
3. 임차인 모집계획 수립			
사전협의	D-40	임차인모집계획 사전협의 (일정, 임대조건, 입주자모집공고(안) 등 세부사항)	허브리츠↔ 사업제안자
최종보고·협의	D-30	국토부 보고 및 최종협의	사업제안자→ 국토부
(필요시) 출자 변경승인	D-25	기금투자심의위원회 대비 임대조건, 예산 등 변경되는 경우 출자 변경승인 진행	임대리츠→ HUG
이사회/주주총회 개최	D-25	[주요안건] - 임대조건결정 및 입주자모집공고(안) 승인 - 임대차계약서(안) 승인 - 임대보증금 보증신청 승인	임대리츠
4. HUG 보증가입	D-20	임대보증금에 대한 보증가입 신청(민특법 제49조) * 사용검사일 or 임차인모집일 중 빠른날	임대리츠
5. 지자체 신고	D-10	임차인모집계획 지자체 신고(민특법 제42조 제4항) * 모집일부터 10일 전까지	임대리츠
6. 임차인 모집공고	D-0		
MH오픈	D-0 ±1	MH오픈 5일전 국토부, HUG 등 사전점검	임대리츠
신청접수	D+3 ±2	주택형별, 신청 유형별 등 구분하여 접수결과 보고	임대리츠 →허브리츠
당첨자발표	D+14	MH 및 홈페이지 등에 당첨자 개시	임대리츠
7. 임대차 계약체결	D+15		
설문조사		계약체결시 설문조사 작성 요청 및 결과 보고	임대리츠 →허브리츠
계약률 보고		주택형별, 신청 유형별 등 구분하여 보고	임대리츠

※ HUG 보증가입, 지자체 신고 등은 법정사항이며 위반 시 처벌

※ 일반적인 절차와 예상 소요기간으로 사업장 특성에 따라 절차 및 기간 변동

공공지원 민간임대주택
HUG와 함께하세요!

HUG 주택도시보증공사
48400 부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC
TEL. 1566-9009 www.khug.or.kr

공공지원 민간임대주택 사업추진 안내서

별 첨 (2023.12.)

※ 별첨파일은 예시이므로 사업장별 특성에 따라 변경 적용될 수 있으니 참고자료로만 활용하시기 바랍니다.

목 차

Ⅰ. 기금출자 심사 서류

1. 출자신청서 47
2. 사업제안서 49
3. 사업수지 및 현금흐름분석표 53
4. 출자확약서 및 출자인수 확약서 56
5. 공사비 검증 신청서 / 공사비 사후검증 확약서 58

Ⅱ. 품질검토 관련 서류

1. 사전준비단계(사전품질검토) 62
2. 사업진행단계 및 준공단계 72

Ⅲ. 약정체결 관련 서류

1. 표준사업약정서 81
2. 매매계약서 90
3. 주주간협약서 / 표준 정관 154
4. 사업 및 대출약정서 / 대주간 합의서 176
5. 사업수지 및 현금흐름분석표 202
6. 공사도급계약서 204

Ⅳ. 기타 참고 자료

1. 주거서비스 인증 심사기준 218
2. 임대공급 업무 관련 참고사항 224

Ⅰ. 기금출자 심사 서류

임대리츠 기금 출자신청서

000부동산투자회사의 0000소재 임대리츠 사업에 대하여 주택도시기금 출자를 신청합니다. 또한, 본 신청서를 작성 또는 제출함이 출자승인을 전제로 하여 이루어지는 것이 아님을 충분히 인지하고 있고, 이에 관하여 일체의 이의를 제기하지 않을 것임을 확약합니다.

접수번호 : 2017A-00호 (번호생성 방법 : 해당년도 + A + 당해연도 신청 순번)

출 자 신 청 인				사 업 제 안 자			
법인	상 호 주 소 대 표 자 (인) 본사사업자 등 록 번 호			법인	상 호 주 소 대 표 자 (인) 본사사업자 등 록 번 호		
개인	주 소 성 명 (인) 주 민 등 록 번 호			개인	주 소 성 명 (인) 주 민 등 록 번 호		
출 자 신 청 금 액	일금 원 ₩						
총 사 업 비	일금 원 ₩						
대 상 사 업 명		세 대 수					
출 자 기 간	년 월 일부터 년 월 일까지						
사업계획승인(예정)일	년 월 일	입주자모집승인(예정)일	년 월 일				
착 공 (예정) 일	년 월 일	사 용 승 인 (예정) 일	년 월 일				
매 입 (예정) 일	년 월 일	신 청 일	년 월 일				

임대리츠 기금 출자 수탁기관 주택도시보증공사 귀중

기금 투자조건 선택 확인서

000부동산투자회사의 0000소재 임대리츠 사업에 대하여 주택도시기금 출자를 신청함에 있어 기금 투자조건을 아래와 같이 선택하였음을 확인합니다.

기금 투자조건	선택안에 ○표기
1. 기금내부수익률은 보통주내부수익률이 6퍼센트 이하인 경우에는 3퍼센트(중간배당이 가능한 경우에는 2.7퍼센트)로 하고, 보통주내부수익률이 1퍼센트포인트 상승시마다 기금내부수익률도 0.2퍼센트포인트가 상향되도록 하며, 기금출자 실행연도부터 임대주택 처분연도까지의 주택 등의 가격상승률이 주택도시보증공사 내규에서 정한 기준 이상인 경우에는 초과상승분으로 인한 처분이익에 기금출자지분율을 곱한 금액을 기금에 추가 배당 □ 주택도시보증공사 내규에서 정한 주택가격상승률 적용 기준 ◦아파트 - 수도권 : 연 1.5퍼센트 - 지방광역시 : 연 1.3퍼센트 - 그 밖의 지역 : 연 1.1퍼센트 - 공공택지지구 : 연 1.5퍼센트 ◦공공택지지구에 소재한 연립주택·다세대주택 : 연 1.5퍼센트 ◦공공택지지구에 소재한 단독주택·다가구주택 : 연 1.3퍼센트 ◦도시형생활주택/오피스텔/공공택지지구 이외에 소재한 연립주택·다세대주택 단독주택·다가구주택 : 0퍼센트 ◦상가 : 0퍼센트	
2. 기금내부수익률은 3.5퍼센트(중간 배당이 가능한 경우에는 3퍼센트)로 하고, 기금출자 실행연도부터 임대주택 처분연도까지의 주택가격상승률이 0퍼센트를 초과한 경우에는 초과상승분으로 인한 처분이익의 50퍼센트에 기금출자지분율을 곱한 금액을 기금에 추가 배당. 다만, 주택가격상승률의 0퍼센트 초과상승분으로 인한 처분이익을 기금에 배당하여 발생하는 보통주 원본 손실금액은 기금 배당금액에서 공제할 수 있음	

년 월 일

출자신청인 상 호
주 소
대표자 (인)

임대리츠 기금출자 수탁기관 주택도시보증공사 귀중

부동산 취득가격 분류표

(건설임대 리츠용)

구분	항목	비목			취득가격 분류
현금유출	지출금	토지비	토지취득원가		○
			기타비용		○
		건설비용	직접공사비		○
			간접공사비		○
			기타공사비용		○
			건설관련 예비비		○
		설계비			○
		감리비			○
		임대보증금			X
		분양관련 비용	임차인모집비		X
			광고홍보비		X
			모델하우스건립비		○
			부지임차료		X
		임대 운영비	임대관리수수료		X
			장기수선충당금·수선유지비		X
			중개수수료		X
			공가세대관리비		X
			건물화재보험		X
		제세금	취득세		○
			건물보존등기비		○
			보유세(재산세, 종합부동산세)		○ (건설기간만)
			기타세금		X
		부담금 및 분담금	광역교통시설부담금		○
			학교용지부담금		○
			개발부담금		○
			농지보전부담금		○
			대체산림자원조성비		○
			상하수도분담금		○
			전기(전력)분담금		○
			도시가스분담금		○
			지역난방분담금		○
		리츠관련 비용	자산관리수수료	매입수수료	○
				운영수수료	X
				처분수수료	X
			자산보관수수료		X
			사무수탁수수료		X
			매각(분양전환)수수료		X
			회계감사수수료		X
			주식발행비용		X
		자문수수료	감평비용		○
			법률자문수수료		○
			재무자문수수료		○
			기타		X
		기타 수수료			X
		예비비			X
	지출금 계				
	재무유출	원금상환	민간융자		X
			기금융자		X
		이자비용	민간융자이자		○ (건설기간만)
			기금융자이자		○ (건설기간만)
			미인출수수료		○ (건설기간만)
			보증수수료		○ (건설기간만)
		배당 및 원본	운영배당(민간)		X
			운영배당(기금)		X
			청산배당(민간)		X
			청산배당(기금)		X
	재무유출 계				

부동산 취득가격 분류표

(매입임대 리츠용)

구분	항목	비목			취득가격 분류
현금유출	지출금	부동산 매입비(토지+건물)			○
		임대보증금			X
		임차인 모집비	임차인모집비		X
			광고홍보비		X
			모델하우스건립비		○
			부지임차료		X
		임대 운영비	임대관리수수료		X
			장기수선충당금·수선유지비		X
			중개수수료		X
			공가세대관리비		X
			건물화재보험		X
		제세금	취득세		○
			보유세(재산세, 종합부동산세)		X
			기타세금		X
		리츠관련 비용	자산관리수수료	매입수수료	○
				운영수수료	X
				처분수수료	X
			자산보관수수료		X
			사무수탁수수료		X
			매각(분양전환)수수료		X
			회계감사수수료		X
			주식발행비용		X
		자문 수수료	감평비용		○
			법률자문수수료		○
			재무자문수수료		○
			기타		X
		기타 수수료			X
		기타 예비비			X
	지출금 계				
	재무유출	원금상환	민간융자		X
			기금융자		X
		이자비용	민간융자이자		○ (건설기간만)
			기금융자이자		○ (건설기간만)
			미인출수수료		○ (건설기간만)
			보증수수료		○ (건설기간만)
		배당 및 원본	운영배당(민간)		X
			운영배당(기금)		X
			청산배당(민간)		X
			청산배당(기금)		X
	재무유출 계				

임대리츠 기금 출자 사업제안서(안)

Ⅰ. 출자신청 개요

1. 출자신청인 및 사업제안자 현황

구 분		내 용	비 고
출자신청인	신청인명		
	소재지		
	대표자		
	담당자		
	법인번호		
	사업자번호		
	연락처		
	신용등급		
	특이사항		
사업제안자	신청인명		
	소재지		
	대표자		
	담당자		
	법인번호		
	사업자번호		
	연락처		
	신용등급		
	특이사항		

2. 출자신청 내용요약

구 분	내 용	비 고
출자유형(우선주/보통주)		
자금용도		
출자금액(원)		
출자예정일 / 기간		
배당률 / 배당주기		
기타사항		

Ⅱ. 사업개요 및 임대주택 현황

1. 사업개요

구 분			내 용	비 고
사 업 명				
소 재 지				
부지개요	대지면적(㎡)			
	지역지구			
건축개요	연면적(㎡)	건축물(A)		% (B/A)
		임대주택(B)		
	용적률(%)			
	건축규모			
	세대수		총 세대수: (아파트: / 오피스텔: / 도생: / 상가:)	
	주용도			
	주차대수			
시공자				
자산관리회사				
임대관리회사				
기타사항				

* 건축물 연면적 : 사업계획승인(신청)서, 건축허가(신청)서, 설계도 등에 기재된 건축물 전체 연면적
* 임대주택 연면적 : 임차인모집공고(안), 설계도 등에 기재된 임대주택 계약면적 합계

사업장 전경	
사진 삽입	사진 삽입

사업장 전경	사업장 위치도
사진 또는 그림 삽입	그림 삽입

2. 임대주택 현황

구 분	분양 면적 (㎡) (a)	세대수	전용 면적 (㎡) (b)	발코니 확장 면적 (㎡) (c)	실사용 면적 (㎡) (b+c)	전용률 (%) (b/a) ×100	비고
아파트, 연립주택, 다세대주택, 단독주택, 다가구주택							매입대상여부 기재
계							
오피스텔							매입대상여부 기재
계							
도시형 생활주택							매입대상여부 기재
계							
상가							매입대상여부 기재
계							

* 특별공급 대상자(청년, 신혼부부, 고령자)에게 공급하는 경우에는 '실 기준'으로 구분하여 별도 작성

Ⅲ. 시장분석

1. 사업여건

구 분	분 석 내 용	비 고
주택보급률	당해 사업지 소재 시·군(광역시 이상은 자치구 기준)의 주택보급률로 산출하되, "시·군" 단위의 주택보급률 자료가 없는 경우에는 "도" 단위 보급률 적용(공표된 자료 중 최근 주택보급률) * 자료원천 : '각 지방자치단체(광역시도)홈페이지 - 통계연보 등' 또는 '국토교통부 자료'	
가구수증가율	직전 3개년간 건설지 소재 시·군(광역시 이상은 자치구 기준)의 주민등록세대수 연간증감률의 합 / 3 으로 산출 * 자료원천 : 국가통계포털(http://www.kosis.kr) 홈페이지 - 국내·국제통계 - 주제별통계 - 인구·가구 - 주민등록인구통계 -시군구별 주민등록세대(분석 → '분석종류 : 증감율, 비교기준 : 전년비')	
교통환경여건	사업장 반경 km 이내 지하철 또는 6차선이상 도로 ◦ 지하철역 : ◦ 6차선 이상 도로 여부 :	
주거편의여건	사업장 반경 1km 이내 주거편의시설 수 : 개 ◦ 백화점(대형할인점 포함) : ◦ 종합병원 : ◦ 관공서 : ◦ 학교 : ◦ 공원 :	
임차수요분석		

2. 인근사업장 임대조건

구 분		전용면적 (㎡)	임대조건 (천원)		전세환산 (천원)	
			보증금	월 임대료	호당	3.3㎡당
인근 A사업장 · 분양시기 : · 입주시기 : · 규모 :	전용 60㎡이하 (소형)					
	전용 60㎡초과 85㎡이하 (중형)					
	상가 (1층)					
	상가 (1층이외)					
인근 B사업장 · 분양시기 : · 입주시기 : · 규모 :	전용 60㎡이하 (소형)					
	전용 60㎡초과 85㎡이하 (중형)					
	상가 (1층)					
	상가 (1층이외)					

* 인근 임대사업장이 없을 경우 전세환산가는 인근 사업장 전세시세로 대체
* 전용면적 : 전용면적을 원칙으로 기재하고, 전용면적 파악이 안 될 경우 공급면적 또는 계약면적 기재 가능
* 전세환산가는 전용면적 기준으로 산출하되, 전용면적 파악이 안 될 경우 공급면적 또는 계약면적 기준으로 산출 가능

3. 동사업장 임대조건

○ 임대조건율 - 아파트, 연립주택, 다세대주택, 오피스텔, 도시형 생활주택, 단독주택, 다가구주택

구분		전용 면적 A (㎡)	㎡ 단가 B (원)	전세 시세 C(A*B)	표준임대조건(천원) 보증금	월 임대료	보증금 전환	전세환산 D	시세대비 (D/C)*100
건설임대	전용 60㎡이하 (소형)								%
	전용 60㎡초과 85㎡이하 (중형)								%
	구분	전용 면적	㎡ 단가	전세 시세	전환임대조건(천원)				

		A (㎡)	B (원)	C(A*B)	보증금	월 임대료	보증금 전환	전세환산 D	시세대비 (D/C)*100
	전용 60㎡이하 (소형)								%
	전용 60㎡초과 85㎡이하 (중형)								%
매입임대	구분	전용 면적 A (㎡)	㎡ 단가 B (원)	전세 시세 C(A*B)	임대조건(천원)				
					보증금	월 임대료	보증금 전환	전세환산 D	시세대비 (D/C)*100
	전용 60㎡이하 (소형)								%
	전용 60㎡초과 85㎡이하 (중형)								%

* 전세시세는 인근단지 전용면적기준 ㎡당 전세단가에 전용면적(전용면적 파악이 안 될 경우 공급면적 또는 계약면적기준 적용 가능)을 곱하여 산정
* 임대보증금 및 임대료가 관계법령에 따라 적용되는 경우 법정상한가격 이내로 산정
* 전세환산가 = 월임대료×12 / 전세환산이율 + 보증금
* 전세환산이율 : ① '공사가 외부전문기관으로부터 제출받은 시세조사서 또는 감정평가서상 전세환산이율을 우선 적용' ② '①번의 전세환산이율이 없을 경우 한국감정원 전월세환산율(「'한국감정원 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)'-'부동산통계'-'전국주택가격동향조사'-'전월세전환율'-'지역별 전월세 전환율'-'지역:시군구별','주택유형:아파트'」의 최근 공표된 자료를 기준으로 해당 세부 지역별 전월세전환율) 적용'
* 특별공급 대상자(청년, 신혼부부, 고령자)에게 공급하는 경우에는 '실 기준'으로 구분하여 별도 표로 작성

○ 임대조건율 - 상가

구 분	전용 면적 (㎡)	㎡ 단가 (천원)	전세시세 A	임대조건(천원)			
				보증금	임대료	전세환산 B	시세대비 (B/A)*100
상가 (1층)							%
상가 (1층 이외)							%

* 전세시세는 인근단지 전용면적기준 ㎡당 전세단가에 전용면적(전용면적 파악이 안 될 경우 공급면적 또는 계약면적기준 적용 가능)을 곱하여 산정
* 전세환산가 = 월임대료×12 / 전세환산이율 + 보증금
* 전세환산이율 : ① '공사가 외부전문기관으로부터 제출받은 시세조사서 또는 감정평가서상 전세환산이율을 우선 적용' ② '①번의 전세환산이율이 없을 경우 한국감정원 전월세환산율(「'한국감정원 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)'-'부동산통계'-'상업용부동산 임대동향 조사'-'임대정보'-'전환율'-'지역별 전환율'-'표준구분:신표본','지역:시도별'-'건물유형:집합상가'」의 최근 공표된 자료를 기준으로 해당 세부 지역별 전월세전환율) 적용'

4. 매각차액 예상

구 분	금액(백만원)	산정 근거	비 고
부동산 매입가격			
부동산 매각가격			
매각 차액			

* 주택가격상승률
1. 공공임대 리츠(LH 출자) : 연 1.5%
2. 제1호 이외의 임대리츠(아파트)
가. 수도권 : 연 1.5%
나. 지방광역시 : 연 1.3%
다. 그 밖의 지역 : 연 1.1%
라. 공공택지지구 : 연 1.5%
3. 제1호 이외의 임대리츠(공공택지지구 내 연립주택·다세대주택) : 연 1.5%
4. 제1호 이외의 임대리츠(공공택지지구 내 단독주택·다가구주택) : 연 1.3%
5. 제1호 이외의 임대리츠(도시형생활주택, 오피스텔, 공공택지지구 이외 연립주택·다세대주택·단독주택·다가구주택) : 연 0%

Ⅳ. 자금조달 및 투자수익률

1. 자금조달 구조

구 분	총 계	출 자				융 자		임대 보증금
		보통주		(참가적)우선주				
		기금	민간	기금	민간	기금	민간	
금액(백만원)								
비율(%)								
내부수익률,금리(%)								

그림 삽입(사업구조도)

2. 사업조건 제안

구 분(%)	제안내용(%)	제안에 대한 근거	비 고
공 실 률			
임대조건변환율			
분양전환율			
주택가격상승률			
임대조건상승률			
운영비용상승률			

3. 수익률 및 민감도 분석

○ 주주 내부수익률

민감도 (주택가격상승율, %)	주주 내부수익률(%)			
	보통주		(참가적)우선주	
	기금	민간	기금	민간

○ 융자자 수익률

구 분	한도대출		P-ABS 등		비 고
	금액(억원)	이자율(%)	금액(억원)	이자율(%)	
금융기관 A					
금융기관 B					
금융기관 C					

* 상기 금융기관은 예상 대출기관임

○ 기금참여로 인한 효과

구 분	참여시	미참여시	개선효과
기금융자금리(%)		-	
금융기관대출금리(%)			
우선주 수익률(%)			
보통주 수익률(%)			
주주 내부수익률(%)*			
기타사항			

* 주주 내부수익률은 우선주 및 보통주 가중평균

Ⅴ. 자산의 운영

1. 관리조직 구성

그림(관리조직도 및 설명 삽입

2. 임대유치전략

자유형식 작성

3. 임대관리계획

자유형식 작성

4. 청산전략

자유형식 작성

Ⅵ. 예상 추진 일정

진행사항	추진일정	비 고
리츠 발기설립		
리츠 영업인가		
사업계획승인 (또는 건축허가)		
사업약정 체결		
부동산 매입		
착공 / 준공		
건설기간(개월)		
입주자모집		
임대개시 / 임대종료		
임대기간(개월)		
기타사항		

※ 제반 인허가조건 및 이행현황·계획 등

사업계획승인, 건축심의, 각종 영향평가 등 관련 법령에 따른 인허가 승인조건 일체에 대한 이행현황·계획 기재

※ 첨부서류

1. 재무모델 (회계법인 등 전문기관 작성 - 엑셀자료)
2. 사업수지 및 현금흐름분석표
3. 재무모델 수지분석 주요결과
4. 단지 조감도, 배치도, 단위실별 평면도
5. 기타 심사에 필요한 자료

사업수지 및 현금흐름분석표

(건설임대 리츠용)

(단위 : 백만원)

구분	항목	비목		계	산 출 기준	D + 0 월	D + 1 월	D + 2 월	D + 3 월	…
현금유입	수입금 (A)	예정임대율								
		임대수입	임대료-주택							
			임대료-상가							
			임대보증금							
		분양전환수입(매각수입)								
		기타수입	관리비							
			이자수익							
	수입금 계 (A)									
	재원조달	차입금	민간융자							
			기금융자							
		자본금	민간출자							
			기금출자							
	재원조달 계									
현금유입 합계(B)										
현금유출	지출금 (B)	예정공정률								
		토지비	토지취득원가							
			기타비용							
		건설비용	직접공사비							
			간접공사비							
			기타공사비용 (주거서비스 설치비용 포함)							
			건설관련 예비비							
		설계비								
		감리비								
		임대보증금								
		분양관련 비용	임차인모집비							
			광고홍보비							
			모델하우스건립비							
			부지임차료							
		임대 운영비	임대관리수수료							
			장기수선충당금·수선유지비							
			중개수수료							
			공가세대관리비							
			건물화재보험							
			관리비예치금							
		제세금	취득세							
			건물보존등기비							
			보유세(재산세, 종합부동산세)							
			기타세금							
		부담금 및 분담금	광역교통시설부담금							
			학교용지부담금							
			개발부담금							
			농지보전부담금							
			대체산림자원조성비							

사업수지 및 현금흐름분석표

(매입임대 리츠용)

(단위 : 백만원)

구분	항목	비목		계	산 출 기준	D + 0 월	D + 1 월	D + 2 월	D + 3 월	…
현금유입	수입금 (A)	예정임대율								
		임대수입	임대료-주택							
			임대료-상가							
			임대보증금							
		분양전환수입(매각수입)								
		기타수입	관리비							
			이자수익							
		수입금 계 (A)								
	재원조달	차입금	민간융자							
			기금융자							
		자본금	민간출자							
			기금출자							
		재원조달 계								
현금유입 합계(B)										
현금유출	지출금 (B)	부동산 매입비(토지+건물)								
		임대보증금								
		임차인 모집비	임차인모집비							
			광고홍보비							
			모델하우스건립비							
			부지임차료							
		임대 운영비	임대관리수수료							
			장기수선충당금수선유지비							
			중개수수료							
			공가세대관리비							
			건물화재보험							
			관리비예치금							
		제세금	취득세							
			건물보존등기비							
			보유세(재산세, 종합부동산세)							
			기타세금							
		리츠관련 비용	자산 관리 수수료	매입수수료						
				운영수수료						
				처분수수료						
			자산보관수수료							
			사무수탁수수료							
			매각(분양전환)수수료							
			회계감사수수료							
			주식발행비용							
		자문 수수료	감평비용							
			법률자문수수료							
			재무자문수수료							
			기타							
		기타 수수료 (주거서비스인증수수료 포함)								

구분	항목	비목		계	산 출 기준	D + 0 월	D + 1 월	D + 2 월	D + 3 월	…
	재무유출	원금 상환	민간융자							
			기금융자							
		이자 비용	민간융자이자							
			기금융자이자							
			보증수수료							
		배당 및 원본	운영배당(민간)							
			운영배당(기금)							
			청산배당(민간)							
			청산배당(기금)							
	재무유출 계									
현금유출 합계(D)										
기초 현금(E)										
당기 증감(F=B-D)										
기말 현금(E+F)										
영업 이익 (A-C)										
이자보상비율 (영업이익/차입이자상환액)×100										

구분	항목	비목		계	산 출 기준	D + 0 월	D + 1 월	D + 2 월	D + 3 월	…
		예비비								
	지출금 계 (C)									
	재 무 유 출	원금 상환	민간융자							
			기금융자							
		이자 비용	민간융자이자							
			기금융자이자							
			보증수수료							
		배당 및 원본	운영배당(민간)							
			운영배당(기금)							
			청산배당(민간)							
			청산배당(기금)							
	재무유출 계									
현금유출 합계(D)										
기초 현금(E)										
당기 증감(F=B-D)										
기말 현금(E+F)										
영업 이익 (A-C)										
이자보상비율 (영업이익/차입이자상환액)×100										

재무모델 수지분석 주요결과

(단위 : 백만원, %)

구분	출자								융자			
	우선주				보통주				기금		민간	
	기금		민간		기금		민간					
조달금액												
수 익	배당금	배당률	배당금	배당률	배당금	배당률	배당금	배당률	이자액	이자율	이자액	이자율
1기												
2기												
3기												
4기												
5기												
6기												
7기												
8기												
9기												
10기												
11기												
12기												
13기												
14기												
15기												
16기												
17기												
18기												
19기												
20기												
21기												
22기												
23기												
24기												
25기												
26기												
운영 배당계												
매각이익 배당액												
투자자 IRR	처분익제외				기금 우선주 ____%		민간 우선주 ____%		기금 보통주 ____%		민간 보통주 ____%	
	처분익포함				기금 우선주 ____%		민간 우선주 ____%		기금 보통주 ____%		민간 보통주 ____%	

* 배당주기는 6개월 또는 1년 중 선택

출 자 확 약 서

사 업 명 :

본 사는 사업의 성공적인 수행을 위하여 출자 신청시 제출한 사업제안서의 내용에 따라 사업수행하고 첨부와 같이 출자의무를 성실히 이행할 것을 확약합니다.

첨부서류 : 출자자 구성 및 지분율 계획 1부

년 월 일

신청인 (인)

신청인 (인)

신청인 (인)

신청인 (인)

신청인 (인)

주) 1. 첨부서류 <출자자 구성 및 지분율 계획>과 간인하여 제출
2. 컨소시엄의 경우 각 출자자의 기명날인을 신청인 하단에 부기하고 각각 간인할 것
3. 출자의향서(LOI)로 참가하는 재무적투자자가 있을 경우 재무적투자자는 신청인명만 작성하고 날인은 생략하며, <출자의향서>를 작성·제출하여야 한다. 그 외 참여자는 반드시 <출자인수확약서>를 작성·제출하여야 한다.

출 자 의 향 서

사 업 명 :

본 사는 사업의 성공적인 수행을 위하여 출자 신청시 제출한 사업제안서의 내용에 따라 본 사의 최종 승인을 전제로 출자의향이 있음을 제출합니다.

출자자명	주요업태 및 업종	사업자 등록번호	출자 주식수	출자금	지분율 (주택도시기금제외)	지분율 (주택도시기금포함)	총사업비 대비 (%)	비고

년 월 일

신청인 (인)

주) 1. 비고에는 종류주식 순위 및 내부수익률 기재

출 자 인 수 확 약 서

사 업 명 :

본 사는 사업의 성공적인 수행을 위하여 출자 신청시 제출한 사업제안서의 내용에 따라 사업수행하고 출자의향서 및 출자확약서를 제출한 컨소시엄 참가자가 출자를 불이행할 경우, 불이행한 출자자의 출자의무를 인수하여 출자의무를 성실히 이행할 것을 확약합니다.

※ 출자의무 인수 비율은 나머지 출자자간 동일비율로 안분하되, 출자자간 합의를 통해 변경할 수 있다.

년 월 일

신청인 (인)

신청인 (인)

신청인 (인)

신청인 (인)

신청인 (인)

주) 1. 첨부서류 <출자자 구성 및 지분율 계획>과 간인하여 제출
2. 컨소시엄의 경우 각 출자자의 기명날인을 신청인 하단에 부기하고 각각 간인할 것
3. 관련 규정에 따른 주식취득제한 등 준수

출자자 구성 및 지분율 계획

❑ 주택도시기금을 제외한 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

출자자명	주요업태 및 업종	사업자 등록번호	출자 주식수	출자금	지분율	총사업비 대비 (%)	비고
합계					**100%**	**%**	

❑ 주택도시기금을 포함한 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

출자자명	주요업태 및 업종	사업자 등록번호	출자 주식수	출자금	지분율 (%)	총사업비 대비 (%)	비고
소계							
주택도시기금							
합계					**100%**		

주) 1. 비고에는 민간사업자의 종류주식 순위 및 내부수익률 기재

공 사 비 검 증 신 청 서

대상사업명	
대지위치	
사업유형	□ 택지공모형 (LH, 지방공사 등) □ HUG 민간제안 공모형 □ 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구 □ 기타유형 ( )
최초제안공사비	일금 원 ₩ (공모사업 등 작성 가능한 경우 반드시 기재)
용도	세대수
총 공사비	일금 원 ₩
대지면적	m^2 (평)
건축면적	m^2 (평)
연면적	m^2 (평)
검증수수료	일금 원 ₩

당사는 주택도시보증공사의 본 사업에 대한 공사비 검증을 신청합니다.

2000년 월 일

사업제안자 (인)

주택도시보증공사 귀중

※ 첨부서류

1. 인허가 관련서류	1부
2. 설계도서	1부
3. 공사비내역서(기준공종 참조)	1부
4. 주요공법현황	1부
5. 자재사용서	1부
6. 지질조사서	1부
7. 특화 관련자료	1부
8. 1식성 내역 증빙서류	1부
9. 공모당시 사업계획서 등 (공모사업장인 경우 등 제출가능한 경우에 한함)	1부

주) 1. 건축사업비 및 검증수수료는 VAT 포함

주) 2. 검증 수수료는 용역 및 용역업체선정에 소요되는 실비를 징수한다.(검증 신청시 사업제안자가 공사에 선지급하고, 리츠 영업인가 후 리츠로부터 환급받되 사업 철회시 사업제안자가 부담한다.)

※ 공사비 검증 신청 시 납부하는 수수료는 예정수수료로서, 추후 추가납부 및 환불 발생 가능

❑ 공사비 검증 접수시 첨부서류

순번	제출서류	세부내용
1	공사비 검증 신청서	- 검증 신청서
2	인허가 관련서류	- 사업계획(변경)승인서 및 승인조건 - 사업계획(변경)승인 접수서류(변경 사유 포함)
3	설계도서	- 설계도면 : 건축·토목·기계·전기·조경 등 공종별 도면 - 시 방 서 : 공종별 특수시방서 등 - 계 산 서 : 구조계산서 등
4	공사비 내역서	- 물량산출서 : 수량산출 근거 및 수량산출 전산파일(고려전산) - 단가내역서 : 단가책정 근거 및 견적서·표준품셈 등 - 기타 증빙서류 : 산출내역서, 비교견적서, 일위대가표 등
5	주요 공법현황	- 건축·토목·기계·전기·조경 등 공종별 적용 주요공법 - 특허 공법 반영 시 적용 사유 및 관련자료 등
6	자재사용서	- 건축·토목·기계·전기·조경 등 공종별 적용 주요자재 - 특허 자재, 외산자재 등 적용사유 및 관련자료 등
7	지질조사서	- 토목 설계도서 작성용 지질조사서
8	특화 관련자료	- 특화 설계 적용시 관련자료 (설계도서, 내역서 등)
9	1식성 내역 증빙서류	- 물량산출 단위를 1식으로 표기한 항목에 대한 증빙 - 1식 내역에 대한 물량산출 및 단가적용 근거
10	사업계획서 등	- 공모 당시 제출한 사업계획서 등 사업제안자가 제안한 공사비 내역을 확인할 수 있는 서류
11	그 외 검증기관 요청서류	- HUG 또는 검증기관이 업무 수행을 위해 요청하는 자료 - 외주·자재업체 명부, 비교견적서, 설계사 명부 등

❑ 공사비내역서 작성시 기준공종

공사비내역서 작성시 기준공종		
직접공사비 (49)	건축공사 (23)	공통가설공사, 가시설물공사, 지정 및 기초공사, 미장공사, 단열공사, 방수·방습공사, 목공사, 가구공사, 금속공사, 지붕 및 홈통공사, 창호공사, 유리공사, 타일공사, 돌공사, 도장공사, 도배공사, 수장공사, 주방용구공사, 잡공사
	토목공사 (13)	토공사, 흙막이공사, 비탈면보호공사, 옹벽공사, 석축공사, 우·오수공사, 공동구공사, 지하저수조 및 급수공사, 도로포장공사, 교통안전시설물공사, 정화조시설공사, 조경공사, 부대시설공사
	기계설비공사 (9)	급수설비공사, 급탕설비공사, 오배수설비공사, 위생기구설비공사, 난방설비공사, 가스설비공사, 자동제어설비공사, 특수설비공사, 공조설비공사
	전기설비공사	
	정보통신공사	
	소방설비공사	
	승강기공사	
간접공사비 (16)	간접노무비	
	산재보험료	
	고용보험료	
	안전관리비	
	환경보전비	
	퇴직공제부금비	
	수도광열비	
	복리후생비	
	소모품비	
	여비·교통비·통신비	
	세금과공과	
	도서인쇄비	
	지급수수료	
	기타법정경비	
	일반관리비	
	이윤	

주) 1. 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 별표2의 공공택지 공급주택 분양가격 공시항목(제15조 제1항 관련)

공사비 사후검증 확약서

☐ **사 업 명 :**

☐ **소 재 지 :**

☐ **건축개요**

대지면적	m^2 (평)
건축연면적	m^2 (평)
용적률	%
건축규모	~
세대수	
주용도	

☐ **출자신청인 제안 공사비 :** _____**원** ($3.3m^2$ 당)

총 _____**원**

☐ **전년도 적정공사비 평균산출액:** _____**원** ($3.3m^2$당)

(소관센터 문의 후 작성)

1. 당사는 위 임대리츠 사업에 대한 기금출자 신청건에 대하여 기금투자심의위원회 이후 공사비 검증을 조건으로 승인할 수 있음을 인지하였습니다.

2. 추후, 귀 사에서 주관하는 공사비검증 결과 당사가 제안한 상기 공사비 수준이 공사가 산정한 적정공사비의 일정수준을 초과하는 등 기금투자심의위원회의 승인조건 및 공사의 내규와 부합하지 못하는 사유가 발생하는 경우에는 정상적인 사업추진을 위하여 공사비 감액 등의 조치를 이행할 것임과 이러한 조치를 이행하지 않음에 따라 발생할 수

있는 불이익에 어떠한 이의도 제기하지 않을 것임을 확약합니다.

년 월 일

출자신청인 (인)

시공자 (인)

* 컨소시엄 출자자 전원 기재

주택도시보증공사 귀중

Ⅱ. 품질검토 관련 서류

<별지서식 제1호> 사전품질검토 제출서류

[제출서류 목록]

[사전품질검토 제출서류 운영방안]
기금투자심의위원회 이전·이후 공사비 검증 수행 여부에 따라 아래와 같이 사전품질검토 수행

① 공사비 사전(기금투자심의위원회 이전) 검증 대상의 경우

- **(수행시기)** 건축허가, 사업승인 등 인허가 완료 및 실시설계 도서 작성 완료후
- **(제출서류)「1 공사비 사전 검증대상 제출서류 목록」** 기반 사전품질검토 수행

② 공사비 사후 검증 대상의 경우

- **(수행시기) ① 건축허가, 사업승인 등 인허가 신청 후, ② 기금투자심의위원회 의결 및 실시설계도서 작성 완료 후 공사비 검증 전 각 1회 검토 수행**
- **(제출서류)「2 공사비 사후 검증대상 제출서류 목록」** 기반 사전품질검토 수행

1 공사비 사전(기금투자심의위원회 이전) 검증 대상 제출서류

1. **일정계획**
 - 심의, 허가, 평가, 공사 등의 해당여부 및 추진계획

2. 사업승인 완료 도서, 유관기관 의견 및 조치계획, 사업승인 조건 등

3. 법규검토서 (지구단위 지침, 주택건설에 관한 규정 등 관련법령)
 - 양식 3. 법규검토서 양식

4. 실시설계 도서

5. 검토양식 작성 서류
 - 양식 1-1. 건축계획
 - 양식 1-2. 설계개요 및 시설면적표
 - 양식 1-3. 면적산출표
 - 양식 1-4. 각종 주택성능인증 및 보장계획
 - 양식 1-5. 직접공사비 건물별·공종별 내역
 - 양식 1-6. 기타공사비(용역비, 분담금) 산정내역
 - 양식 1-7. 5대 하자 대응 적용기준
 - 양식 1-8. 내·외부 적용자재 등 계획
 - 양식 1-9. 평면계획 (서비스 공간)
 - 양식 1-10. 셰어하우스 가이드라인 자가진단

2 공사비 사후 검증대상 제출서류 목록

① 기금투자심의위원회 전 제출서류

1.. 일정계획
 - 심의, 허가, 평가, 공사 등의 해당여부 및 추진계획

2. 사업승인신청도서

3. 법규검토서 (지구단위 지침, 주택건설에 관한 규정 등 관련법령)
 - 양식 3. 법규검토서 양식

4. 검토양식 작성 서류
 - 양식 1-1. 건축계획
 - 양식 1-2. 설계개요 및 시설면적표
 - 양식 1-3. 면적산출표
 - 양식 1-4. 각종 주택성능인증 및 보장계획
 - 양식 1-5. 직접공사비 건물별·공종별 내역
 - 양식 1-6. 기타공사비(용역비, 분담금) 산정내역
 - 양식 1-7. 5대 하자 대응 적용기준
 - 양식 1-8. 내·외부 적용자재 등 계획
 - 양식 1-9. 평면계획 (서비스 공간)
 - 양식 1-10. 셰어하우스 가이드라인 자가진단

② 기금투자심의위원회 의결 후 공사비 검증 전 제출서류

1. **일정계획**
 - 심의, 허가, 평가, 공사 등의 해당여부 및 추진계획

2. 사업승인 완료 도서, 유관기관 의견 및 조치계획, 사업승인 조건 등

3. 실시설계 도서

4. 검토양식 작성 서류(양식 1-1～1-10)

(기금투자심의위원회 전 품질검토 시 기 제출된 서류 중 인허가 과정에서 변동 발생된 경우에 한하여 변경 전·후 비교자료 제시 및 작성제출)

<3. 법규검토서 양식>

관 련 법 규 검 토 서

※ 해당 사업지에 적용되는 도시관리계획, 지구단위계획 등 적용사항에 대한 검토 및 주택건설기준등에 관한 규정, 지자체 조례 등 주택건설사업계획 승인에 있어 적용되는 관련규정에 대한 충족여부 검토·작성

예시)

법 규	조 합	대 상	법적기준	설계적용	비 고
주택건설기준등에 관한 규정	제25조 진입도로	500세대 이상	도로폭 12m이상	00m	
	제26조 단지내도로	500세대 이상	도로폭 12m이상	00m	1.5m 이상 보도 포함
	제27조 주차장				
	제28조 관리사무소				
	제35조 비상급수				
	제55조의2 어린이놀이터				
	제50조 근린생활시설 등				
	제55조의2 주민운동시설				
	제55조의2 경로당, 주민공동시설				
건축법·건축조례					

<양식 1-1>

□ 건축계획

- 사업개요

구 분		내 용				
사업명		*◇◇동 공공지원 민간임대주택 개발사업*				
지구명		*○○지구 □□블럭*				
대지위치		*경기도 ○○시 ○○동 ○○번지*				
지역 / 지구		*3종일반주거지역 / 택지개발지구*				
건설규모 / 구조		*지하0층, 지상0층, 00개동 / 철근콘크리트 벽식구조*				
용도		*공동주택(아파트) 및 부대복리시설*				
난방방식		*개별난방 / 지역난방*		*지붕구조*	*평지붕 / 경사지붕*	
아파트	구분	51㎡	59㎡	74㎡	84㎡	계
	세대수					
부대시설		*주민공동시설, 관리사무소, 경로당, 어린이집, 전기/발전기실, 지하주차장*				
도로현황		*북측 : 00m 도로, 남측 : 00m 도로, 동측, 서측 : 00m 도로*				
대지면적	구분	공동주택		상가	계	
	면적	㎡		㎡	㎡	
사업면적	구분	대지면적	기부채납	기타 제척면적	계	
	면적	㎡	㎡	㎡	㎡	
연면적	구분	계	아파트	부대시설	상가	
	지상층	㎡	㎡	㎡	㎡	
	지하층	㎡	㎡	㎡	㎡	
	계	㎡	㎡	㎡	㎡	
용적률		000.00 % (법정 : 000.00%)				
건폐율		00.00% % (법정 : 00.00%)				
건축면적		㎡				
용적률산정연면적		㎡				
주차대수	법정	공동주택 : 000대 (호당 00대) / 근린생활시설 00대 / 합계 : 000대				
	계획	지상	00대 (근생 00대 포함)		호당 00대 (근생제외)	
		지하	000대 (장애인주차 00대 포함)			
	인근사례	인근 ○○동 ○○단지 아파트 000대(호당 00대)*				
주차장 면적		지상 : 000㎡ / 지하 : 000㎡ / 합계 : 000㎡				
조경면적		법정 : 000㎡ / 계획 : 000㎡				

* 인근단지 주차대수는 최근 3년간 동일한 인허가 기관(시군구)의 분양주택 주차계획사례 기입

<양식 1-2>

□ 설계개요 및 시설면적표

설계개요 및 시설면적표

구 분			단위	00지구 00BL	비 고
토지이용계획	대지면적		㎡		
	건축면적		〃		
	연면적		〃		
	건폐율		%		
	용적률(지상연면적)		%(㎡)		
	도로율(주차장포함)		〃		
	녹지율(조경면적)		〃		
건설내역	아파트 OO㎡형		세대		전용면적기준
	소 계		〃		
부대복리시설	복리 및 후생시설	관리사무소	㎡		
		경로당	〃		
		주민공동시설	〃		
		보육시설	〃		
		문고	〃		
		…	〃		
		소 계			
	근린생활시설	근린생활시설	㎡		
		소 계			
	주차시설	지상주차장	대		지하주차장 대당 면적: ㎡/대
		지하주차장	대(㎡)		( ): 지하주차장 연면적
		소 계			
	체육 및 놀이시설	어린이놀이터	㎡		관련규정에 맞는 적정시설 및 규모 결정
		유아놀이터	㎡		
		운동장	개소		
		배드민턴장	〃		
		·	〃		
		·	〃		
		기 타	개소		
		소 계			
	공동저수시설	지하저수조	톤		
		…			
		소 계			
	기타시설	쓰레기수거함	개소	.	관련조례에 적합하게 설치
		재활용품보관소	〃		
		통합경비실	〃		
		…			

※ 소수점 기입방법 : 소수점 이하 절사
단, 단위세대 면적은 소수점 세째 자리에서 절사하여 둘째자리까지 표기

<양식 1-3>

□ 면적산출표

면적 산출표

ㅇ전체 면적표(ㅇㅇBL)

단위 : ㎡

구분	동 별	층수	세대수	지하층	1 층	기준층	연면적	지상층 연면적	지하층 연면적	건축 면적	비 고
아파트											
	소 계										
부대복리시설	지하주차장1		-		-	-					
	〃 2										
	주민복지관		-								
	경 비 실		-								
	근린생활시설		-								
	소 계		-								
합 계											

※ 용적률 산정을 위한 연면적은 과장되지 않도록 산출해야 하며, 평가자가 정확성 여부를 쉽게 판단할 수 있도록 작성하여 첨부

□ 부대복리시설 면적표

부대복리시설 면적표

단위 : ㎡

구 분		실 명	산 식	면 적
주민지원시설	전용	각 실별구분		
		· · ·		
		소 계		
	공용	· · ·		
		소 계		
경로당	전용	각 실별구분		
		· · ·		
		소 계		
	공용	· · ·		
		소 계		
상 가	전용	각 실별구분		
		· · ·		
		소 계		
	공용	· · ·		
		소 계		
· · ·	전용	각 실별구분		
		· · ·		
		소 계		
	공용	· · ·		
		소 계		

□ 단위세대 면적표

(단위 : ㎡)

구 분	OOA형	OOB형 …	OOB 평균	OOA형	OOB형 …	OOB 평균	…	비 고
전 용 면 적 - 거 실 - 침 실 1 - 침 실 2 - 침 실 3 - 부엌, 식당 - 욕 실 - 현 관 - 창 고 - 기 타								- 소계 및 각실별 면적 산정시 소수점 세째자리 이하는 버림을 원칙으로 하되, - 각실 면적의 합은 소계와 일치 시켜야 한다.
소 계 (A)								
주거공용면적 - 전실공간 - 복도 - 계단실 - 기 타								
소 계 (B)								
기타공용면적 (관리소 등)								- 단지내 공유시설(관리소, 경로당, 기계실, 경비실 등) 면적
서 비 스 면 적 - 발 코 니1 - 발 코 니2 - 발 코 니…								
소 계 (C)								
주거공용면적비율 (B/A)								전용면적에 대한 비율
서비스면적 비율 (C/A)								전용면적에 대한 비율

* 단, 단위세대면적은 소수점 세째 자리에서 절사하여 둘째자리까지 표기 (단위세대 총면적을 기준으로 각 실 면적 배분) ※ 각 시설별로 구분(주민지원시설, 경로당 등)하여 산출

<양식 1-4>

□ 각종 주택성능인증 및 보장계획

각종 주택성능인증 및 보장계획

구분	인증성격	대상여부	법적기준	목표기준	비고 (관련규정)
녹색건축인증					
에너지절약계획서	*(예시)* *의무*	*(예시)* *대상*	*(예시)* ***일반 : EPI=65*** *공공 : EPI=74*	***(예시)*** ***EPI=74***	*녹색건축물조성지원법 14조,15조* *건축물의 에너지절약설계기준*
건축물에너지효율등급(EG)					
친환경주택성능(GH)					
청정건강주택(HH)					
신재생에너지이용 건축물인증(NE)					
장애물없는 생활환경 인증(BF)					
지능형건축물 인증(IB)					
범죄예방환경설계 인증(CP)					
장수명 주택인증					
건축물 에너지소비 총량제(BESS)					
공동주택 결로 방지 설계기준					
소음예측평가					
⋮					
⋮					

<양식 1-5>

□ 직접공사비 건물별·공종별 내역

(단위 : 천원)

건물구분		사업량		합계	건축	토목 (기반 시설)	토목 (건물)	조경	기계	전기	통신
		대지면적	건축연면적								
아파트											
상가											
부대시설	관리사무소										
	노인정										
	커뮤니티										
	⋮										
지하주차장											
기타시설	기타시설1										
	기타시설2										
	⋮										
소계											

<양식 1-6>

□ 기타공사비(용역비, 분담금) 산정내역

(단위 : 천원)

용역비	설계용역비	
	인증수수료	
	감리용역비	
	지반조사용역	
	측량용역	
	기타 용역비1	
	기타 용역비2	
	⋮	
	소계	
부담금	상수도시설분담금	
	하수도부담금	
	지역난방부담금	
	도시가스부담금	
	기반시설부담금	
	한전인입부담금	
	⋮	
	소계	

<양식 1-7 5대 하자 대응 적용기준>

구 분	구분	부 위	적용(안)
소음	층간소음		
	화장실소음		
	외부유입소음		
결로	후면확장발코니		
	지하공간결로		
누수	1층세대 발코니 우수 역류		
	지하주차장 누수		
	PIT 누수		
	지붕누수		
공기질	실내공기질 향상		
균열			
	공동주택 균열		
	지하주차장 바닥 균열		

<양식 1-8 적용자재>

※ 주택건설공사를 담당하는 시공자는 공공지원 민간임대주택 민간제안사업 공모 공고일 기준 최근 3년 내 주택건설실적 중 분양주택에 적용한 내·외부 주요 마감재 적용사례와 비교하여 적용 자재를 제시필요
* (적용사례) 사업명 / 사업장 위치 / 사용검사승인일(준공) 기입

1 아파트 전용부위

공종	구분	공 간	부 위	적용(안)	
				분양주택 적용례	본 사업 적용(안)
건축	기본마감	현 관	바닥		
			마루귀틀		
		거 실 주 방 식 당	천장/벽체		
			바닥		
		침 실	천장/벽체		
			바닥		
		욕 실	천장		
			벽체		
			바닥		
			뒷선반		
			샤워부스 (강화유리문)		
		비확장 발코니	천장/벽체		*(품질적용기준 이상 반영)*
			바닥		
	창호류	현관문	현관도어록		
			세대현관문		
		침실문 욕실문	문짝		
			문틀/문선 래핑		
		외부PL창호	내부래핑		
	가구류	주방가구	문짝		
			상판		
			주방벽		
			액세서리		
		신발장 수납장	문짝		
		화장대	화장대		*(품질적용기준 이상 반영)*
			상판		
		드레스룸	문짝		
	장식류	거실	아트월		
			우물천장		
기계	주방설비	주방	레인지후드		
			가스레인지 또는 인덕션 등		
			음식물탈수기		*(품질적용기준 이상 반영)*
			씽크용절수기		

공종	구분	공 간	부 위	적용(안)	
				분양주택 적용례	본 사업 적용(안)
	위생설비	욕실	양변기		
			세면기		
			욕실수납장		
			욕 조		
			샤워기 욕조		
			샤워부스		
			비 데		*(품질적용기준 이상 반영)*
			액세서리		
	기타	에어콘 냉매배관			*(품질적용기준 이상 반영)* *각 침실별 적용*
		집진청소시스템			
		기계환기설비			
전기·통신	조명설비	조명기구	침실등		
			거실등		
			식탁등		
			주방등		
			조리대등		
			거실 벽부 등		
			드레스룸 등		
			거실통로 등		
			욕실 등		
			발코니 등		
	기타설비	배선기구	스위치, 콘센트류		
			현관일괄소등스위치		
		홈네트워크 시스템	홈네트워크 인증		*인증심사기준 심사항목 (1)+심사항목(2) 중 13개 항목 이상(A등급) 권고*
			차량출입통제시스템		
			서브폰		
			주차위치인식시스템		
		정보통신 설비	월패드		*(품질적용기준 이상 반영)*
			화장실 비상콜		*(품질적용기준 이상 반영)*
			주방 TV폰		*(품질적용기준 이상 반영)*
			무인택배시스템		*(품질적용기준 이상 반영)*
		초고속정보통신 등급			*특등급 권장, 1등급 이상 의무*
기타추가		*"상기 사항외 추가항목 있을 경우 추가기재"*			

2 아파트 공용부위

▌주동 내부

구 분			분양주택 적용례	본 사업 적용(안)
비진입층 (기본마감)	엘리베이터 홀	천장		
		벽체		
		바닥		
	계단실	천장		
		벽체		
		바닥		
진입층	엘리베이터 홀	천장		
		벽체		
		바닥		
	계단실	천장		
		벽체		
		바닥		
	기타 장식	엘리베이터 개구부마감		
		우편함		
계단실		계단난간		
복도		천장		
		벽체		
		바닥		

▌주동 외부

구 분		분양주택 적용례	본 사업 적용(안)
동출입구 (캐노피)	천장		
	벽체/기둥		
	바닥		
	경사로 바닥		
필로티	천장		
	벽체		
	바닥		
외 벽	기단부		
	상층부		

* 특히, 외벽 등은 화재의 위험에 대비하여, 마감재를 선정

3 기타시설

▌부대복리시설

항 목		분양주택 적용례	본 사업 적용(안)
관리사무소	천장		
	벽체		
	바닥		
	기본제공집기(비품)		
	기타		
방재숙직실 근로자 휴게공간	천장/벽체		
	바닥		
	기본제공집기(비품)		
	기타		
경로당	천장/벽체		
	바닥		
	기본제공집기(비품)		
	기타		
어린이집(보육시설)	천장/벽체		
	바닥		
	기본제공집기(비품)		
	기타		
작은도서관(문고) 독서실 키즈 & 맘스	천장		
	벽체		
	바닥		
	기본제공집기(비품)		
	기타		
다목적실 주민카페	천장		
	벽체		
	바닥		
	기본제공집기(비품)		
	기타		
헬스룸 (GX룸포함)	천장		
	벽체		
	바닥		
	기본제공집기(비품)		
	기타		
샤워실	천장		
	벽체		
	바닥		
	기본제공집기(비품)		
	기타		
상가 / 경비실	천장		
	벽체		
	바닥		
	기본제공집기(비품)		
	기타		

* 단, 경비실은 냉난방 설비(에어컨 등) 설치 필수

▌지하주차장

항 목		분양주택 적용례	본 사업 적용(안)
램 프	천장		
	벽체		
	바닥		
내 부	천장		
	벽체		
	바닥		
계단실	천장		
	벽체		
	바닥		

▌옥외시설물(토목 및 조경식재)

항목				분양주택 적용례	본 사업 적용(안)
토목	차 도		주차장 포함		
	보 도		보·차도 혼용 포함 (비상차로 겸용)		
	옹 벽		옹벽미관특화등		
	법 면		소규모		
	맨홀뚜껑		차 도		
			보 도		
	빗물받이		뚜 껑		
	담 장		휀스류		
조경	조경식재		조경식재현황		조경식재목록 및 실시도서제출
	조경시설		휴게시설 (파고라, 정자, 의자 등)		
			관리시설 (자전거보관대, 쓰레기보관대)		
			놀이시설 (조합놀이대, 그네, 시소 등)		
			운동시설 (단위운동기구)		
			수경시설 (계류, 벽천, 바닥분수 등)		
			안내시설		
			난 간		
			문 주		
	포장	조경시설공간	휴게시설, 광장		
			산책로, 소로		
			놀이공간		
		운동공간	배드민턴장		
			농 구 장		
			단위운동기구 하부		
	옹 벽		경관용		

* DA 등 옥외돌출물 마감은 주변 건축물 마감을 고려하여 동질성 있는 마감재료 사용

4 생활안전 및 특화계획 (기존양식 유지)

■ 생활안전

구 분		적용(안)
방범		
추락		
화재		
기타 (지진 등)		

■ 특화계획

구 분			적용(안)

<양식 1-9 평면계획>

평면		면적	
(타입)	iso-metric	전용면적	
		공급면적	
		계약면적	
		서비스면적	
		전용면적	
		공급면적	
		계약면적	
		서비스면적	
		전용면적	
		공급면적	
		계약면적	
		서비스면적	
(타입)		전용면적	
		공급면적	
		계약면적	
		서비스면적	
		전용면적	
		공급면적	
		계약면적	
		서비스면적	
		전용면적	
		공급면적	
		계약면적	
		서비스면적	
(타입)		전용면적	
		공급면적	
		계약면적	
		서비스면적	
		전용면적	
		공급면적	
		계약면적	
		서비스면적	
		전용면적	
		공급면적	
		계약면적	
		서비스면적	

<양식 1-10 셰어하우스 가이드라인 자가진단>

셰어하우스 가이드라인 자가진단 Check-List

구분	항목	가이드라인			적용내용	증빙	비고
		주요내용	기본	권장			
설계 및 시설	사용인원	1인1실 거주	O				
	공간계획 일반	공유부분 면적을 사용자 수로 나눈 면적과 개인공간 면적의 합은 최저주거기준 이상	O				
		각 실은 창문1, 문1 이상 설치 개구부 잠금장치 설치	O				
		창문크기는 바닥면적의 1/10 이상	O				
		창문에 추락방지장치 설치	O				
	개인공간	1실 최소면적은 7㎡ 이상	O				
		1실 권장면적 10㎡ 이상		O			
		1실 한변의 길이는 2.1m 이상	O				
		1실에 2인 이상 거주시 거주 인원에 비례하여 최소면적 이상 확보	O				
	욕실	1개 욕실 공동사용시 세면대와 화장실 분리	O				
		개방형 창문이나 환기팬 설치	O				
	대피공간	1개 이상의 대피공간 마련	O				
		각 개인공간 별 대피공간 마련		O			
		1개의 대피공간은 공동생활공간에 마련		O			
	공동생활 공간	주택 내부에 거실, 주방등 공동생활공간 마련		O			
		주택 외부에 취미활동실 등 공동시설 마련		O			
	공간구성	기둥식 구조		O			
	편의시설	개인공간에 침대, 책상, 옷장, 에어컨 제공		O			
		공동생활공간에 냉장고, 세탁기, 에어컨 등 제공	O				
		주방에 조리장비 설치	O				
		주방과 각 실에 소화기 설치	O				
	기타	개인공간의 전기 등 사용량 계측 설비 마련		O			

구분	항목	가이드라인			적용내용	증빙	비고
		주요내용	기본	권장			
운영	임차인 구성	임차인은 임대사업자에게 개인정보 제공	O				
		입주전 면담을 통한 실 배정		O			
	임차인 관리	생활규약 마련	O				
		생활규약 등에 대한 교육실시 및 임차인 확인		O			
		임차인의 입주전 교육 참여		O			
		입차인 관리를 위한 전담인력 배치		O			
	주거서비스 제공	공동체 활동을 위한 서비스 개발·제공		O			
		서비스비용은 사전에 고지	O				
	시설관리	주택 내 설치된 가전과 설비의 지속 관리	O				
		임차인에게 가전과 설비의 사용방법 등을 고지		O			
		가전과 설비의 체크리스트 제공	O				
	관리비	관리비 관리의 책임은 임대사업자	O				
		개인공간의 관리비는 사용량을 분리 계산하여 부과		O			
		공동생활공간의 관리비는 계약인원 수로 나누어 부과		O			
	기타	입주시 재난대비 대피교육 실시 및 게시물 부착	O				

주1) 적용내용에 사업계획상 반영된 내용 기입 및 가이드라인 대비 적용 여부 명기
주2) 증빙란에 가이드라인 상 주요내용에 대한 적용 여부 확인할 수 있는 도면번호, 셰어하우스 운영계획 등 명기

[별지서식 제6호] 착공점검 제출서류

(착공도서) 공사착공 신고시 착공도서 제출 목록

구분	착공제출서류	제출방법
1	공사도급계약서(표준안) 별첨2 설계도서 (실시설계도서, 시방서, 상세도 등)	A3반접,CD
2	공사도급계약서(표준안) 별첨3-1 공사원가계산서	원본서류,CD
3	공사도급계약서(표준안) 별첨3-2 공사비 등 산정내역	원본서류,CD
4	공사도급계약서(표준안) 별첨3-3 산출내역서	원본서류,CD
5	공사도급계약서(표준안) 제9조1항 제출서류 목록 -건설기술자 지정신고서 -공사예정공정표 -공정계획서(공정별 인력 및 장비 투입포함) -현장관리조직도 -안전, 환경, 품질관리계획서 -착공전 현장사진 -견본주택 시공계획 -기타 갑이 지정한 사항	원본서류,CD

[별지서식 제9호] 설계변경 현황

[공공지원민간임대 설계변경 현황]

[ ]지구 [ ]공사 **작 성 일 : 20 . . .**

작성자(현장대리인) : (인)
확인자(책임감리원) : (인)

□ 건설공사 추진현황

공 사 명				현장위치		
수급인	구 분	회사명	대표자명	지분율	본사 소재지(우편번호)	면허번호
	주관사					
	부관사					
공사규모	대지면적 : ㎡ , 지구외 도로 km, 0000세대					
최초 도급액(천원)			낙찰율(%)			
현재 도급액(천원)			도급방식		단독, 공동(공동이행, 분담이행)	
공사기간						
사업준공일			공정(예정/실적)		00.00% / 00.00%	
특이사항	- 시공업체 부도, 지분율조정, 격려.경고, 부실벌점 현황 등 기재					

□ 금회 설계변경 현황

(1) 변경회수 :

(2) 변경일자 :

(3) 주요변경내용

설계변경 사유, 설계변경 주요 내용 등 기입

공 종	수 량			공 사 비(백만원)			변 경 사 유	비 고
	단위	당초	변경	당초	변경	증·감		
계								

□ 현장 실정보고 현황

번 호	보고일 (문서번호)	승인일 (문서번호)	제목	내용	비 고
계					

□ 기술검토 사항(감리자의 기술검토 의견)

번 호	보고일자 (문서번호)	제 목	주요내용	비 고

□ 건설공사 설계변경 이력 현황(금회 포함)

단위 : 천원

변경 회수별	계약일자	총공사비	도급액	기타	설계변경내용
당 초					

[별지서식 제10호] 모델하우스 등 부위별 마감재 적용현황(제15조 관련)

1 아파트 전용부위

공종	구 분	공 간	부 위	M/H 적용(안)	실시설계기준	최근인근 분양단지
건축	기본 마감	현 관	바닥			
			마루귀틀			
		거 실 주 방 식 당	천장/벽체			
			바닥			
		침 실	천장/벽체			
			바닥			
		욕 실	천장			
			벽체			
			바닥			
			뒷선반			
			샤워부스문			
		비확장 발코니	천장/벽체			
			바닥			
	창호류	현관문	현관도어록			
			세대현관문			
		침실문 욕실문	문짝			
			문틀/문선 래핑			
		외부PL창호	내부래핑			
	가구류	주방가구	문짝			
			상판			
			주방벽			
			액세서리			
		신발장 수납장	문짝			
		화장대	화장대			
			상판			
		드레스룸	문짝			
	장식류	거실	아트월			
			우물천장			
기계	주방 설비	주방	레인지후드			
			가스레인지			
			음식물탈수기			
			씽크용절수기			
	위생 설비	욕실	양변기			
			세면기			
			욕실수납장			

공종	구 분	공 간	부 위	M/H 적용(안)	실시설계기준	최근인근 분양단지
			욕 조			
			샤워기 욕조			
			샤워기 샤워부스			
			비 데			
			액세서리			
전기	조명설비	조명기구	침실등			
			거실등			
			식탁등			
			주방등			
			조리대등			
			거실 벽부 등			
			드레스룸 등			
			거실통로 등			
			욕실 등			
			발코니 등			
	기타설비	배선기구	스위치, 콘센트류			
			일괄소등스위치			
		전기설비	차량출입통제시스템			
		정보통신설비	세대단말기			
			화장실 비상콜			
			주방 TV폰			
			무인택배시스템			

2 아파트 공용부위

▌주동내부

구 분			M/H 적용(안)	실시설계기준	최근인근 분양단지
비진입층 (기본마감)	엘리베이터 홀	천장			
		벽체			
		바닥			
	계단실	천장			
		벽체			
		바닥			
진입층	엘리베이터 홀	천장			
		벽체			
		바닥			
	계단실	천장			
		벽체			
		바닥			
	기타 장식	엘리베이터 개구부마감			
		우편함			
계단실		계단난간			
복도		천장			
		벽체			
		바닥			

▌주동 외부

구 분		M/H 적용(안)	실시설계기준	최근인근 분양단지
동출입구 (캐노피)	천장			
	벽체/기둥			
	바닥			
	경사로바닥			
필로티	천장			
	벽체			
	바닥			
외 벽	기단부			
	상층부			

* 특히, 외벽 등은 화재의 위험에 대비하여, 마감재를 선정

3 기타시설

▌부대복리시설

항 목		M/H 적용(안)	실시설계기준	최근인근 분양단지
관리사무소	천장			
	벽체			
	바닥			
방재숙직실 근로자 휴게공간	천장/벽체			
	바닥			
경로당	천장/벽체			
	바닥			
어린이집(보육시설)	천장/벽체			
	바닥			
작은도서관(문고) 독서실 키즈 & 맘스	천장			
	벽체			
	바닥			
다목적실 주민카페	천장			
	벽체			
	바닥			
헬스룸 (GX룸포함)	천장			
	벽체			
	바닥			
샤워실	천장			
	벽체			
	바닥			
상가 / 경비실	천장			
	벽체			
	바닥			

▌지하주차장

항 목		M/H 적용(안)	실시설계기준	최근인근 분양단지
램 프	천장			
	벽체			
	바닥			
내 부	천장			
	벽체			
	바닥			
계단실	천장			
	벽체			
	바닥			

▌옥외시설물

* DA 등 옥외돌출물 마감은 주변 건축물 마감을 고려하여 동질성 있는 마감재료 사용

항목				M/H 적용(안)	실시설계기준	최근인근 분양단지
토목	차 도		주차장 포함			
	보 도		보·차도 혼용 포함 (비상차로 겸용)			
	옹 벽					
	법 면		소규모			
	맨홀뚜껑		차 도			
			보 도			
	빗물받이		뚜 껑			
	담 장		휀스류			
조경	조경식재		조경식재현황			
	조경시설		휴게시설 (파고라, 정자, 의자 등)			
			관리시설 (자전거보관대, 쓰레기보관대)			
			놀이시설 (조합놀이대, 그네, 시소 등)			
			운동시설 (단위운동기구)			
			수경시설 (계류, 벽천, 비닥분수 등)			
			안내시설			
			난 간			
			문 주			
	포장	조경시설공간	휴게시설, 광장			
			산책로, 소로			
			놀이공간			
		운동공간	배드민턴장			
			농 구 장			
			단위운동기구 하부			
	옹 벽		경 관 용			

[별지서식 제11호] 건설현장 시공실태점검 자료

<건설현장 실태점검 사전준비자료>

[건설현장 시공실태점검 자료]

[ ]지구 [ ]공사 **작 성 일 : 2019. . .**

작성자(현장대리인) : (인)
확인자(책임감리원) : (인)

1. 공사현황

공 사 명				현장위치		
수급인	구 분	회사명	대표자명	지분율	본사 소재지(우편번호)	면허번호
	주관사					
	부관사					
공사규모	대지면적 : ㎡ , 지구외 도로 km, 0000세대					
최초 도급액(천원)		낙찰율(%)		지급자재비(천원)		
현재 도급액(천원)		도급방식		단독, 공동(공동이행, 분담이행)		
공사기간						
사업준공일		공정(예정/실적)		00.00% / 00.00%		
특이사항	- 시공업체 부도, 지분율조정, 격려.경고, 부실벌점 현황 등 기재					

※ 연대보증사 : 업체명[대표이름]
※ 공사규모 세부내역[주택분야만 작성]
- 아파트 :
- 지하주차장 :
- 주민복지관 :
- 기타 부대시설 등 :
- (층을 포함한 형별 동수, 세대수 기재)

2. 동별 공사현황

공종 / 동별	층수	골조	조적	미장	내장			비고
계								

3. 공정율 현황 [점검일 현재]

공 종	예정	실행	차이	기성고	최근 기성지급일	비고
건 축						
토 목						
기 계						
건 + 기						
건 + 기 + 토						

4. 주요공종 출역인원 [최근 5일분 현황 기재]

공종 / 월일								비고
계								

5. 현장기술자 배치현황

직 책	성 명	관리기간	학력	경력	관련업무	자격등급 [자격명]	주민등록 번호	비 고
소장								현장대리인
차장								공무
차장								공사
과장								안전
과장								QC
대리								시공상세도
시험사								품질관리자

6. 감리원 배치현황[감리지구만 작성]

직 책	성 명	관리기간	학력	경력	관련업무	자격등급 [자격명]	주민등록 번호	비 고

7. 하도급 관리현황 - 하도시행계획서첨부(미 시행시)

하수급자 상호 (대표이름)	공 종	현장대리인	계약일	통지일	하도급율	원도급액 (천원)	하도급액 (천원)
계							

※ **하도급율 :** % (도급금액 : 천원, 하도급총액 : 천원)

8. 지시사항 이행상태

문서제목 및 시행일	조치기일	수급업체 보고일	지연사유	비고

※ 지시부 점검기준일로부터 5개 기록 : 반드시 조치기한 있는 것 → 업체 보고 공문 갑지 사본 첨부

9. 공사여건(주택건설)

산악.도심.심한연약 등 조건열악	구릉. 연약 등 조건불리	경사지 도심인근	평지 도심인근	택지개발 및 대지조성 선시행지구
지하2층이상 주동통합형 TK지구	지하1층 주동통합형	분리형 주차장	주차장 무 지하층 무	

※ 단 공사현장 주변여건상 과다민원 발생지구는 민원발생 사유 및 내용 별도첨부

10. 설계변경 추진현황

회 차	시행결의일	당초금액	변경금액	증감금액	변경내용

11. 기초공사 설계변경 추진현황(주택건설)

회 차	기초공사 완료일	설계변경 완료(예정)일	설계변경 내용	증감(예정)금액 (백만원)
			(간략하게 작성)	
			(간략하게 작성)	

※ 설계변경이 지연되었을 경우 향후 추진계획으로 작성

12. 마감공사 설계변경 추진현황(주택건설)

회 차	공문(지시) 시행일	설계변경 완료(예정)일	설계변경 내용	증감(예정)금액 (백만원)
			(간략하게 작성)	
			(간략하게 작성)	

※ 설계변경이 지연되었을 경우 향후 추진계획으로 작성

13. 부진공정 만화대책

ㅇ **공정현황(20 . . 현재)**

구분	계획	실적	대비	비고
공정률(%)				

ㅇ **부진사유**

-

ㅇ **만회대책**

-

14. 점검이력 현황(외부기관 점검포함) : 총 0회

순번	점검기관	점검명	점검일시	점검자	주요점검내용	비고
1	HUG					
2	국토교통부					
3	서울지방국토관리청					
4	경기도청					

15. 기타사항

(간략하게 작성)

☞ 현장주변여건(서술식) / 현장 공사추진 문제점 및 애로사항 /지급자재 수급상의 문제/ 지원건의사항 등

※ 첨부물

- 최근 공정현황보고 사본(갑지 1장만)
- 점검 당일 공사일지 사본
- 토지이용계획도(A3), 공사계획평면도(A3), 단지배치도(A3)
- 전경사진(단지전체가 보일 수 있도록 촬영)
- 기성지급 총괄표(도급액, 기성액, 미성액 표기된 것) - 최종회(갑지1장)

사 진 대 장

위 치	
내 용	
위 치	
내 용	

□ 공사 중 시공실태 점검용역 착수 시 시공자 사전준비서류

1. 건설현장 시공실태점검자료
2. 설계도서(계약시 제출기준)
   - 설계도면, 시방서, 도급내역서
3. 예정공정표(기투위 및 감리자 승인)
4. 사업승인서 및 사업승인조건 등 인허가 서류
5. 분양팜플렛 및 입주자 모집공고문
6. 품질관리계획서 및 안전관리계획서
7. 안전관리비 사용내역서
8. 시공계획서 및 시공상세도면 관련철
9. 착공신고서(관련지자체) 1식
10. 기타 점검자 요청서류(점검시 지적사항에 대한 추가 요청서류)

□ 준공시점 전 사전점검 및 준공시점 시공실태점검 시 시공자 사전 준비서류

1. 건설현장 시공실태점검자료(별지서식 제11호)
2. 설계도서(준공도서기준)
   - 설계도면, 시방서, 도급내역서, 산출내역서
3. 설계변경 총괄표
4. 사용승인(신청)서 및 감리완료보고서
5. 예정공정표(최종 리츠 승인기준)
6. 사업계획승인서 및 사업승인조건 등 인허가 서류(유관부서 협의의견 포함)
7. 분양팜플렛 및 입주자 모집공고문
8. 시공계획서 및 시공상세도면 관련철
9. 주거 서비스 시행방안
10. 기타 점검자 요청서류(점검시 지적사항에 대한 추가 요청서류)

□ 준공서류 제출목록

o 입주자 사전방문 지적사항에 대한 세대 전수 하자처리율 확인점검, 감리 준공검사, 지자체 사용검사 완료 후 최종 준공 확정 점검 시 제출, 적정 여부 검토 후 준공금 지급여부 결정

연번	준공제출서류	제출방법
1	준공 설계도서(시방서,실시도서,시공상세도)	A3반접,CD
2	준공 산출내역서(물량,규격,단위,단가)	원본서류,CD
3	공사비 등 산정내역	원본서류,CD
4	하자보증서(보험증권, 공종별)	원본서류,CD
5	준공된 공사목적물의 전면,후면,측면 사진	원본서류,CD
6	주요검사과정을 촬영한 동영상물	원본서류,CD
7	착공에서 준공까지 행정처리 등 준공보고서	원본서류,CD
8	사용승인서 및 사용승인 신청서류 일체	원본서류,CD
9	공정별 하자보수계획서	원본서류,CD

* 공사 중 설계변경 및 사업승인 조건, M/H 실시공 등을 반영한 준공도서 제출

□ 하자처리율 확인점검 시 시공자 사전준비서류

1. 하자 리스트(Excel, 동, 호, 위치, 부위, 공종, 유형, 업체 포함 / 미점검 세대리스트)
2. 고객 체크 리스트 원본(접수누락 및 입력오류 확인용), 확인 가능한 시스템 세팅
3. 현재까지의 하자처리 진행현황 및 처리계획
3. 단위세대 평면도 등 설계도서
4. 설치 유보 품목, 입주 시 지급품 관련 자료
5. 하자판정에 영향을 줄 수 있는 사항 등의 협의사항(하자판정 요청 기준 등)
6. 향후 하자처리 만족도 조사를 위한 무작위 지정세대 정보(사전 동의서 징구 필요)
7. 기타 점검자 요청서류(점검시 지적사항에 대한 추가 요청서류)

□ 준공확정 점검 시 시공자 사전준비서류

1. 공사 중 시공실태점검 조치사항 완료보고서(용역사 보고서 조치사항 포함)
2. 준공시점 시공실태점검 조치사항 완료보고서(용역사 보고서 조치사항 포함)
3. 자자체 사용승인필증, 접수서류 등
4. 하자처리율 확인점검 최종 결과보고서(하자처리율 90% 이상 확인)
5. 입주자 사전방문 잔여하자 완료일정 및 처리계획 / 입주하자 처리계획
6. 기타 점검자 요청서류(점검 시 지적사항에 대한 추가 요청서류)

Ⅲ. 약정체결 관련 서류

[별지서식 제16호] (제18조제1항 관련) <개정 2023.11. 9.>

임대리츠 표준사업약정서

(자리츠용)

사 업 명					
소 재 지					
출 자 신 청 인	※ 출자신청인은 임대리츠를 원칙으로 한다.				
사 업 제 안 자					
자 산 관 리 회 사					
사 업 대 상 (매입부동산)	※ 2개 이상인 경우 모두 기재한다.				
총 재 원 조 달 (100%)	출자금 (비율%)		융자금 (비율%)		임대보증금 (비율%)
임 대 주 택 리 츠 출 자	구 분		금 액(원)		비 율(%)
	모리츠				
	사업제안자				
	기관투자자				
	출자(예상)기간				
임 대 주 택 리 츠 융 자	구 분		금 액(원)		비 율(%)
	A기관				
	B기관				
	C기관				
	융자기간		A기관		
			B기관		
			C기관		

년 월 일

표준사업약정서

(자리츠용)

다음 당사자들은 _____소재 임대리츠 사업의 출자 및 융자 등에 관련된 기본적인 사항에 대하여 다음과 같이 약정하고 신의에 따라 성실히 이행하기로 한다.

"모리츠" - 주택도시보증공사("임대리츠" 주택도시기금 출자 수탁기관)가 자본금을 출자한 리츠로서 "임대리츠"의 출자자
"출자신청인" - "임대리츠"에 기금 출자를 신청하는 자
"사업제안자" - "임대리츠"에 출자하는 사업제안자
"자산관리회사" - "임대리츠"와 자산관리 위탁계약을 체결한 자
"시공자" - "임대리츠"와 공사도급계약을 체결한 시공자
"기관투자자" - "임대리츠"에 출·융자로 참여하는 기관

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 약정은 "임대리츠"사업을 수행함에 있어 "모리츠", "출자신청인", "사업제안자", "자산관리회사", "시공자" 및 "기관투자자"간의 권리의무관계와 업무상 역할을 명확히 하여 "임대리츠"사업의 효율적이고 원만한 수행을 도모함에 그 목적이 있다.

제2조(사업내용) ① "임대리츠"사업의 내용은 다음과 같으며, "임대리츠"에 사업장이 2개 이상인 경우 구분하여 기재한다.

사업장A	1. 사 업 명 :
	2. 소 재 지 :
	3. 부지면적 :
	4. 건축규모 :
	5. 용 적 률 :
	6. 건축연면적 :
	7. 공사기간 :
	8. 임대기간 :
사업장B ~	

② 제1항에 의한 “임대리츠”사업의 내용이 입주자모집공고승인 과정이나 설계변경 등으로 주요한 내용의 변경이 불가피한 경우에는 “모리츠”, “사업제안자”, “기관투자자”간의 협의에 의하여 사업내용 변경 등을 결정하기로 한다.
③ 제1항에 의한 “임대리츠”사업의 임대기간은 8년 이상을 원칙으로 하되, 필요한 경우 “모리츠”, “사업제안자”, “기관투자자”간의 협의에 의하여 임대기간을 변경하기로 한다.

제3조(업무범위 및 역할) ① “임대리츠”사업의 수행을 위한 각 당사자들의 업무범위와 역할은 다음 각 호와 같다.

1. “모리츠”
 가. “주택도시보증공사”의 기금출자 승인에 따른 “임대리츠” 출자 실행
 나. “임대리츠” 사후관리 점검
 다. 기타 “임대리츠” 출자자로서 필요한 업무

2. “출자신청인”(출자신청인은 임대리츠를 원칙으로 한다)
 가. “임대리츠” 기금 출·융자 신청
 나. “임대리츠” 관련 각종 용역계약 체결
 다. “임대리츠”사업 대상부동산의 소유권 확보
 라. 사업계획(건축허가 등) 승인조건의 이행
 마. 기타 “임대리츠”사업에 필요한 업무

3. “사업제안자”
 가. “임대리츠”에 출자
 나. “임대리츠” 주주로서 권리행사 및 의무이행
 다. 기타 “임대리츠” 사업제안자로서 필요한 업무

4. “자산관리회사”
 가. “임대리츠” 자금조달 등 사업구조 설계
 나. “임대리츠” 정관 관리
 다. 부동산매매계약서 마련 및 관리
 라. “임대리츠”사업 임대분양 및 관리
 마. “임대리츠”사업 청산관리
 바. 기타 자산관리위탁계약서상 업무

5. “시공자”
 가. 공사기간 내 준공 및 건축물의 사용승인·준공 후 하자보수의 책임
 나. 시공 관련 인·허가 조건의 이행, 민원업무 처리
 다. 기타 “임대리츠”사업의 시공에 필요한 업무

6. “기관투자자”
 가. “임대리츠”사업을 위한 출·융자 실행
 나. 대출채권의 관리 및 추심

② “출자신청인”, “사업제안자”, “자산관리회사”, “시공자” 및 “기관투자자”는 제1항에 의한 업무범위와 역할 중 일부 또는 전부를 변경하거나 제3자에게 위임(일부 하도급 제외)하고자 하는 경우에 “모리츠”의 사전 동의를 얻어야 한다.

제4조(자금의 조달 등) ① “모리츠”, “사업제안자” 및 “기관투자자”는 주택도시기금의 출자 심의를 위한 주택도시보증공사의 “임대주택리츠 기금출자업무 취급규정”에 따라 구성되는 기금투자심의위원회에서 승인한 바에 따라 제7조의 출자 및 제13조의 융자를 실행하기로 한다.
② “모리츠”, “사업제안자” 및 “기관투자자”는 이 약정의 체결 이후에 출자 및 융자하여야 할 금원은 “임대리츠”의 자산보관기관이 관리하는 “임대리츠”의 계좌에 입금하기로 한다.

제5조(부동산 매입 및 관리) ① “출자신청인”, “사업제안자” 및 “자산관리회사”는 “임대리츠”사업 대상부동산의 소유권확보에 지장을 초래할 가능성이 있는 (근)저당권, 지상권, (가)압류 등 일체의 법적 장애의 말소 및 관련 행정처리 예상 내용이 별첨1 부동산매매계약서(미체결 시에는 계약서(안)) 에 포함되어 있는지를 확인하고, 동 부동산매매계약서를 부동산매입비 인출일 3일전까지 “모리츠”에게 제출하여야 한다.

② “자산관리회사”는 제1항에 따라 매입한 부동산을 “임대리츠”가 체결한 별첨2 자산보관계약서 및 별첨7 자산관리위탁계약서 내용에 따라 성실히 관리하여야 한다.

제6조(택지개발지구등에 대한 특칙) 사업부지가 택지개발지구, 국공유지 또는 기타의 사유로 잔금지급과 동시에 “임대리츠” 명의로 소유권확보가 어려운 경우에는 “임대리츠”는 부지소유자로 부터 소유권이전에 대한 확약서 등(확정일자 포함)을 제출받아야 한다.

제2장 출자

제7조(출자실행) “모리츠” 등 출자자는 출자금을 “임대리츠”에게 납입하기로 하며, 이 약정서에 정하지 아니한 출자조건은 별첨3 주주간협약서(“임대리츠” 정관 포함)에 따르기로 한다.

제8조(출자금 사용용도) 제7조의 출자금은 “임대리츠”사업의 부동산매입비 등 제반 사업비에 사용하기로 하며, 당해 “임대리츠”사업 이외에는 일체 사용할 수 없다.

제9조(배당금 수납) 배당금의 배당 절차 및 방법은 별첨3 주주간협약서(“임대리츠” 정관 포함)에 따르기로 하며, “모리츠”에 지급하는 배당금은 “모리츠”가 지정하는 계좌로 입금한다.

제10조(출자금 반환) 출자금에 대한 잔여재산분배 등에 따른 지급 절차 및 방법은 별첨3 주주간협약서(“임대리츠” 정관 포함)에 따르기로 하며, “모리츠” 출자금에 대한 잔여재산 분배금 등은 “모리츠”가 지정하는 계좌로 입금한다.

제11조(주식의 종류) ① “모리츠”가 출자하는 주식은 “임대리츠”사업 이익을 일정부분 공유하는 누적적, 참가적 우선주를 원칙으로 하고, “사업제안자”, “기관투자자(출자자)” 및 “모리츠”의 합의를 통해 그 종류를 달리할 수 있다. 이 약정에서 “참가적”이란 “임대리츠”의 정관에서 정하는 바에 따라 초과처분이익의 배당 또는 배분에 참가한다는 의미이다.

② “사업제안자”가 출자하는 주식은 보통주를 원칙으로 하되, “모리츠”가 보유한 주식에 대하여 후순위일 것을 전제로 일부 우선주를 보유할 수 있으며, “사업제안자” 및 “모리츠”의 합의를 통해 그 종류를 달리할 수 있다.

제12조(주식의 양도) “모리츠” 이외의 출자자가 보유 주식을 제3자(이하 “승계인”이라 한다)에게 양도(담보권 실행 등도 포함)하려는 경우 사전에 “모리츠”의 동의와 “임대리츠” 이사회의 승인을 득하여야 한다. 이 경우 보유 주식을 양도하려는 출자자는 “승계인”이 이 약정상 자신의 지위를 승계하도록 하는 것을 원칙으로 하되, 출자자들의 합의에 따라 승계하지 않도록 할 수 있다.

제3장 융자

제13조(융자실행) ①“기관투자자”는 융자금을 “임대리츠”에게 융자하기로 하며, 이 약정서에 정하지 아니한 융자조건은 별첨4 융자약정서(기금융자, 기관투자자융자)에 따르기로 한다.

② “기관투자자”는 융자취급 시 각종 수수료(자문, 계좌관리, 대출주간 등)를 “임대리츠”에게 요구하지 아니한다. 단, 본 항 본문에도 불구하고, “기관투자자”는 별첨4 융자약정서에서 정한 바에 따라 “임대리츠”에게 대출관련 미인출수수료를 청구할 수 있다.

제14조(융자금 용도) 제13조의 융자금은 “임대리츠”사업의 부동산매입비 등 제반 사업비에 사용하기로 하며, 당해 “임대리츠”사업 이외에는 일체 사용할 수 없다.

제15조(융자금 상환) ① 융자원리금의 상환금액 및 방법은 별첨4 융자약정서(기금융자, 기관투자자융자)에 따르기로 한다.

② 사업기간이 변경되거나, 임대차계약 부진으로 임대수입금의 부족이 예상되는 경우 또는 제1항의 상환기일에 상환재원이 부족한 것으로 “모리츠”가 판단하는 경우에는 “사업제안자”, “기관투자자(대출자)” 및 “모

리츠"의 합의에 의하여 상환기일을 조정할 수 있다.

제16조(융자금에 관한 특칙) ① 제13조의 규정에 의한 융자금의 변제기한의 이익은 다음 각 호의 사유가 발생한 경우에 한하여 상실시킬 수 있도록 하며, 다음 각 호 외에 "기관투자자"의 여신거래기본약관에서 정한 기한이익상실사유가 발생하는 경우에는 "기관투자자", "사업제안자" 및 "모리츠"가 합의를 통하여 기한이익을 상실시킬 수 있다.

1. 융자금의 약정상환기일에 원금이 상환되지 아니한 때
2. 융자금의 이자납입기일에 이자가 납입되지 아니하여 "기관투자자"의 내규에 따라 연체대출금이 된 때

② 제1항 각 호의 기한의 이익 상실사유가 해소된 경우 "모리츠"의 요청에 따라 "기관투자자"는 기한의 이익을 회복시키기로 한다.

③ "임대리츠"는 기관투자자 융자금의 신용보강을 위하여 보증회사의 지급보증서를 발급받을 수 있으며, 보증사고 발생으로 보증회사가 대위변제하는 경우 기관투자자의 권리를 보증회사로 이전하는데 약정당사자들은 이의를 제기하지 않는다.

제4장 사후관리

제1절 총칙

제17조(사후관리 내용 및 기간) ① "모리츠"는 출자를 실행한 이후에는 다음 각 호의 사항을 점검·관리한다.

1. 착공신고, 사업계획승인 등의 인·허가사항과 임대계획 등에 대한 사업일정
2. 출·융자금, 임대보증금, 임차료 및 기타 수입금 등에 대한 자금관리현황
3. 임대차계약현황, 임대주택의 매각 등에 대한 임대 및 매각업무 운영현황
4. 공사의 기성확인, 공정 및 품질관리 등 임대주택의 건설 및 관리현황
5. 선매입계약체결 등 사업대상 부동산의 계약현황
6. 배당금수납 및 주주총회 개최 등 "임대리츠"의 운영·관리에 관한 사항
7. 기타 이해관계자의 협의에 따라 "모리츠"의 업무로 정한 사항

② 사후관리기간은 출자 실행일로부터 사업종료일까지로 한다.

제18조(사후관리 방법) ① "자산관리회사"는 법령 및 정관에 따라 정기적으로 국토교통부에 제출하는 자료와 "모리츠"의 요청 양식에 따른 자료를 분기별로 "모리츠"에게 제출하고, 별도로 "모리츠"가 자료를 요구하는 경우에도 지체 없이 제출한다.

② 제1항에 의한 자료 제출은 전산시스템의 자료입력 등 "모리츠"가 정하는 방식을 따른다.

제2절 사업일정관리

제19조(일정관리) "자산관리회사"는 사업추진일정 등에 따라 제반 인허가 사항과 임대 및 매각관리업무 등 기타 사업일정이 원활히 진행되도록 관리하여야 한다.

제20조(일정지연 대책 등) 제19조에 따른 "임대리츠"의 사업추진일정이 4개월 이상 지연되는 경우 "자산관리회사"는 현실적인 향후 추진계획을 마련하여 "모리츠"에게 제출하고 이를 이행하여야 한다.

제3절 자금관리

제21조(자금의 관리) ① "임대리츠"사업 자금관리(매각수입금과 임대수입금의 수납 및 제비용의 지출 등 일체의 자금관리)시 "자산관리회사"는 "임대리츠"가 체결한 별첨2 자산보관계약서 및 별첨5 일반사무위탁계약서의 내용에 따라 성실히 관리하여야 한다.

② 자금의 지출은 별첨6 사업수지및현금흐름표를 기준으로 하되, 건설기간과 운영기간으로 나누어 비목별 지출비용의 증감이 있는 경우에는 건설기간과 운영기간 중 총 지출비용을 초과하지 않는 범위 내에서 조정하여 집행할 수 있다.

③ 건설기간 중 시공사 부도 등과 운영기간 중 불측의 유지보수 비용 발생 등으로 제2항의 총 지출예상비용이 초과하여 발생하는 경우, "사업제안자" 및 "모리츠"의 합의를 통해 부족자금을 보충하는 것으로 하며, 이 경우 별첨6 사업수지및현금흐름표는 부족자금을 반영하여 변경된

것으로 본다.

④ “자산관리회사”는 “임대리츠”의 계좌에 입금된 분양수입금, 임대수입금 및 매각수입금 등의 내역을 “모리츠”가 요청하는 경우 지체 없이 제출하기로 한다.

제22조(자금의 집행 순서) ① 이 약정에 의한 “임대리츠”사업의 자금인출은 다음 각 호의 순위에 따른다.

1. “임대리츠”법정 제세공과금
2. “임대리츠”사업의 추진과 관련된 부동산매입비, 제수수료, 각종부담금, 임대 관련 비용등 제비용
3. 공사비
4. 임차보증금 반환금
5. 융자이자(지연이자 포함)
6. 융자원금
7. “임대리츠”의 일반관리비

② 제1항의 자금인출순위는 각 항목별 비용발생 시점을 기준으로 하여 적용한다.

제23조(자금인출 시점) “임대리츠”사업의 각 항목별 지출금에 대한 인출시점은 다음 각 호에 따른다.

1. 융자원리금 : 융자약정서에서 정한 융자원리금 상환일
2. 제비용 : 비용이 발생된 실제 시점(인·허가 등 승인 시점, 각종 계약서상 계약대금 납부 시점 및 납부고지서의 납부시점 등을 말한다)
3. “임대리츠”의 일반관리비 : 비용발생시
4. 공사비 : 기성확인 후 기성금 지급시점

제24조(자금인출의 제한) ① “출자신청인”은 다음 각 호의 1에 해당되는 사유가 발생하는 경우에는 융자원리금 상환자금 확보 등 현금흐름상 리스크 관리를 위하여 “임대리츠”사업의 자금인출을 제한할 수 있다. 다만, 법정 제세공과금 및 임차보증금 반환금은 제외한다.

1. 예상임대율 보다 실제임대율이 저조하여 융자원리금 상환 등에 차질이 예상되는 것으로 제28조제2항의 사유가 발생하는 경우
2. 임차인의 임대보증금 및 월임대료의 납부율이 저조하여 융자원리금 상환에 차질이 예상되는 것으로 “모리츠”가 인정하는 경우
3. “사업제안자”, “시공자” 등 “임대리츠” 사업의 이해관계인의 부도, 파산 등과 기타 사업추진에 중대한 차질이 있다고 “모리츠”가 인정하는 경우

② 제1항에 의한 인출금 제한은 제22조제1항의 역순으로 한다.

제25조(인출제한금의 산정기준) 제24조에 의한 자금인출 제한금액은 “자산관리회사”가 작성한 현금흐름분석 결과를 “모리츠”에 보고한 것을 기초로 하여 정한다.

제4절 임대업무 운영관리

제26조(임대관리 등) ① “자산관리회사”는 “임대리츠”가 체결한 별첨7 자산관리위탁계약서의 내용에 따라 성실히 관리하여야 한다.

② “임대리츠”는 임대관리회사와 임대업무 관련 계약체결시에는 사전에 “모리츠”와 그 내용을 상의하여야 한다.

③ “모리츠”는 필요시 임대차계약의 관리상황을 점검할 수 있으며, “자산관리회사”는 이에 적극 협조하기로 한다.

④ “자산관리회사”는 “임대리츠”와 임차인의 임대차계약 체결시 국토교통부 부동산거래 전자계약시스템을 활용하여야 한다.

제27조(임대조건 책정 등) ① 임대조건은 당초 승인받은 임대조건을 기초로, 관련 법령이 정하는 범위 내에서 인근 사업장의 임대료 수준 등을 감안하여 “모리츠”와 “사업제안자”가 협의하여 결정한다.

② “사업제안자”는 “임대의무기간 종료 후 임차인에게 분양전환 우선권을 부여하지 않는다”는 취지의 문구를 임차인 청약안내문 및 임대차계약서 등에 명시하여야 한다.

③ “사업제안자”는 “‘민간임대주택에관한 특별법’ 등 관련 법령에서 허용되는 경우에도 불구하고 임차권 양도 및 임대주택 전대가 불가하다”는 취지의 문구를 임차인 청약안내문 및 임대차계약서 등에 명시하여야 한다.

제28조(임대부진 대책 등) ① 별첨6 사업수지및현금흐름표상 예정임대율과 실제임대율의 차이인 임대부진율이 20퍼센트포인트 이상이면 “자산관리회사”는 현실적인 만회대책을 마련하여 “모리츠”에게 제출하고 이를 이행하여야 한다.

② 임대부진율이 30퍼센트포인트 이상이면 “모리츠”는 “임대리츠”에게 자산관리위탁계약 및 주택임대관리계약 해지를 요구할 수 있고, “사업제안자” 및 “기관투자자”와 협의를 통해 “자산관리회사” 및 “주택임대관리회사”를 재선정할 수 있다.

제29조(임대료 등 수납) “임대리츠”는 임대보증금 및 월임대료를 제4조제2항의 “임대리츠”의 계좌로 수납하기로 한다(가상관리계좌 사용 가능).

제5절 공정관리

제30조(공사 및 준공) ① “자산관리회사”는 “임대리츠”가 체결한 별첨8 공사도급계약서의 내용이 잘 준수 되도록 성실히 관리하여야 하고, “시공자”는 성실히 공사를 이행하여야 한다.

② “시공자”는 착공 시 감리자가 확인한 예정공정표를 “자산관리회사”에게 제출하고 예정공정에 따라 공사를 이행하여야 한다.

③ 제2항의 예정공정표는 원칙적으로 전체 사업기간의 변경이 없는 경우에 한하여 감리자의 확인을 받아 수정할 수 있다. 다만, 전체 사업기간의 변경이 있는 경우에는 “모리츠”의 동의를 받아야 한다.

④ “모리츠”가 “임대리츠”사업의 공정 점검을 위해 필요하다고 판단하는 경우 제17조 및 제18조에 따라 “자산관리회사”에게 감리보고서 및 공사비내역서(세부내역이 포함된 공사실행내역서 등을 말한다) 등 공사관련 자료를 제출받아 점검할 수 있다.

제31조(공정부진 대책 등) ① 제30조제2항에 따른 예정공정률과 실제공정률의 차이인 공정부진율이 15퍼센트포인트 이상이면 “시공자” 및 “자산관리회사”는 현실적인 만회대책을 마련하여 “모리츠”에게 제출하고 이를 이행하여야 한다.

② “모리츠”는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하여 임대주택건설에 차질이 예상되는 경우 “출자신청인”에게 시공자의 교체 등의 대책을 요구할 수 있고, “출자신청인”은 이에 응하여야 한다.

1. 공정부진율이 25퍼센트포인트 이상인 경우
2. 감리자 확인 실행공정률이 75퍼센트를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유없이 예정공정 보다 6개월 이상 지연되는 경우
3. 시공자의 부도(파산・공사포기 및 회생절차 신청을 포함한다)가 발생하는 경우

제32조(민원에 대한 책임) ① “시공자”는 “임대리츠”사업의 공사를 수행함에 있어 자신의 고의 또는 과실로 인하여 입주예정자 및 제3자에게 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임을 지기로 한다.

② “시공자”는 시공으로 인하여 발생하는 모든 민원은 이 약정 체결 후부터 사용검사 완료시까지 책임지고 해결하여 “임대리츠”사업의 진행에 장애가 발생하지 않도록 하여야 한다.

제33조(하자보수 등) “시공자”는 주택법, 공동주택관리법 등 관련 법령에 따라 하자보수 의무기간 중 발생하는 하자에 대한 보수책임을 부담한다.

제6절 매각업무 운영관리

제34조(매각관리 등) ① “자산관리회사”는 임대의무기간이 종료되어 “임대리츠”의 주택을 제3자에게 매각(소유권 이전)하려는 경우 “모리츠”의 사전 동의와 “임대리츠” 이사회 및 주주총회 승인을 거쳐야 한다.

② “자산관리회사”는 제1항에 따른 “모리츠”의 사전 동의를 위하여 예상 매각일정(월별 예정 매각 세대수를 포함한다), 매각가격, 매각방법을 포함한 매각계획을 수립하여 “모리츠”와 협의하여야 한다.

③ 최종 매각일정, 매각가격, 매각방법 등은 제2항에 따라 협의한 매각계획을 기초로 매각 시점의 관련 법령, 감정평가 금액, 인근 주택의 매매 시세, 주택시장 여건 등을 감안하여 “모리츠”과와 “사업제안자”가 협의하여 결정한다.

④ “모리츠”는 필요시 매각 관리상황을 점검할 수 있으며, “자산관리회사”는 이에 적극 협조하기로 한다.

제35조(매각부진 대책 등) ① 예정매각율(총 매각세대수 대비 제34조 제1항에 따라 주주총회의 승인을 받은 매각일정 상 월별 매각 예정 세대수 누계를 의미한다)과 실제 매각율의 차이(이하 ‘매각부진율’이라 한다)가 20퍼센트포인트 이상이면 “자산관리회사”는 현실적인 만회대책을 마련하여 “모리츠”에게 제출하고 이를 이행하여야 한다.

② 매각부진율이 30퍼센트포인트 이상이면 “모리츠”는 “임대리츠”에게 자산관리위탁계약 해지를 요구할 수 있고, “사업제안자” 및 “기관투자자”와의 협의를 통해 “자산관리회사”를 재선정할 수 있다.

제36조(매각대금 수납) “임대리츠”는 매각대금을 제4조제2항의 “임대리츠”의 계좌로 수납하기로 한다(가상관리계좌 사용 가능).

제5장 기 타

제37조(자료제출) 제18조, 제21조제4항, 제26조제3항 및 제30조제4항 등과 관련하여 “주택도시보증공사”가 필요시 자료요구 또는 점검을 할 수 있고, 이 경우 각 당사자는 특별한 사정이 없는 한 이에 응하여야 한다.

제38조(사용인감의 신고) “출자신청인”, “사업제안자”, “자산관리회사”, “시공자” 및 “기관투자자”는 이 약정 이후 각종 문서의 발송에 사용할 사용인감(명판 포함)을 “모리츠”에게 신고하여야 하며, 신고된 인감을 사용하여야만 거래의 효력이 발생하기로 한다.

제39조(권리 의무의 양도 금지) ① “모리츠” 이외의 출자자는 “모리츠”의 사전 동의 없이 현재 소유하거나 장래 취득하게 될 “임대리츠”사업 관련 영업이나 재산의 전부 또는 일부의 양도, 이전 또는 처분 등을 하여서는 아니된다.

② 이 약정의 당사자는 이 약정서상의 권리 또는 의무를 다른 약정당사자 전원의 동의 없이 제3자에게 양도하거나 담보로 제공할 수 없다. 다만, “모리츠” 이외의 출자자 주식의 양도는 제12조에 따라 “모리츠”의 동의와 “임대리츠” 이사회의 승인을 득하여 제3자에게 양도할 수 있다.

제40조(약정의 변경 및 해제) ① 이 약정을 변경하고자 하는 경우에는 약정당사자 전원의 서면동의를 얻어야 한다. 다만, “기관투자자”는 제13조 내지 제16조의 변경사항, “시공자”는 제30조 내지 제33조의 변경사항에 국한하여 동의권이 있고, 그 외에도 당사자들 중 일부의 권리의무에만 영향을 미치는 것이 명확한 조항의 변경은 관련 약정당사자들만의 서면동의에 따라 변경이 가능하고, 변경 후 나머지 약정당사자들에게 통보하기로 한다.

② “모리츠”는 사업약정을 변경한 경우 변경된 내용에 따라 사후관리 하여야 하며, 사업장관리카드 등 각종 보고서도 변경된 사업내용을 기준으로 작성·유지하여야 한다.

③ 약정당사자가 이 약정을 위반하여 이 약정의 목적을 달성할 수 없다고 판단되는 경우에는 다른 당사자는 약정을 해지할 수 있다. 이 경우 이 약정을 위반한 자는 손해를 입은 당사자에게 배상하기로 한다.

④ 이 약정서를 변경할 때에는 변경부분을 2선으로 말소하여 그 상부 또는 하부에 정정된 사항을 기재하여 ‘몇자정정’이라 표시한 후에 관련 약정당사자 전원이 날인하여야 한다. 이 경우 글자수 산정시 아라비아 숫자를 정정한 경우에는 숫자 하나를 한글자로 본다.

⑤ 제4항에 불구하고 사업약정서에 정정할 내용이 많거나 필요한 경우에는 사업약정서를 새롭게 작성하여 관련 약정당사자 전원이 날인하는 방식으로 할 수 있다.

제41조(개별계약 등의 체결 및 변경) ① 이 약정에 기초하여 당사자 상호간 또는 제3자와 “임대리츠”간 사업과 관련한 제계약을 체결하거나 변경할 경우에는 이 약정의 취지에 맞게 체결 또는 변경하여야 한다.

② “임대리츠”사업에 수반하여 체결되는 약정당사자들 간의 제계약 또는 제3자와의 제계약은 이 약정을 위반할 수 없다. 당사자들 사이에 이 약정에 위반하여 체결되는 계약은 이 약정과 상충되는 범위 내에서 효력이 발생하지 아니한다. 다만, 약정당사자 전원이 그 계약에 동의한 경우

에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항의 규정에 위반하여 제계약이 체결됨으로써 이 약정의 당사자들이 손해를 입은 경우 약정 위반자는 그 손해를 배상하여야 한다.

④ 제2항 단서의 규정에 의한 동의 절차를 거쳐 작성된 제계약은 이 약정의 일부로 간주하며, 이 약정과 그 내용이 상충될 경우에는 이 약정의 조항이 변경된 것으로 한다.

⑤ 이 약정 체결 전 기 계약된 별첨1 부동산매매계약서 부터 별첨8 공사도급계약서의 계약내용과 이 약정과 그 내용이 상충될 경우에는 "모리츠"의 동의를 거쳐 이 약정의 내용에 맞게 수정하여 체결하도록 한다.

⑥ 어느 당사자가 이 약정 체결 이후 별첨1 부동산매매계약서 부터 별첨8 공사도급계약서의 계약을 변경하고자 하는 경우 "모리츠"의 동의를 거쳐야 하며, 변경 체결된 계약서 사본을 다른 약정당사자들에게 제공해야 한다.

제42조("사업제안자"의 확약) "사업제안자"는 이 약정 체결 전 "임대리츠"사업의 수행과 관련하여 "출자신청인"이 제3자에게 제공한 모든 약속 및 제3자와 체결한 모든 계약(이하 "기체결 계약"이라 한다)의 내용에 대하여 "모리츠"에게 정확하고 완전하게 제공하였음을 진술 및 보장한다. 만일, "기체결 계약" 중 전부 또는 일부의 내용이 "모리츠"에게 사전에 제공되지 않았거나, 사전에 제공된 "기체결 계약" 관련 내용이 사실과 다른 경우, "사업제안자"는 이러한 진술 및 보장의 위반으로 인하여 "임대리츠" 및/또는 "모리츠"에 생긴 일체의 직접적, 간접적 손해를 배상할 책임이 있다.

제43조(공모지침서의 준수) "임대리츠"의 사업이 ○○○○공사가 임대리츠 사업자를 공개모집하는 방식인 경우, 당사자들은 이 약정에서 정한 사항과 배치되지 않는 한, "임대리츠"사업과 관련하여 ○○○○공사가 2000. 00. 00. 공지한 '공모지침서'의 내용을 준수하여야 하고, "임대리츠" 또한 이를 준수할 수 있도록 업무를 진행하여야 한다.

제44조(합의등의 방법) 이 약정의 각 당사자간에 합의·동의 등의 의사표시를 할 경우에는 서면으로 하도록 한다.

제45조(비밀 유지) 이 약정의 당사자는 이 약정에 대한 내용을 당사자 이외의 제3자에게 유출하거나 "임대리츠"사업 목적 외의 용도로 사용하지 못하며, 이를 위반 시에는 발생하는 모든 손해를 배상하기로 한다. 단, "임대리츠"사업과 관련하여 소송 및 법률자문 등 "임대리츠"사업의 추진을 위하여 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

제46조(약정의 효력) 이 약정은 체결과 동시에 그 효력을 발생한다.

제47조(분쟁해결 및 관할 법원) ① 이 약정에 관하여 분쟁이 발생한 경우에는 당사자 전원이 합의하여 해결하기로 한다. 다만, 분쟁이 일부 당사자들 간에 국한된 경우에는 해당 당사자들이 합의하여 해결하기로 한다.

② 제1항에 의하여 합의가 성립되지 않는 분쟁에 대한 소송의 관할은 "모리츠"의 관할법원으로 하되, 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따른다.

제48조(기타사항) "모리츠", "출자신청인", "사업제안자", "자산관리회사", "시공자" 및 "기관투자자"는 상기와 같이 약정하고 이를 증명하기 위하여 이 약정서 __부를 작성하여 각자의 권한 있는 대표 또는 권한을 위임받은 자가 기명, 날인 후 확정일자를 받아 각 1부씩 보관한다.

※ 매입임대 리츠의 경우에는 공사가 완료되거나, 책임준공의무가 부여된 경우 "시공자"를 약정당사자에서 제외한다.

※ 자기관리형 임대관리회사의 마스터리스계약이 있는 경우 "사업제안자" 및 "모리츠"의 협의를 통하여 제27조와 제28조를 적용하지 않을 수 있다.

첨부 1. 부동산매매계약서 1부.
2. 자산보관계약서 1부.
3. 임대리츠 주주간 협약서(임대리츠 정관 포함) 1부.
4. 융자약정서(기금융자, 기관투자자융자) 각 1부.
5. 일반사무위탁계약서 1부.

6. 사업수지및현금흐름표 1부.
7. 자산관리위탁계약서 1부.
8. 공사도급계약서 1부.

년 월 일

“모리츠” (인)

“출자신청인” (인)

“사업제안자” (인)

“자산관리회사” (인)

“시공자” (인)

“기관투자자” (인)

부 동 산 매 매 계 약 서
(매입형)

년 월 일

부동산매매계약서

본 부동산 매매계약(이하 “본 계약”)은 년 월 일(이하 “계약체결일”) 다음 당사자들 사이에 체결되었다.

1. [ ]에 등기된 주사무소를 두고 있는 ㈜[ ] (이하 “매도인”)

2. [ ]에 등기된 본점을 두고 있는 주식회사 [ ]위탁관리부동산투자회사(이하 “매수인”)

3. [ ]에 등기된 본점을 두고 있는 [ ]주식회사 (이하 “시공사”)

매도인, 매수인, 시공사를 개별적으로 “당사자”라 하고, 총칭하여 “당사자들”이라고 한다.

전 문

가. 매도인은, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자의 지위를 득하여 [ ]번지 일원(이하 "본건 토지")에서 공공지원민간임대주택 건설사업(구체적인 내역은 별지 1과 같음)을 추진하고 있으며, 매수인은 「부동산투자회사법」에 의하여 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받은 위탁관리 부동산투자회사로서, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자이다.

나. 매도인은 [ ]번지 외 [ ]필지(이하 “본건 토지”)를 소유하고 있고, 본건 토지 상에 아파트, 오피스텔 및 복리, 부대시설 등으로 구성된 건축물(이하 “본건 건축물”)을 집합건축물로 신축하여 임대하는 사업(이하 “본건 사업”)의 시행자이다.

다. (i) 매도인은 본건 토지를 신탁하고 인허가 및 사업비 조달책임을 부담하며, (ii) 시공사는 본건 건축물에 대한 책임준공, 사업공동관리 및 본건 계약에 따른 매도인의 매수인에 대한 일체의 채무 및 책임에 대한 연대보증, 매도인의 부도 등으로 인한 의무불이행시 사업권인수 등의 역할을 한다.

라. 매도인은 본건 사업을 시행하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제2항 및 본 계약에서 정하는 조건에 따라 매수인에게 매매목적물(제1조에 정의됨)과 임대사업자로서의 지위를 양도하고, 매수인은 이를 포괄적으로 승계하고자 한다(이하 "본건 거래").

마. 이에, 당사자들은 다음과 같이 합의한다.

제1조 (매매목적물의 매매)

① 본 계약에 규정된 조건에 따라, 매도인은 아래 제2항에서 정하는 매매목적물을 어떠한 부담(본 계약에서 "부담"이란 등기 또는 등록되었는지 여부를 불문하고 모든 유치권, (근)질권, (근)저당권, 전세권, 지역권, 지상권, 매도담보, 양도담보, 기타 담보권, 취득시효, (가)압류, 가처분, 매수청구권, 우선매수권, 제3자에 의한 법적 또는 사실상의 점유 등 매매목적물의 전부 혹은 일부의 소유, 사용, 수익, 관리, 이전에 대한 모든 제한을 말한다)도 설정되지 않은 상태로 매수인에게 매도하고, 매수인은 매도인으로부터 이를 매수한다.

② 본건 거래의 대상이 되는 매매목적물(이하 "매매목적물")은 다음 각 호와 같고, 그 상세한 내역은 별지 2-1에 기재되어 있다.

1. 별지 2-1에 기재되어 있는 건축물(무상 발코니 확장을 포함하여, 이하 "본건 건축물" 또는 "매매목적 건축물")

2. 본건 토지 중 매매목적 건축물 부분에 상응하는 소유권 대지권(이하 "매매목적 토지") (이하 "매매목적 토지"와 "매매목적 건축물"을 총칭하여 "매매목적 부동산")

3. 매도인이 매매목적 부동산의 소유, 사용, 운영, 보수, 관리 및 유지 등과 관련하여 소유하고 있거나 소유할, 매매목적 부동산에 부착되거나 위치한 일체의 장비, 시설물, 도구, 기계장치, 물품, 미술장식 등의 동산과, 매매목적 부동산의 관리 및 유지를 위하여 준비 또는 사용되고 있거나 준비 또는 사용될 설계도서, 도면, 디자인 사용명세, 배치도, 시방서, 목록, 유지·보수일지, 정부기관과의 통지문 등의 서류(이하 "본건 동산")

제2조 (매매대금)

① 매매목적물의 매매대금은 금 [ ]원(₩[ ]) (부가가치세 [ ]원(₩) 포함)(이하 "매매대금")으로 한다. 매매대금은 별지 2-1과 같이 매매목적물의 각 구성 부분에 분배되고, 매수인은 본 조 제2항에서 정하는 바에 따라 매매대금을 지급한다.

② 매수인은 별지 2-2와 같은 일정으로 매도인에게 매매대금을 지급하기로 한다.

③ 제1항, 제2항에도 불구하고, 최종적인 매매대금은 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 조정한 후 확정된다(이하 본 항에 의하여 조정된 매매대금을 "확정매매대금"이라 한다). 매도인과 시공사, 매수인은 제5조 제1항 제4호에서 정하는 거래종결합의서에 의하여 확정매매대금을 정하기로 하고 그에 따라 별지 2-1과 별지 2-2는 변경된다.

1. 본건 사업에 대한 사용검사(매매목적 건축물에 대한 사용검사 및 '주택법'에 따라 이에 의제되는 사용승인·준공검사 또는 준공인가 등을 포함하며, 이하 같음) 이후 실제 매매목적 건축물의 연면적이 별지 1에 기재된 매매목적 건축물의 연면적과 비교해 변경이 있을 경우, 매도인과 시공사는 매수인에게 변경 사항을 서면으로 통지하며 변경 사유가 매수인의 판단으로 합리적일 경우에는 매매대금의 변동은 없는 것으로 한다. 단, 합리적이지 않은 사유로 연면적이 감소한 경우에는 그 감소된 전체 면적 ㎡당 [ ]원(₩[ ]) 의 비율로 매매대금을 감액하기로 한다. 단, 매매목적 건축물의 연면적이 증가하는 경우에는 매매대금은 변동되지 않는다.

2. 건설자재 수급 불균형으로 인하여 별지 3에 기재된 본건 건축물의 사양(이하 "건축스펙") 또는 본건 설계도면(제6조 제1호에 정의됨)으로 시공하기 어려울 경우에는 매수인의 동의를 받아 그와 동등한 수준 이상의 건설자재로 대체할 수 있으며, 그 경우 매매대금은 변경되지 아니 한다.

제3조 (매매대금의 지급조건 등)

① 매수인은 매도인의 철거가 완료된 날로부터 일십사(14)영업일 이내에 [　　]은행에 개설된 계좌(계좌번호:　, 예금주 :　)(이하 “매매대금지급계좌”)로 계약금을 입금하기로 한다. 다만, 이러한 계약금의 입금은 다음 각 호의 조건이 모두 충족되거나 매수인에 의하여 면제되는 것을 조건으로 하며, 다음 각 호의 조건 중 일부라도 충족되지 않은 경우 매수인은 충족이 완료되거나 해당 조건의 충족을 면제할 때까지 계약금의 지급을 연기할 수 있다.

1. 다음 계약들이 적법하게 체결되어 있을 것

가. 매도인이 본건 사업을 진행하기 위하여, 주택도시기금법(법률 제12989호, 2015. 1. 6. 제정, 2015. 7. 1. 시행)에 근거하여 설립된 주택도시보증공사(이하 "주택도시보증공사")가 보증하는 것으로서 매도인을 보증채무자로 하는 임대보증금보증 (주택도시보증공사가 매도인의 본건 임대이행을 보증할 수 있다는 취지를 포함하여야 함. "임대이행” 이란 당해 주택의 임대이행(주택법령에서 정한 주택건설기준 및 당해 사업장의 사업계획승인서, 설계도서에 따라 시공하여 입주완료)함으로써 임대보증금을 책임지는 것을 말한다).

나. 매도인이 시공사에게 본건 사업의 시공을 도급하는 것을 내용으로 하여 양자간에 체결된 공사도급계약(이하 “본건 공사도급계약”)

다. 매도인이 본건 사업을 진행하기 위해 필요한 자금을 조달하기 위하여 매도인을 차주로 하고 금융기관을 대주로 하며, 대출한도금이 금[　]억원(₩　)이고 주택도시보증공사가 보증하는 주택사업금융보증상품에 가입된 대출약정

라. 매도인이 본 호 다목에 따른 주택사업금융보증 가입을 위해 준공 전까지 본건 토지 및 동 토지 위에 건축중이거나 건축된 건물을 주택도시보증공사에 신탁하는 것을 주요 내용으로 하는 주택공급신탁계약

마. 매도인이 기금의 출자실행일로부터 6개월 이내에 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정 및 사업계획승인을 득하지 못하는 경우에는 이미 지급받은 부동산 매매대금을 매수인에게 반환할 것임을 확약하는 취지의 확약

2. 시공사가 공사비 지급 여부와 무관하게 일정한 공사기간 이내에 본건 건축물을 완공할 것이라는 내용의 책임준공확약서가 매수인에게 제출되었을 것

3. 이 계약의 체결 및 그 이행을 승인하는 내용이 담긴 매도인의 이사회 의사록 및 주주총회 특별결의 의사록의 인증사본을 매수인이 제공받았을 것. 또한 이 계약의 체결 및 그 이행과 관련하여 시공사의 정관 및 내부규정상 거쳐야 하는 수권절차를 거쳤음을 증명할 수 있는 서류를 매수인이 제공받았을 것

4. 계약금 지급일 현재 매도인 및 시공사의 진술과 보장이 모든 면에서 진실하고 정확할 것

5. 매도인 및 시공사가 계약금 지급일 이전에 이행하여야 하는 이 계약에 따른 확약, 약정 및 기타 의무를 모두 이행하였을 것

6. 본건 거래와 관련하여, (i) 본건 사업의 진행이 불가능하도록 하거나 본건 사업에 중대하게 부정적인 영향을 미치는 법령이 공포되거나 제정되지 않았으며 (ii) 본건 사업의 진행이 불가능하도록 하거나 본건 사업에 중대하게 부정적인 영향을 미치는 정부기관의 명령이 발효 중이지 않으며 (iii) 본건 사업의 진행이 불가능한 정도 또는 본건 사업에 중대하게 부정적인 영향을 미치는 쟁송이 개시되거나 그러한 쟁송이 예상되는 민원이 발생하지 않았을 것

7. 본건 거래와 관련하여, (i) 본건 거래의 진행이 불가능하도록 하는 법령이 공포되거나 제정되지 않았으며 (ii) 본건 거래의 진행이 불가능하도록 하는 정부기관의 명령이 발효 중이지 않으며 (iii) 본건 거래의 진행이 불가능한 정도의 영향을 가지는 쟁송이 개시되거나 그러한 쟁송이 예상되는 민원이 발생하지 않았을 것

8. 매도인이 본건 사업을 위해 본건 토지의 완전한 소유권과 처분권한을 확보하였을 것

9. 본건 사업을 위한 주택건설사업계획승인을 포함한 정부 인허가가 완료되고 지장물 철거 및 잔재처리가 완료되어 실착공이 이루어졌을 것. “실착공”이라 함은 본건 건축물에 대해 착공신고가 완료되고, 굴착공사(최소한 본건 건축물의 건축을 위한 실질적인

공사의 실행이라 볼 수 있는 행위로서 축조한 건물을 유지할 수 있는 최소한의 부지를 파내는 것)에 착수한 상태를 말함.

10. 매도인이 매매목적물관련 [ ]년 [ ]월 [ ]일자 임대리츠 표준사업약정서(자리츠용)의 제반 의무를 위반하지 않았을 것

② 본 계약의 다른 조항에도 불구하고, 본 계약이 체결된 날로부터 6개월이 되는 날까지(또는 매도인과 매수인이 서면합의로 이와 달리 연장한 기한까지) 본 조 제1항 각 호의 조건이 모두 충족되지 못한 경우, 매수인은 매도인에 대한 서면통지로써 본 계약을 해제할 수 있다.

③ 매수인은 확정매매대금에서 계약금을 제외한 나머지 잔금을 제9조 제2항 제2호에서 정하는 바와 같이 거래종결시에 매도인의 거래종결행위 이행과 동시이행의 방법으로 매도인에게 지급한다.

④ 제3항에도 불구하고, 거래종결일(아래 제4조 제1항에서 정의됨)까지 매매목적물에 어떠한 부담이 남아 있고 이것이 일정한 비용 지출과 시간 소요 후 해결 가능한 것일 경우, 매수인은 매수인의 재량으로 부담 해소에 필요한 합리적 비용 상당액을 유보한 후 나머지 잔금을 지급함으로써 거래종결을 할 수 있다(부담 해소에 필요한 비용의 산정에 관한 용역비 등은 매도인과 매수인이 공동으로 부담하기로 하되, 해당 부담이 매도인의 귀책사유로 인한 경우 매수인은 자신이 지출한 용역비 등에 관해 매도인에게 구상권을 행사할 수 있다). 매수인은 매매목적물에 대한 부담이 모두 해소되면 유보된 잔금을 즉시 매도인에게 지급하기로 한다. 단, 거래종결일로부터 60일 이내에 매매목적물에 대한 부담이 해소되지 않을 경우 유보된 잔금은 매수인에게 귀속된다.

제4조 (진술과 보증)

① 매도인은 계약체결일부터 제9조에서 정한 바에 따라 실제로 거래종결이 이루어지는 날(이하 "거래종결일"이라 하며, 거래종결일은 제9조 제1항에 따른 거래종결 기간 중에 매매목적 건축물의 각 호수 별로 실제로 거래종결이 이루어짐에 따라 각 호수 별로 결정된다)까지 매수인에게 다음과 같이 진술하고 보증한다.

1. 존재 및 권한. 매도인은 적법하게 설립되어 유효하게 존속하는 주식회사이다. 매도인은 본 계약을 체결하고 본건 거래를 행할 능력과 권한을 가진다.

2. 유효성. 매도인은 그 정관 및 내부 규정에 의하여 요구되는 절차에 따라 본 계약 및 그와 관련된 다른 거래문서들(이하 "본 계약 등")을 체결, 교부, 이행하는데 필요한 내부 절차를 모두 거쳤다. 매도인이 본건 거래를 하는 것은 매도인의 정관, 관련 약정서, 적용 가능한 정부기관의 명령, 처분, 권고 기타 이와 유사한 것(이하 "정부명령") 및 관련 법령에 위반되지 아니 하며, 본 계약 등은 매도인에게 적법·유효하고 구속력 있는 의무를 구성하고, 그 계약 조건에 따라 매도인에 대하여 집행이 가능하다.

3. 본건 거래를 위한 정부인허가. 매도인은 본건 사업 및 매매목적 부동산의 개발, 건축, 취득, 운영, 관리에 필요한 인허가를 득하고 신고의무를 이행하는 등 관련 법령을 준수하고 있고, 관계기관으로부터 시정명령, 과태료 부과 등의 행정처분 또는 제3자의 이의제기가 존재하지 아니 하며, 매도인이 아는 한 그러한 행정처분이나 이의제기가 발생할 가능성이 없다. 매도인이 이 계약 등을 체결하고, 그에 따른 의무를 이행하며, 본건 거래를 종결하기 위하여 별도로 취득하여야 하는 정부인허가는 없다.

4. 위반의 부존재. 매도인의 이 계약 등의 체결 및 이행은 관련 법령, 정부명령, 그의 정관 및 내부 규정 또는 그가 당사자이거나 그의 재산과 관련된 어떠한 계약에도 위반되지 않으며 위반될 우려가 없다.

5. 제3자 동의 및 통지. 매도인이 본 계약 등을 체결 및 이행하거나 거래종결을 하기 위하여 필요한 제3자의 동의, 승인, 정부인허가 또는 제3자에 대한 통지가 없다.

6. 파산절차 등의 부존재. 매도인에 대하여「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」상 회생절차개시신청, 파산신청,「기업구조조정 촉진법」상 공동관리절차, 어음거래소의 거래정지처분, 해산결의, 기타 다른 유사한 사유는 존재하지 않으며 그럴 우려도 없다.

7. 완전한 소유권. 매도인은 본건 토지를 소유한 소유자로서 본건 토지에 대해 어떠한 제한이나 부담이 없는 완전한 소유권을 보유하고 있으며, 본건 거래를 진행할 처분권한을 가지고 있다. 매매목적물에는 아무런 부담이 존재하지 않고, 제3자를 위하여 설정될 예정이거나 설정될 가능성이 있는 부담이 없다. 시공사 등 본건 사업 관련자를 제외하고는 어떠한 제3자도 법적으로나 사실적으로 매매목적물을 점유하고 있지 않다.

8. 분쟁의 부존재. 매매목적물의 건축, 소유 및 사용에 부정적인 영향을 주는 보전처분, 강제집행, 소송을 비롯한 법적 분쟁 및 민원이 존재하지 아니하고, 매도인이 아는 한 그러한 법적 분쟁 및 민원이 발생할 우려가 없다. 매매목적물의 건축, 소유 및 사용에 부정적인 영향을 주는 도로선 지정, 토지이용계획, 도시관리계획상 공적 제한 내지 부담은 존재하지 아니하고, 매도인이 아는 한 이런 공적 제한 내지 부담이 설정될 우려가 없다.

9. 하자의 부존재 등. 거래종결일 현재, 매매목적물은 건축스펙, 본건 설계도면 및 관련 법령에 부합하게 건축되었고, 정해진 용도의 건물에게 일반적으로 요구되는 내구성 · 안정성 등을 갖추도록 설계 · 건축 및 관리되어 왔다.

10. 공부의 정확성. 거래종결일 현재, 매매목적 부동산에 대한 등기사항전부증명서와 대장은 위치, 면적, 용도 등 모든 면에서 매매목적 부동산을 진실하고 정확하며 완전하게 반영하고 있다.

11. 조세. 매매목적물 및 본건 임대주택 건설사업과 관련하여 매도인에게 부과된 모든 국세, 지방세 등 조세, 그리고 도로점용료, 과밀부담금, 교통유발부담금, 각종 공과금 기타 이와 유사한 세금 및 공과금(이하 "세금 및 공과금")은 법령에서 정한 바에 따라 완납되었다. 이러한 세금 및 공과금 납부 의무에 대하여 현재 진행 중인 조사가 없으며, 매도인은 그러한 조사에 관한 정부기관의 통지를 받은 사실이 없다.

12. 계약. 거래종결일 현재, 매도인은 매수인의 사전 서면동의 없이 매매목적물의 소유, 개발, 공급, 운영, 임차, 유지, 보수와 관련한 계약 또는 매매목적물의 전부 또는 일부의 사용권한을 제3자에게 부여하는 계약을 체결하지 않았다.

13. 공공서비스. 거래종결일 현재, 본건 건축물에는 그 운영에 필요한 가스, 전기, 인터넷, 수도, 전화, 상하수도 등 공공서비스와 기타 서비스가 제공된다. 매매목적물의 모든 공공서비스 요금은 거래종결일 현재 완납되었다.

14. 품질, 성능 및 마감수준. 매도인이 매수인에게 매도하는 매매목적 건축물의 품질, 성능 및 마감수준은 별지 3 과 동일하다.

15. 매수권의 부존재. 매수인을 제외한 어떠한 제3자도 매도인으로부터 매매목적물의 전부 또는 일부를 취득할 수 있는 권리나 권한을 가지지 않고, 매도인은 매매목적물의 전부 또는 일부를 제3자에게 매매, 이전, 양도하거나 담보로 제공하는 어떠한 합의 또는 계약을 체결하지 않았다. 다만 매도인이 본건 건축물의 건축비 등 사업비를 조달하기 위해 주택도시보증공사와 체결하는 약정에 따른 담보 제공은 제외한다.

16. 환경 문제. 매도인은 본건 건축물의 건축, 매매목적물의 점유, 사용, 운영과 관련하여 위험물질, 소방, 폐기물, 환경오염, 위생과 안전에 관련된 법령(이하 "환경관련법령") 및 관계 기관의 명령을 위반한 사실이 없고, 본건 건축물의 건축, 부지 설정, 운영, 점유 및 상태는 환경관련법령에 부합한다. 매매목적물에는 환경관련법령에 따라 제거되어야 하는 물질이 존재하지 않으며, 석면 또는 석면 함유 물질이 포함되지 않았다. 환경관련법령 위반과 관련된 과거 또는 현재의 쟁송 또는 정부명령은 없다.

17. 고용승계 등. 매도인은 본건 사업과 관련하여 별도로 고용하고 있는 직원이 없으며, 그러한 직원이 있는 경우라도 매수인은 고용(승계)의무가 없으며 이에 대해 어떠한 책임도 부담하지 아니 한다. 또한 매수인은 매수인의 사전 서면동의 없이 본건 사업을 위해 매도인이 체결한 용역계약 및 개별 관리계약(있는 경우에 한함)을 승계할 의무를 부담하지 아니 한다.

18. 채무초과상태의 부존재. 매도인은 채무초과상태에 있지 않으며, 본건 거래가 채권자취소권 행사의 대상이 될 가능성이 없다. 또한 본건 거래는 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 따른 부인권 행사의 대상이 될 가능성도 없다.

19. 경계침범. 본건 건축물이 제3자 소유 부동산의 경계를 침범하거나, 제3자 소유의 부동산으로부터 본건 토지의 경계를 침범당한 사실이 없다.

② 시공사는 계약체결일부터 거래종결일까지 매수인에게 다음과 같이 진술하고 보증한다.

1. 존재 및 권한. 시공사는 「상법」에 의하여 적법하게 설립되고, 유효하게 존속하는 주식회사이다. 시공사는 이 계약을 체결하고 본건 거래를 행할 능력과 권한을 가진다.

2. 유효성. 시공사는 그 정관 및 내부 규정에 의하여 요구되는 절차에 따라 이 계약 등을 체결, 교부, 이행하는데 필요한 모든 권한과 수권을 취득하였다. 이 계약 등은 시공사에게 적법 · 유효하고, 구속력 있는 의무를 구성하고, 그 계약 조건에 따라 시공사에 대하여 집행이 가능하다.

3. 정부인허가. 시공사가 이 계약 등을 체결하고, 그에 따른 의무를 이행하기 위하여 별도로 취득하여야 하는 정부인허가는 없다.

4. 위반의 부존재. 시공사의 이 계약 등의 체결 및 이행은 관련 법령, 정부명령, 그의 정관 및 내부 규정 또는 그가 당사자이거나 그의 재산과 관련된 어떠한 계약에도 위반되지 않으며 위반될 우려가 없다.

5. 제3자 동의 및 통지. 시공사가 이 계약 등을 체결 및 이행하기 위하여 필요한 제3자의 동의 또는 승인 또는 제3자에 대한 통지는 없다.

6. 소송. (i) 시공사에 의한 이 계약 등의 체결, 이행에 부정적 영향을 주거나, (ii) 이 계약 등에 의한 시공사의 행위의 유효성, 또는 이 계약 등에 따른 시공사의 의무의 집행가능성에 의문을 제기하는, 쟁송이나 정부명령은 없다.

7. 하자의 부존재 등. 거래종결일 현재, 매매목적물은 건축스펙, 본건 설계도면 및 관련 법령에 부합하게 건축되었고, 정해진 용도의 건물에 일반적으로 요구되는 내구성 · 안정성 등을 갖추도록 설계 · 건축 및 관리되어 왔다.

8. 보험. 시공사는 본건 사업과 관련한 공사보험에 가입하였으며, 해당 공사보험은 유효하고 집행가능하며 시공사는 공사보험을 실효시킬 수 있는 어떠한 행위도 하지 않았다.

9. 환경문제. 시공사는 본건 건축물의 건축, 매매목적물의 점유, 사용, 운영과 관련하여 환경관련법령 및 관계 기관의 명령을 위반한 사실이 없고, 본건 건축물의 건축, 부지 설정 및 상태는 환경관련법령에 부합한다. 매매목적물에는 환경관련법령에 따라 제거되어야 하는 물질이 존재하지 않으며, 석면 또는 석면 함유 물질이 포함되지 않았다. 환경관련법령 위반과 관련된 과거 또는 현재의 쟁송 또는 정부명령은 없다.

③ 매수인은 계약체결일부터 거래종결일까지 매도인에게 다음과 같이 진술하고 보증한다.

1. 존재 및 권한. 매수인은 「부동산투자회사법」에 의하여 적법하게 설립되고 국토교통부장관으로 영업인가를 받아 유효하게 존속하는 주식회사이다. 매수인은 본 계약을 체결하고 본건 거래를 행할 능력과 권한을 가진다.

2. 유효성. 매수인은 그 정관 및 내부 규정에 의하여 요구되는 절차에 따라 본 계약 등을 체결, 교부, 이행하는데 필요한 모든 권한과 수권을 취득하였다. 본 계약 등은 매수인의 계약 체결에 의하여 적법 · 유효하고, 구속력 있는 의무를 구성하고, 그 계약 조건에 따라 매수인에 대하여 집행이 가능하다.

3. 본건 거래를 위한 정부인허가. 매수인이 본 계약 등을 체결하고, 그에 따른 의무를 이행하며, 본건 거래를 종결하기 위하여 취득하여야 하는 정부 인허가는 없다.

4. 위반의 부존재. 매수인의 본 계약 등의 체결 및 이행은 관련 법령, 정부명령, 그의 정관 및 내부 규정 또는 그가 당사자이거나 그의 재산과 관련된 어떠한 계약에도 위반되지 않으며 위반될 우려가 없다.

5. 제3자 동의 및 통지. 매수인이 본 계약 등을 체결 및 이행하거나 거래종결을 하기 위하여 필요한 제3자의 동의 또는 승인 또는 제3자에 대한 통지는 없다.

제5조 (확약사항)

① 당사자들의 확약사항. 매도인과 매수인 및 시공사는 거래종결시까지 다른 당사자들에게 아래와 같은 내용을 이행할 것을 확약한다.

1. 상거래상 합리적인 노력. 당사자들은 본 계약의 조건에 따라 본건 거래를 종결하기 위하여 상거래상 합리적인 최선의 노력을 다하여야 한다.

2. 진술과 보증의 확보. 각 당사자는 본 계약상 자신의 진술과 보증이 진실하고 정확한 것으로 유지되도록 해야 한다.

3. 통지. 각 당사자는 다른 당사자들에게 자신이 본 계약 등의 당사자로서 한 진술과 보증이 (i) 진실하지 않거나 부정확하게 되거나, (ii) 거래종결이 이루어지지 않게 할 사유가 발생하거나, (iii) 자신이 어떠한 확약사항, 조건이나 약정을 이행하지 못하게 하는 사정이 발생하는 경우에 이를 즉시 다른 당사자들에게 통지하여야 한다. 다만, 그 통지의 제공이 그러한 진술과 보증의 유효성, 손해배상청구권을 비롯한 상대방의 권리에 영향을 미치지 않는다.

4. 거래종결합의서. 당사자들은 확정매매대금의 확정 및 하자의 유무 등 거래종결을 위한 제반 사항을 서면으로 확정하여 거래종결을 원만히 진행하기 위하여 거래종결일 오(5)영업일 이전에 거래종결합의서("거래종결합의서")를 체결하기로 한다.

② 매도인의 확약사항. 매도인은 거래종결시까지 매수인에 대하여 아래와 같은 내용을 이행할 것을 확약한다.

1. 관리규약의 제공. 매도인은 매수인이 만족할 만한 수준과 내용으로 「공동주택관리법」 및 「집합건물법」에 따른 관리규약을 작성하여 매수인의 동의를 받아 제정하여야 한다.

2. 부담의 설정 금지 및 제거. 매도인은 매수인의 사전 서면동의 없이 매매목적물에 대하여 제3자에게 어떠한 부담을 설정하거나 발생시킬 수 없다.

3. 정부인허가의 적법성 유지. 매도인은 본건 임대주택 건설사업과 관련된 정부인허가의 효력 및 적법성이 유지되도록 하여야 한다.

4. 법령 등의 준수. 매도인은 매매목적물, 그 관리, 운영과 관련되거나 영향이 있는 모든 관련 법령 및 계약상 의무 또는 매매목적물에 관련된 정부인허가를 준수하고, 정부인허가에 따른 의무를 적법하게 이행하여야 한다. 매도인은 매매목적물의 소유와 관련되거나 영향이 있는 법령이나 계약 위반, 매매목적물의 소유권에 관한 정부인허가의 위반을 알게 되면 그 알게 된 날로부터 오(5)영업일 이내에 매수인에게 통지하여야 한다.

5. 매매목적물의 처분 및 이를 위한 협상의 금지. 매도인은 직·간접적으로 제3자에게 매매목적물 전부 또는 일부를 처분하거나, 이를 위하여 제3자와 협의 또는 협상할 수 없다.

6. 소송 등의 처리. 매매목적물 또는 본 계약의 이행에 영향을 미칠 수 있는 소송 및 민원(이하 "소송 등")이 발생한 경우, 매도인은 이를 알게 된 날 즉시 매수인에게 서면으로 통지하고, 매매목적물 및 매수인에게 피해가 없도록 최선을 다해 소송 등을 처리해야 한다. 매도인은 매수인의 사전 동의(다만, 해당 동의는 합리적인 이유 없이 유보되거나 거부되지 아니 한다) 없이 본 계약의 이행 또는 본 계약상 매수인의 권리에 부정적인 영향을 미칠 수 있는 어떠한 쟁송도 시작하거나 그에 관하여 합의할 수 없다.

7. 자료의 제공. 매도인은 매수인의 합리적인 요청이 있는 경우, 매매목적물 및 본건 사업의 진행과 관련한 자료를 매수인 및 매수인의 자문기관들에게 제공하여야 한다. 매도인은 매매목적물 또는 그의 일부에 대한 하자를 주장하는 통지를 보험회사, 평가회사, 기술회사, 소방서 기타 당사자 또는 정부기관으로부터 받은 경우, 즉시 해당 통지를 매수인에게 제공하기로 한다.

8. 시공사의 교체 등. 매도인은 매수인의 사전서면 동의 없이 본건 건축물의 시공사를 교체하거나, 본건 공사도급계약을 변경하여서는 아니 된다.

9. 공사비의 지급. 매도인은 시공사에 대한 공사비 지급시 '매수인의 CM'(매수인이 임명한 전문시공 관리자를 말하며, 이하 같음)의 동의 하에 지급할 수 있다. 매도인은 법정 감리인이 확인한 공정확인서 및 시공사의 기성청구서 및 청구 내용을 매수인의 CM에 제출하여야 하며, 매수인의 CM은 이를 10영업일 이내에 검토하여 전체 '계획공정률'(별지-4에 기재된 공사일정 및 기성계획을 의미하며, 이하 같음) 대비 지연율을 검토하여 공사비 지급을 승인하기로 한다. 법정 감리인이 확인한 공정률과 매수인의 CM이 검사한 공정률이 상이한 경우, 공사비 지급 3영업일 전까지 법정 감리인과 매수인의 CM이 공정률 확정을 위해 협의하고, 위 기한까지 합의에 이르지 못하는 경우는 매수인의 CM이 검사한 공정률을 실제 달성된 공정률로 간주하며, 매도인은 이러한 공정률에 따라 기성금을 지급하여야 한다. 단, 어느 기성청구시까지 매수인의 CM이 지정되지 않을 경우, 해당 기성금은 법정 감리인이 확인한 공정확인서와 시공사의 기성청구서 및 청구 내용에 따라 지급하기로 한다.

10. 준공 및 보존등기 시한. 매도인은 건축스펙을 준수하여, 공사일정 및 계획공정률(별지 4에 기재된 공사일정 및 계획공정률을 의미하며, 이하 같음)에 따라 본건 사업을 진행하고, 제3조 제1항에 따른 계약금 지급일로부터 [ ]( )개월 내에(또는 매도인과 매수인이 달리 서면 합의에 의해 연장한 기한 내에) 사용검사를 완료하고, 사용검사 후 육(6)개월 내에 지적공부 등재를 완료해야 한다. 다만, 매도인과 매수인은 상호 합의하여 지적공부 등재 완료기한을 연장할 수 있다.

11. 정부인허가의 적법성 유지. 매도인은「주택법」에 의한 주택건설사업계획승인,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시•군계획시설사업 실시계획승인 등 본건 사업에 관한 정부인허가의 적법성을 유지하여야 한다.

12. 본건 사업부지 지상의 기존 건물의 철거 등. 매도인은 이 계약 체결일로부터 3개월 내에 본건 토지 지상의 기존 건물을 모두 철거하고, 그 철거 현황을 반영하여 해당 기존 건물에 관한 건축물관리대장 및 등기사항전부증명서를 폐쇄하고, 그 결과를 매수인에게 제공하여야 한다.

13. 기부채납. 매도인은 기부채납 시설(구체적인 내역은 별지-1-2와 같음)을 관련 정부 인허가에서 정한 바에 따라 적법하게 설치하고, 거래종결 전까지 정부기관에 기부채납 하도록 하여야 한다. 단, 이러한 기부채납 의무 불이행이 매매목적물의 소유권 이전에 장애를 초래하지 않고, 매매목적물을 소유하게 될 매수인에게 추가적인 의무 부담이나 아무런 불리한 영향을 주지 않는 것으로 확인되는 경우에 한하여, 이러한 기부채납 의무 이행을 거래종결 이후에 할 수 있다.

14. 기록의 유지. 매도인은 매매목적물에 관련한 기록을 통상적인 사업 관행에 따라 평상시와 동일하게 유지하도록 하여야 한다.

15. 지적공부의 등재. 매도인은 (i) 본건 건축물의 사용승인 후 지체 없이 매수인과 협의하여 본건 건축물의 명칭을 부여하고, 본건 건축물을 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서에 등재하도록 해야 하며, (ii) 매매목적 건축물의 전유부분에 대해서는 매도인 명의의 소유권보존등기를 경료하고, 본건 토지에 대하여 매매목적 건축물의 전유부분 면적비율에 부합하는 소유권 대지권을 등기해야 한다.

16. 세금 및 공과금의 완납. 매도인은 거래종결시까지 매매목적물 및 본건 사업과 관련하여 부과된 모든 세금 및 공과금을 납부기한 내에 모두 납부하여야 한다.

17. 경계침범의 해결 및 경계측량. 본건 건축물이 제3자의 부동산의 경계를 침범했거나, 제3자의 부동산으로부터 본건 토지의 경계를 침범당한 사정이 있는 경우, 매도인은 본건 건축물의 사용검사 이전에 이러한 경계침범을 모두 침범이 없는 상태로 치유해야 한다.

제6조 (본건 건축물의 신축공사 관련 약정)

① 매도인과 시공사의 신축공사 관련 확약. 매도인과 시공사는 연대하여 본건 건축물의 건축과 관련하여 아래 내용을 매수인에게 확약한다.

1. 본건 설계도면의 확정. 매도인과 시공사는 관련 법령 및 건축스펙에 부합하도록 설계도면을 작성하고 착공 전 일(1)개월 이내에 최종 설계도면(이하 "본건

설계도면")을 완성하여, 이를 CD-ROM 혹은 USB에 저장하여 매수인에게 제공하여야 한다. 본건 설계도면의 작성과 관련하여, 매도인 및 시공사는 매수인이 합리적으로 제시하는 설계검토 의견 및 대안이 최대한 반영되도록 하여야 한다.

2. 건축스펙 및 본건 설계도면. 매도인과 시공사는 매수인의 사전 서면동의 없이 건축스펙 또는 본건 설계도면을 변경하여서는 아니 된다. 매도인은 적법한 자격이 있는 설계사와 감리업체로 하여금 설계 및 감리를 하도록 하고, 시공사는 건축스펙 및 본건 설계도면에 따라 적합한 자재로 본건 건축물을 시공하여야 하며 본건 건축물의 공용부분, 세대내 디자인 및 주요마감재, 예술장식품, 기계/전기 등 주요장비를 지자체로부터 승인 받은 내용으로 시공, 설치하여야 한다.

3. 공사기간의 연장 등. 본건 공사도급계약에 따라 공사기간을 연장하고자 하는 경우 매도인, 매수인 및 시공사가 협의하여 연장하기로 한다. 매도인 또는 시공사가 본건 공사도급계약에 따라 공사규모, 공사계약조건, 공사계약금액 등을 변경하고자 할 때에는 매수인과 협의하여 변경하여야 한다(명확히 하자면, 매수인과 협의하여 공사계약금액 등이 증액되더라도 본 계약에 따른 매매대금은 증액되지 아니한다). 추가공사비 정산을 목적으로 시공사가 일방적으로 공사를 지연하거나 중단하여 매수인에게 손해가 발생한 경우, 매도인은 시공사로 하여금 해당 손해 전부를 배상하도록 하여야 한다. 매수인과 매도인간 달리 명시적으로 합의하지 않는 한, 본 호는 본 계약에 따른 매도인의 어떤 의무를 경감시키거나 면제시키는 것으로 해석되지 않는다.

4. 자료의 제공. 매도인과 시공사는, 매매목적물 또는 그의 일부에 대한 하자를 주장하는 통지를 보험회사, 평가회사, 기술회사, 소방서 기타 당사자 또는 정부기관으로부터 받은 경우, 즉시 해당 통지를 매수인에게 제공하기로 한다.

5. 회의 참석의 허용. 매도인과 시공사는 주간공정회의 및 기타 본건 건축물의 시공, 사용, 운영 및 관리에 영향을 줄 수 있는 주요 회의의 개최 사실을 매수인에게 통지하고, 매수인의 요청이 있는 경우 매수인, 매수인의 대리인, 매수인의 자문인 등이 그 회의에 참석할 수 있도록 허용하여야 한다.

6. 공사도급계약. 매도인과 시공사는 매수인의 사전 서면동의 없이 본건 공사도급계약을 변경하거나 해지하여서는 아니 된다.

7. 시공관리. 매도인 및 시공사는 매수인의 시공관리를 위해 다음 각 목의 사항을 이행해야 한다.

가. 매수인이 요청할 경우 매도인 및 시공사는 본건 건축물과 관련된 주간/월간보고서, 공정표, 시공계획서, 기성보고서, 월간감리 보고서, 부정기적 감리보고서, 설계도면, 도급내역서 등 매매목적물의 설계, 품질, 공사일정 및 시공 등과 관련된 자료를 적기에 제공하여야 하고, 그 밖에 매수인이 합리적으로 요구하는 본건 건축물의 시공과 관련된 자료를 제공하여야 한다. 매도인과 시공사는 매수인 혹은 매수인의 자문인이 본건 건축물의 공사에 대한 공정, 시공, 품질관리와 관련하여 오류의 시정을 요구하는 경우 이를 받아들이고 이행하여야 한다.

나. 매수인은 시공관리를 위하여 매수인의 자문인(대리인)으로 하여금 다음 각 호의 업무를 수행하게 할 수 있다.

1) 착공전 공정, 품질, 안전 등 시공계획에 대한 검토 및 이행여부에 대한 수시점검
2) 견본주택 시공을 통한 품질관리 기준 확보
3) 주요 공정별 현장점검
4) 시공일반에 대한 감독 및 입회
5) 공사의 재료와 시공에 대한 검사 또는 시험에의 입회
6) 공사의 기성부분 검사, 입주자 사전점검 또는 공사목적물의 인도에의 입회
7) 기타 시공관리에 관하여 매수인이 위임하는 사항

다. 매수인은 시공사가 시공한 공사 중 설계도서에 적합하지 아니한 부분이 있을 때에는 이의 시정을 요구할 수 있으며, 매도인 및 시공사는 지체 없이 이에 응하여야 한다. 이 경우 공사계약금액의 증액 또는 공사기간의 연장을 요청할 수 없다.

라. 시공사가 관계법령과 승인된 설계도서 또는 계약조건을 위반하여 건축시설을 시공하는 경우 매수인은 이의 시정을 요구할 수 있으며, 시공사의 위반으로 발생한 추가비용 및 매수인 대한 손해는 매도인 및 시공사가 부담 또는 배상한다.

마. 매수인의 요청이 있는 경우 매도인 및 시공사는 본건 건축물의 시공과 관련하여 매도인 또는 매도인과 시공사, 감리사, 설계사 등 사이에 오고 간 중요한 교신 내용을 매수인에게 제공하도록 하여야 한다.

바. 매도인 및 시공사는 매수인, 매수인의 대리인, 매수인의 자문인 등이 통상적인 업무시간 내에 공사업무에 장애를 초래하지 않는 범위 내에서 건설 현장에 수시로 출입할 수 있게 허용하여야 한다. 단, 시공사의 안전지시에 따라야 하고 이에 불응하는 등 안전부주의로 인한 책임은 매수인에게 있다.

사. 시공사는 본건 공사도급계약 및 계획공정률에 따라 성실히 공사를 이행하도록 해야 한다. 매수인이 공정 점검을 위해 필요하다고 판단하는 경우 시공사로부터 감리보고서 및 공사비내역서(세부내역이 포함된 공사실행내역서 등을 말한다) 등 공사관련 자료를 제출받아 점검할 수 있으며, 시공사는 이에 응하여야 한다.

8. 공정부진 대책 등. 계획공정률과 실제공정률(법정감리인이 확인한 공정률을 의미하며, 이하 같음)의 차이인 공정부진률이 15퍼센트포인트 이상이면 매도인 및 시공사는 즉시 이 사실을 매수인에게 통보하고, 현실적인 만회대책을 마련하여 매수인에게 제출하고 이를 이행하여야 한다. 매수인은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하여 본건 사업에 차질이 예상되는 경우 시공사의 교체 등의 대책을 요구할 수 있고, 매도인과 시공사는 이러한 요구에 응하여야 한다.

가. 공정부진률이 25 퍼센트포인트 이상인 경우

나. 감리자 확인 실제공정률이 75 퍼센트포인트를 초과하는 경우로서 실제공정이 정당한 사유 없이 계획공정 보다 6개월 이상 지연되는 경우

다. 시공사의 부도(파산・공사포기 및 회생절차 신청을 포함함)가 발생한 경우

9. 민원에 대한 책임. 매도인 및 시공사는 본건 사업의 공사를 수행함에 있어 자신의 고의 또는 과실로 인하여 입주예정자(임차예정자 포함)를 포함한 제3자에게 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임을 진다. 매도인 및 시공사는 본건 사업 및 시공으로 인하여 발생하는 모든 민원을 거래종결일까지 책임지고 해결하여 본건 사업의 진행에 장애가 발생하지 않도록 해야 한다.

10. 하자보증보험증권. 매도인 및 시공사는 「공동주택관리법」 등 관련 법령에 따라 하자보수 의무기간 중 발생하는 하자에 대한 보수책임을 부담한다. 매도인 및 시공사는 관련 법령에 따라 하자보증보험증권(이하 "하자보증보험증권")을 발급 받아 제출하도록 하여야 한다. 다만, 위 하자보증보험증권은 객관적으로 그 보증능력을 인정할 수 있는 보증보험회사가 발행한 것이어야 하고, 하자담보책임기간 및 하자보수보증금율은「건설산업기본법」, 「공동주택관리법」 등 관련 법령(어느 공종에 대해 중첩적으로 적용되는 법령이 있을 경우 하자담보책임기간이 길거나 하자보수보증금율이 높은 법령을 기준으로 함) 및 본건 공사도급계약에 따른 것이어야 한다.

제7조 (거래종결실사)

① 거래종결실사. 매도인은 다음 각 호에서 정한 바에 따라 매수인이 거래종결실사를 할 수 있도록 하여야 하며 거래종결실사의 결과를 수용하여야 한다.

1. 거래종결실사. 매도인은 20 년 월 일(※준공 6개월 전)까지 본건 건축물의 사용검사 신청예정일을 매수인에게 통지하여야 하고, 이후 그러한 예정일이 변경되면 즉시 그 변경된 예정일을 통지하여야 한다. 매도인과 시공사는 본건 건축물의 사용검사 예정일의 육십(60)일 전부터, 본건 건축물의 사용검사 이후 육십(60)일이 되는 날까지(이하 "거래종결실사기간") 매수인이 직접 또는 자문기관을 통하여, 매매목적물의 하자 유무나 법률적 상태 등에 관하여 실사(이하 "거래종결실사")를 하도록 협조해야 한다. 또한 거래종결실사기간은 거래종결실사를 완료하는데 합리적으로 필요한 기간만큼 매도인과 시공사 및 매수인이 협의하여 추가로 연장할 수 있다. 거래종결실사기간(연장된 기간 포함) 내에 매매대금 잔금 지급기일이 도래하더라도 매도인은 거래종결실사 종료 후에 잔금을 지급받기로 하며, 지급이 지체된 기간에 대한 지연배상금은 발생하지 않는 것으로 한다.

2. 사용검사 등의 신청. 매도인 및 시공사는 「주택법」 상의 사용검사 등을 포함하여 본건 임대주택 건설사업과 관련한 사용검사(인허가 의제 포함)를 신청하기 전에, 매수인에게 관련 신청서 및 첨부 서류를 제공하여 매수인으로 하여금 그 신청서 및 첨부 서류의 내용을 검토하도록 하고, 그러한 검토 결과에 따라 매수인이 제시하는 합리적인 의견을 신청서에 반영하도록 하여야 한다

② 매매대금유보액. 매수인이 거래종결실사 과정에서 매매목적 건축물에 마감재 차이가 존재함을 발견한 경우 아래와 같이 조치한다. 여기서 "마감재 차이"란 (i) 매매목적물이

건축스펙이나 본건 설계도면의 사양대로 시공되지 않은 것(통상적인 시공오차 범위 내의 것은 제외함), 또는 (ii) 건축스펙이나 본건 설계도면에 기재되지 않은 사항으로서, 통상 거래상의 관념에 비추어 매매목적물이 지니고 있어야 할 품질•성질•견고성• 내구성•안전성 등을 갖추지 못하는 것을 통칭한다.

1. Punch List의 제공: 매수인이 거래종결실사 과정에서 마감재 차이를 발견하는 경우 매도인에게 그 내역을 기재한 서면(이하 "Punch List")을 제공 한다.

2. 차이의 해소: 매도인은 Punch List를 제공받은 즉시 Punch List에 기재된 마감재 차이를 신속히 해소하여야 한다.

3. 거래종결합의서 작성 등: Punch List에 기재된 마감재 차이 중 거래종결실사기간(제7조 제1항 제1호에 의하여 연장된 경우에는 그러한 연장된 기간을 포함) 만료일과 본건 건축물의 보존등기 시한 중 늦은 날까지 해소되지 못한 마감재 차이가 있는 경우, 매수인은 그러한 미해소 부분을 해소하는 데 예상되는 비용 상당액(이하 "매매대금유보액")을 견적서 또는 기타 객관적인 증빙자료를 첨부하여 매도인에게 통지하고, 매매대금유보액을 제외한 나머지 잔금을 지급하여 거래종결하기로 한다. 당사자들은 이러한 마감재 차이의 내용과 그러한 차이를 해소하는 데 예상되는 비용 내역을 포함한 매매대금유보액을 거래종결합의서에 기재하여야 하고, 매수인은 거래종결시 잔금의 일부로서 매매대금유보액을 매도인의 명의로 개설된 별도 계좌(이하 "차이해소비용 예치계좌")에 입금한다. 동 입금으로써 그 입금된 금액에 상당한 매매대금은 지급이 완료된 것으로 간주 된다.

4. 근질권의 설정: 매도인은 차이해소비용 예치계좌에 매수인이 매매대금유보액을 입금함과 동시에, 차이해소비용 예치계좌에 대한 예금채권에 대하여 매수인에게 제1순위 근질권을 설정해 주어야 한다(이하 "매매대금유보액 근질권"). 이러한 근질권은 거래종결 후 Punch List에 기재된 마감재 차이를 해소할 매도인의 채무를 담보한다. 거래종결 후 매도인은 마감재 차이 해소에 사용할 목적으로 근질권자인 매수인에게 매매대금유보액의 인출을 요청할 수 있고, 매도인이 거래종결합의서에 기재한 차이해소기간 내에 이러한 마감재 차이를 해소하지 못하는 경우, 매수인이 매매대금유보액을 재원으로 하여 직접 마감재 차이를 해소하기 위하여 매도인에게 매매대금유보액의 인출을 요청할 수 있다. 매도인과 매수인은 본 호에 의한 각 요청에 응해야 한다. 위 마감재 차이가 전부 해소된 이후 잔액이 있는 경우, 마감재 차이 해소 완료일로부터 칠(7)영업일 이내에 매수인은 매매대금유보액 근질권이 해지되도록 협력해야 한다.

5. 의문의 여지를 피하기 위하여, Punch List의 작성이 시공사나 매도인의 이 계약상 어떠한 진술 · 보증 또는 확약에 관련한 의무를 감면시키거나 매수인이 법령과 이 계약에 따라 가지는 권리를 감면시키는 것이 아니고, Punch List나 거래종결합의서에 반영되지 않은 마감재 차이 또는 하자에 대하여 매도인 및 시공사가 부담하는 이 계약, 본건 공사도급계약, 관련 법령에서 정한 하자보수의무 내지 하자담보책임을 면하는 것이 아님을 확인한다.

제8조 (거래종결 선행조건)

① 매수인이 본건 거래를 종결할 의무는, 거래종결시까지 다음 각 호의 조건들이 충족되거나 또는 매수인이 서면으로 면제하는 것을 조건으로 발생한다.

1. 매도인과 시공사가 거래종결시까지 본 계약에 의하여 이행하여야 하는 모든 확약, 약정 및 의무를 중요한 면에서 모두 이행하였을 것

2. 본 계약에 포함된 매도인과 시공사의 모든 진술과 보증이 계약체결일 및 거래종결일 현재(단, 제4조 제1항에서 특정 일자를 기준으로 적용하는 것으로 명시된 진술과 보증은 그 해당 일자 현재) 모든 중요한 면에서 진실하고 정확할 것

3. 매매목적물에 설정된 모든 부담은 거래종결시 또는 그 이전에 말소되었고, 매수인이 매매목적물에 대한 완전한 소유권 및 점유권을 행사하는데 법령상 또는 사실상 장애가 존재하지 않을 것

4. 「주택법」 상 사용검사, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 준공검사, 본건 건축물의 사용검사를 포함하여 본건 임대주택 건설사업의 준공을 정부기관이 승인하는 일체의 승인이 적법하게 발령(인허가 의제 포함)되었을 것

5. 본건 건축물이 집합건축물로서 적법하게 보존등기 되었으며, 매매목적 건축물의 전유부분에 대하여 매도인 명의로 보존등기가 되었을 것(다만, 공부정리절차의 지연으로 거래종결시까지 보존등기가 경료되지 않은 경우에는 매수인의 동의를 받아 제외할 수 있음)

6. 제5조 제2항 제1호에 따른 관리규약(관리규약에 갈음하는 공정증서 포함)이 적법하게 제정되어 있을 것

7. 기부채납 대상 여부가 관할 행정청에 의하여 확인되고, 제5조 제2항 제13호에 따라 기부채납이 완료되었거나 매수인의 확인을 받고 유보되었을 것

8. 제5조 제2항 제17호에 따른 경계침범 관련 확약사항이 이행되고, 같은 호에 따른 경계측량 결과와 본건 건축물에 관한 석면조사 결과 매도인의 관련 진술•보증이 진실하고 정확할 것

9. 본건 거래의 종결을 위하여 필요한 정부승인이 있는 경우, 그러한 정부승인이 모두 취득되었고, 해당 정부승인이 유효할 것

10. 제7조 제1항에 따른 거래종결실사를 진행할 기회와 협력을 충분히 제공받았고, 거래종결실사 결과를 반영하여 모든 마감재 차이가 해소되었거나 또는 제7조 제2항 제3호, 제4호에 기재된 매매대금유보액 및 그의 처리와 관련한 내용이 포함된 거래종결합의서가 체결되었을 것

11. 거래종결합의서에 확정매매대금이 합의되어 기재되어 있을 것

12. 매수인에 의한 거래종결을 불법으로 판단하거나 금지 또는 방해하는 법령 또는 정부명령이 존재하지 않을 것

13. 본건 건축물의 공실률이 다음 각 목의 기준 이하일 것. 단, 거래종결일 현재 임차인의 계약해지요청이 있거나 매도인 또는 매도인의 위탁자가 임차인의 계약해지 요청이 있을 것을 알 수 있었을 경우에는 이를 포함하여 공실률을 산정한다.

가. 아파트 : [.]% (단, 입주지정기간 종료 후 거래종결 할 경우에는 5.0%)
나. 오피스텔 : [.]% (단, 입주지정기간 종료 후 거래종결 할 경우에는 10.0%)
다. 상가 : 15.0%

② 매도인이 본건 거래를 종결할 의무는, 거래종결시까지 다음 각 호의 조건들이 충족되거나 또는 매도인이 서면으로 면제하는 것을 조건으로 발생한다.

1. 매수인이 거래종결시까지 본 계약에 의하여 이행하여야 하는 모든 확약, 약정 및 의무를 중요한 면에서 모두 이행하였을 것

2. 본 계약에 포함된 매수인의 모든 진술과 보증은 계약체결일 및 거래종결일 현재(단, 제4조 제2항에서 특정 일자를 기준으로 적용하는 것으로 명시된 진술과 보증은 그 해당 일자 현재) 모든 중요한 면에서 진실하고 정확할 것.

제9조 (거래종결 등)

① 본건 거래의 종결(이하 "거래종결")은 제8조에서 정한 거래종결 선행조건이 모두 충족되거나 권한 있는 당사자에 의하여 포기되는 것을 전제로, 본건 건축물에 대한 사용검사일로부터 오(5) 영업일이 되는 날(단, 이 날 위와 같은 거래종결 선행조건이 모두 충족되거나 포기되지 않은 경우, 그러한 충족 혹은 포기가 완료된 날로부터 오(5) 영업일이 되는 날)부터 매도인이 모집한 임차인들의 입주지정기간 만료일까지 사이에 매매목적 건축물의 각 호수 별로 임차인이 실제로 입주한 날에 진행하기로 한다. 위 입주지정기간 만료일 전일까지 임차인이 입주하지 않은 호수들에 대해서는 위 입주지정기간 만료일에 일괄적으로 거래종결을 하기로 한다.

② 거래종결시에 매도인과 매수인은 다음 각 호에서 정한 각 거래종결행위를 동시이행의 방법으로 이행한다.

1. 매도인과 시공사는 거래종결시 다음 각 호의 거래종결행위를 이행한다.

가. 매도인과 시공사는 매수인이 합리적으로 만족할 만한 형식과 내용으로 작성되거

나 준비된 별지 5에 기재된 바와 같은 '매도인의 거래종결시 교부물'을 매수인에게 제공한다. 단, 매매목적 건축물의 호수 별로 구분하여 작성된 서류를 제외한 '매도인의 거래종결시 교부물'은 최초 거래종결이 발생한 날에 제공하기로 한다.

나. 사전에 매수인의 서면동의를 득한 경우를 제외하고는 아무런 부담이 없는 상태로 매매목적물의 완전한 점유를 매수인에게 이전한다.

2. 매수인은 거래종결시 다음 각 목의 거래종결행위를 이행한다.

가. 매도인이 합리적으로 만족할 만한 형식과 내용으로 작성되거나 준비된 별지 7에 기재된 바와 같은 '매수인의 거래종결시 교부물'을 매도인에게 제공한다.

나. 매매대금 잔금에서 제10조에 따른 비용과 수익의 정산액 및 제12조에 따른 손해배상액 등을 가감한 금액을 매매대금지급계좌에 입금하는 방법으로 매도인에게 지급한다. 다만, 매수인은 이러한 금액에서, (i) 제7조 제2항 제3호에 따라 거래종결합의서에 기재되고 차이해소비용 예치계좌에 입금된 매매대금유보액 및 (ii) 제3조 제4항에 따른 유보금액, (iii) 매도인이 기 수납한 임차인의 임대보증금, (iv)기타 매수인이 매도인에 대해 가지는 채권액을 제외한 나머지만을 지급하고 거래종결행위를 할 수 있다. 명확히 하자면, 본 목에서 언급되는 금전들은 호수별로 산정하여 지급(가감, 유보)하기로 하며, 매매목적 건축물의 호수 별로 분리가 어려운 사정이 있는 경우에는 거래종결시 일괄 산정하여 지급(가감, 유보)한다.

③ 임차인들의 입주기간은 사용검사일로부터 60일을 원칙으로 하되, 매도인과 시공사 및 매수인이 협의하여 결정할 수 있다. 매도인과 시공사는 매수인과 협의하여 임차인들의 입주가 원활히 진행될 수 있도록 입주지원절차를 이행하여야 한다.

제10조 (거래종결시 정산)

① 본 조에 따른 비용과 수익의 정산은 매매목적 건축물의 호수 별로 분리가 어려운 사정이 있는 경우를 제외하고는 호수 별로 정산하기로 한다.

② 조세 및 공적 부담금에 대하여 매도인과 매수인 간 다음과 같이 정산한다.

1. 교통유발부담금, 도로점용료 등과 같이 관련 법령에 특정 부과기간이 규정된 공적 부담금(과밀부담금, 기반시설부담금, 광역교통시설부담금 등 본건 건축물의 개발에 관하여 시행자에게 부과되는 부담금은 제외함)은 거래종결일까지의 기간에 대한 것은 매도인이 부담하고, 거래종결일 다음날 및 그 이후의 기간에 대한 것은 매수인이 부담한다.

2. 종합부동산세, 재산세 및 취득세와 같이 매매목적물 또는 본건 거래에 부과되는 모든 세금은 관련 법령에 따라 납부 책임을 가진 당사자가 납부한다.

③ 매매목적물에 대하여 부과되는 제반 수도광열비용(전기료, 전화료, 상하수도료, 가스료 등을 포함하되 이에 한정되지 아니함)은 거래종결일까지의 사용에 대한 것은 매도인이 부담하고, 거래종결일 다음날 및 그 이후의 사용에 대한 것은 매수인이 부담한다. 이러한 정산 금액은, 거래종결일에 각 실제 소비량을 측정 · 확인한 후, 거래종결시에 정산한다.

④ 매매목적 부동산에 관한 어떠한 수익이 있는 경우, 이러한 수익은 거래종결일까지 발생한 것은 매도인에게, 거래종결일 다음날 및 그 이후에 발생한 것은 매수인에게 각 귀속하기로 하고, 거래종결일에 잔금 지급과 동시에 정산한다.

⑤ 본 조에 따른 정산에 필요한 확정적 자료가 거래종결일에 없는 경우에는 당사자들 간에 합의된 가장 최근의 청구서 등 기타 합리적이고 객관적인 기준에 따라(부연하면, 제2항의 제반 수도광열비용은 계량기를 기준으로 산정 및 배분 하되, 계량기에 의한 산정 및 배분이 불가능한 경우에는 거래종결일이 속한 달의 직전 월 사용량을 기준에 따른다) 각각 부담한다. 이러한 정산은 최종적이며 추후 관련한 최종 청구서가 발행되어 일부 차이가 발생한 것으로 확인되어도 추가적인 비례배분 또는 정산을 하지 않기로 한다.

제11조 (비밀유지)

① 당사자들은 정부명령이나 법령에 따라 요구되거나 본 계약의 이행을 위하여 합리적으

로 필요한 경우를 제외하고, 본 계약의 체결이나 본건 거래와 관련한 여하한 정보도 제3자에게 공개하여서는 아니 된다. 다만, 본건 거래를 위하여 필요한 자금을 대출 등의 방법으로 조달(매도인이 본건 임대주택 건설사업의 진행에 필요한 자금을 조달하는 경우를 포함)하기 위하여 금융기관에 공개할 필요가 있는 경우 또는 본건 거래와 관련된 조력을 얻기 위하여 합리적인 범위의 자문기관 기타 조력자들에 공개할 필요가 있는 경우, 그 금융기관이나 자문기관 기타 조력자들이 본 조에 따른 비밀유지 의무를 준수한다는 전제 하에서 공개할 수 있다.

② 정부명령 또는 법령에 따라 정보를 공개하여야 할 경우, 정보를 공개하는 당사자는 나머지 당사자들에게 정보의 공개를 요청 내지 요구 받은 사실을 즉시 서면으로 통지하여야 하고, 공개하는 내용의 사본을 다른 당사자들에게 제공하여야 한다.

③ 본 계약이 해제되는 경우 당사자들은 본 계약과 관련하여 얻은 정보를 모두 폐기하여야 하며, 제3자가 이러한 정보를 보유하고 있는 경우에는 당사자들은 각자의 책임 아래 제3자로 하여금 그 정보를 폐기하도록 하여야 한다.

④ 본 조에 따른 당사자들의 의무는 본 계약이 종결 또는 해제된 경우에도 유효한 것으로 본다.

제12조 (손해배상)

① 어느 당사자(이하 "배상당사자")가 자신의 귀책사유에 기한 본 계약의 위반으로 인하여 다른 당사자, 그의 관계인 또는 제3자(이하 총칭하여 "손해당사자")에 대하여 손해 또는 손실을 발생시킨 경우, 배상당사자는 손해당사자에게 발생한 손해 또는 손실의 일체 및 관련 비용(대법원규칙에서 정한 변호사 보수 및 비용을 포함)을 배상하고 손해당사자를 면책하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고, 다음과 같은 경우에는 다음에서 정하는 손해배상액을 예정하기로 한다.

1. 매도인이 제3조 제1항에 따른 계약금 지급일로부터 [ ]( )개월 내에(또는 매도인과 매수인이 서면합의로 이와 달리 연장한 기한 내에) 매매목적 부동산에 대한 사용검사를 완료하지 못한 경우, 그 지체된 기간 동안 매매대금 전체에 대하여 연 10%에 해당하는 지연배상금을 매수인에게 지급하기로 한다.

2. 매도인 또는 매수인이 제9조에 정한 거래종결 의무를 지체하는 경우, 그 지체하는 기간 동안 매수인의 경우에는 지체한 매매대금에 대하여, 매도인의 경우에는 매매대금 전체에 대하여, 각 연 10%에 해당하는 지연배상금을 상대 당사자에게 지급하기로 한다. 단, 매도인 및/또는 시공사의 귀책(공사지연 등)으로 인하여 매수인이 매매대금 지급을 지연한 경우에는 위와 같은 매도인에 대한 매수인의 지연배상금 지급의무가 면제된다.

③ 본 조에 의한 손해배상을 포함하여 매수인이 매도인 또는 시공사에게 청구할 수 있는 손해배상이 있는 경우, 매수인은 이러한 손해배상액을 제9조 제2항 제2호 나목에서 정한 바에 따라 거래종결시 지급할 매매대금 잔금에서 공제하고 매도인에게 지급할 수 있다.

제13조 (계약의 해제)

① 본 계약에 달리 규정되는 경우를 제외하고, 본 계약은 다음과 같은 사유가 발생한 경우 모든 호실에 대한 거래종결 이전에 한하여 해제될 수 있다.

1. 매수인이 본 계약상 자신의 진술, 보증 또는 약정을 중대하게 위반하고 매도인으로부터 시정 요구 통지를 수령한 날로부터 육십(60)일 이내에 이를 시정하지 못하였고, 그러한 위반사항이 중대하여 매도인이 거래종결하기 어려운 수준인 경우, 매도인은 매수인에 대한 서면통지로써 본 계약을 즉시 해제할 수 있다.

2. 매수인에 대하여 (i) 어음교환소의 거래정지처분이 나거나, (ii) 파산, 회생절차, 기업구조조정, 워크아웃 또는 이와 유사한 절차가 개시되는 경우, 제1호에도 불구하고 매도인은 매수인에 대한 서면 통지로써 본 계약을 즉시 해제할 수 있다.

3. 매도인 또는 시공사가 본 계약상 자신의 진술, 보증 또는 약정을 중대하게 위반

하고 매수인으로부터 시정 요구 통지를 수령한 날로부터 육십(60)일 이내에 이를 시정하지 못하였고, 그러한 위반사항이 중대하여 매수인이 거래종결하기 어려운 수준인 경우, 매수인은 매도인에 대한 서면통지로써 본 계약을 즉시 해제할 수 있다. 단, 거래종결실사 과정에서 매매목적물에서 발견된 마감재 차이만으로는 본 호의 해제권이 발생하지 아니하며, 이 경우 당사자들은 제7조 제2항에서 정한 바에 따라 매매대금유보액을 별도로 예치하고 거래종결한다.

4. 제3호에도 불구하고, 매도인 또는 시공사가 (i) 매수인의 사전 서면동의 없이 건축스펙 또는 본건 설계도면을 변경한 경우, (ii) 별지 4에 기재된 계획공정률과 실제공정률의 차이인 공정부진률이 25퍼센트포인트 이상 발생되거나, 감리자 확인 실제공정률이 75퍼센트포인트를 초과하는 경우로서 실제공정이 정당한 사유 없이 계획공정 보다 6개월 이상 지연되는 경우, (iii) 제3조 제1항에 따른 계약금 지급일로부터 [ ] ( )개월내에(또는 매도인과 매수인이 서면합의로 이와 달리 연장한 기한 내에) 매매목적 부동산에 대한 사용검사를 완료하지 못한 경우, 매수인은 매도인에 대한 서면통지로써 본 계약을 즉시 해제할 수 있다.

5. 매도인에 대하여 (i) 어음교환소의 거래정지처분이 나거나, (ii) 파산, 회생절차, 기업구조조정, 워크아웃 또는 이와 유사한 절차가 개시되는 경우, 제3호에도 불구하고 매수인은 매도인에 대한 서면 통지로써 본 계약을 즉시 해제할 수 있다.

② 거래종결 이전에 (i) 본 계약의 목적을 달성하는 데 중대하게 부정적인 영향을 줄 수 있거나 매매목적물에 대하여 중대하게 부정적인 영향을 줄 수 있는 법령·조례의 개폐, 행정명령, 행정처분, 수용, 토지이용계획, 도시계획결정, 기타 행정청의 행위변경이 있는 경우 또는 (ii) 기타 당사자들의 과실 또는 귀책사유 없이 본 계약이 이행될 수 없는 상황에 이른 경우, 각 당사자는 별도의 최고 절차 없이 상대방에 대한 서면 통지로써 본 계약을 즉시 해제할 수 있다.

③ 본 계약이 본 조에 따라 해제된 경우, 그 성질상 또는 본 계약의 종료에도 불구하고 효력을 갖는 것으로 명시된 권리 및 의무를 제외하고는, 본 계약에 따른 모든 권리와 의무는 종료하고, 당사자들은 「민법」 제548조에 따른 원상회복 의무를 이행하여야 한다.

④ 본 조 제1항에 따라 본 계약이 해제된 경우에도 제11조, 제12조는 그대로 적용된다. 본 조 제1항에 따라 (i) 매도인이 본 계약을 해제하는 경우에는 매수인은 매도인에게 매매대금의 10%에 해당하는 금액을 위약벌로 지급하여야 하고 (ii) 매수인이 본 계약을 해제하는 경우 매도인은 매수인에게 매매대금의 10%에 해당하는 금액을 위약벌로 지급하여야 한다.

⑤ 본 조 제2항에 따라 본 계약이 해제된 경우 당사자들 간에는 별도의 손해배상의무가 발생하지 아니 한다. 다만, 본 조 제2항의 해제 사유와 별개의 원인으로 인해 이미 발생한 상대방의 손해에 대해서는 손해배상의무를 부담한다.

제14조 (기타)

① 완전한 합의. 본 계약 등에 따라 교부된 모든 문서는 본건 거래에 대한 당사자들 간의 완전하고 최종적인 합의를 구성한다. 본 계약의 체결과 동시에, 본 계약 및 본건 거래와 관련하여 당사자들간에 존재했던 모든 이해, 약정, 협상, 합의는 효력을 상실한다.

② 통지. 본 계약과 관련된 다른 당사자들에 대한 모든 의사의 통지는 서면으로 하여야 하며, (i) 등기우편 또는 내용증명우편, (ii) 인편 또는 국제적으로 인지도 있는 상업서류 송달회사, (iii) 팩시밀리 또는 (iv) 이메일에 의하여 전달되어야 한다. 각 통지는 수령 당사자에 의하여 수령된 때 또는 수령 거절된 때(단, 팩시밀리에 의한 통지는 통지의 수신인으로부터 통지를 수령하였음을 팩스로 다시 확인받을 것을 조건으로 함)에 이루어진 것으로 간주되며, 각각의 경우 다음에 기재된 연락처의 적합한 수신인에게 보내져야 한다.

매도인

주식회사
주 소 :
담당자 :
전 화 :
팩 스 :
이메일 :

매수인

주식회사 [ ] 위탁관리부동산투자회사

주 소 :

담당자 :

전 화 :

팩 스 :

이메일 :

시공사

[ ] 주식회사

주 소 :

담당자 :

전 화 :

팩 스 :

이메일 :

③ 수정 및 포기. 본 계약의 당사자들의 권리 및 의무는 당사자들의 서면 동의에 의한 방법으로만 수정되거나 포기될 수 있다. 어떠한 거래관련계약 또는 이 계약이나 거래관련계약의 조항도 구두로는 변경, 포기, 면제 또는 해제될 수 없고, 변경, 포기, 면제 또는 해제되는 권리 또는 의무의 당사자가 서명한 서면 진술이 있는 경우에 한하여 가능하다.

④ 분리 가능성. 본 계약의 각 조항은 개별적이며, 어느 조항이 무효, 집행 불가능한 경우에도 나머지 조항들의 유효성, 합법성, 집행가능성에 영향을 주지 않는다.

⑤ 준거법 및 관할 법원. 본 계약은 대한민국 법률에 따라 해석되고 규율되며, 본 계약과 관련한 당사자들 사이의 분쟁의 1심 재판은 서울중앙지방법원을 관할법원으로 한다.

⑥ 양도 제한. 어느 당사자는 상대방의 서면동의 없이는, 본 계약에 따른 권리나 의무, 계약상 지위를 제3자에게 양도, 담보제공, 기타의 방법으로 처분할 수 없다.

⑦ 비용. 본 계약에서 달리 규정된 경우를 제외하고는, 본 계약의 각 당사자는 거래관련계약 및 본건 거래의 준비, 체결, 교부 및 이행과 관련하여 발생한 모든 수수료, 비용 및 경비를 각자 부담한다. 본 조항은 거래종결 이후에도 적용된다.

⑧ 불가항력. 전쟁, 천재지변, 국가적인 비상사태, 기타 그와 유사한 성질의 통제불능의 사건(각각의 사건은 "불가항력"이라 함)으로 인한 당사자들의 본 계약에 따른 의무의 불이행이나 지연은 계약위반으로 간주되지 않는다. 그러나 본 계약을 준수하지 못한 당사자는 그와 같은 불가항력을 초래하지 않았으며, 불가항력을 회피하고 그 영향을 최소화하기 위한 상당한 주의를 다하였고, 본 계약의 조건들을 가능한 한 완전히 준수하기 위해 계속해서 모든 방법을 강구해야 한다. 사건의 성격상 그러하지 못할 경우를 제외하고는 그와 같은 불가항력을 겪는 당사자는 불가항력이 발생한지 일십(10)일 이내에 서면으로 다른 당사자에게 통지하여야 하며, 모든 경우에 있어서 그와 같은 원인을 신속하게 제거하기 위해 상황에 맞춰 정당하고 합법적인 범위에서 상당한 노력을 기울여야 한다.

제15조 (임대사업자간 임대주택의 양수도)

① 매도인과 매수인은 모두 민간임대주택에 관한 특별법상의 임대사업자이고, 본건 거래에는 민간임대주택에 관한 특별법 제43조 제2항에 따른 민간임대주택의 양도에 관한 사항이 포함되어 있다.

② 매도인은 제9조 제3항에 따른 임차인들의 입주기간이 종료되는 즉시 관할 [ ]구청장에게 민간임대주택에 관한 특별법 제43조 제2항, 같은 법 시행규칙 제15조에 따른 민간임대주택양도 신고 및 이에 필요한 모든 조치를 취하여야 한다.

③ 매수인은 본건 거래의 이행이 모두 완료될 경우 매도인의 임대사업자의 지위(개별 임대차계약상 임대인의 당사자 지위 포함)를 포괄적으로 승계한다.

④ 매도인과 시공사는 본건 건축물의 임차인 모집 및 임대차와 관련된 일체의 사항(임대조건의 결정, 모집일정, 예산 및 비용의 집행, 용역업체의 선정, 모집공고문 및 임대차계약서의 확정, 모델하우스 건립 및 운영, 홍보 및 광고 등 임대공급 · 임대관리 업무와 관련된 계획수립과 이의 실행을 포함하되 이에 한정하지 아니함)을 매수인의 사전동의를 얻어

시행하여야 한다.

⑤ 매도인은 임차인 모집시 본건 부동산이 매수인에게 양도될 예정이며, 매수인이 임대인으로서의 지위를 포괄 승계한다는 점을 충분한 방법으로 공고 고지하여야 하고, 매도인과 임차인 사이의 임대차계약서에 이와 같은 사항이 반영되도록 하여야 한다.

매도인은 임차인 모집시 "임대의무기간 종료 후 임차인에게 분양전환 우선권을 부여하지 않는다"는 취지의 문구와 "민간임대주택에 관한 특별법 등 관련 법령에서 허용되는 경우에도 불구하고 임차권 양도 및 임대주택 전대가 불가하다"는 취지의 문구를 임차인 청약안내문 및 임대차계약서 등에 명시하여야 하고, 청약안내서, 임대차계약서의 내용 등에 대해 매수인의 사전 동의를 얻어야 한다.

제16조 (특약사항)

① 매도인과 매수인은 본건 사업에 대한 사용검사 이후 매수인이 지정하는 업체에게 본건 사업을 통해 건축된 공동주택과 부대복리시설(커뮤니티시설 포함) 전부의 관리를 위탁하기로 하며, 이에 필요한 절차에 적극 협조하기로 한다.

② 시공사는 본 계약에 따라 매도인이 매수인에게 부담하는 일체의 채무 및 책임에 대해 연대하여 보증한다. 단, 이러한 연대보증 책임의 최고액은 매매대금의 110%에 해당하는 금액으로 한다.

③ 매도인과 시공사는 사업시행자인 매도인 또는 매도인의 연대보증인에게 요구해야 할 사항(공사계약금액의 지급을 포함하되, 이에 한정하지 아니함)을 매수인에게 요구하거나 연대하여 이행할 것을 요구하지 않도록 해야 한다.

[다음 기명날인 페이지를 위하여 이하 여백]

본 계약의 내용을 증명하기 위하여 당사자들은 계약체결일에 본 계약서를 2부 작성하여 각자 기명 날인한 후 각각 1부씩 보관한다.

매도인

매수인

시공사

별지 1.

본건 사업의 개요

구분		내용
사업명		
사업시행자		
대지위치		
지역, 지구		
용도		
대지면적		
건축면적		
건폐율		
연면적	지상층	
	지하층	
	합계	
용적률		
건축규모		
구조		
세대수		
주차대수		

별지 2-1.

매매목적 부동산의 내역 및 매매대금의 분배

1) 매매목적 부동산의 표시

(단위 : ㎡)

구분	세대수	공 급 면 적			기타공용면적 (지하주차장포함)	계 약 면 적	대지 지분	부대시설 (공용)
		전용	주거공용	소계				
								이 아파트에 따른 전기, 도로,상수도 시설 및 기타 부대 복리시설
계								

2) 공급금액

(단위 : 백만원)

구 분	공 급 금 액			
	대지가격	건물가격	부가가치세	총공급금액
금 액				

3) 매매대금 세부내역

(단위 : 백만원)

구분	세대수	토지가	건물가	분양금액	발코니 확장금액	합 계

별지 2-2.

매매대금 등 지급일정

1. 공동주택 매매대금

(단위: 백만원 / 부가가치세 없음)

구분	계약금 (제 3 조 제 1 항에 따름)							잔금 (제 9 조에 따름)	합 계
비율									
매매대금 납부금액									

2. 발코니 확장 : 무상 제공

별지 3.

건축스펙

1. 발코니확장 관련

구 분			마 감	비고
발코니	확장 부위	난방		
		냉방		
		발코니창호		
	비확장 부위	발코니창호		
		침실내부		
	대피공간			
	기타			

2. 아파트 외부마감

구 분		마 감	비고
외벽	저층부(1~3 층) (필로티 포함)		
	고층부		
	공동현관(동출입구)		
지붕 (옥상)	평지붕 바닥		
	옥상부		
필로티	바닥		
	내벽(기둥)		
	천정		
	캐노피		
가스노출배관			

3. 단지마감

구 분			마 감	비고
토목 / 조경 / 단지특화	단지출입구포장			
	단지상징목			
	수목수량	교목		
		관목		
	수경공간			
	커뮤니트마당			
	주민운동시설			
	빗물받이집수정			
	단지내외부 노출옹벽			
	경관조명	B.I(로고)		
	포장	차도		
		과속방지턱		
		보도		
		산책로		
	외부울타리			
	어린이 놀이터	놀이기구		
		바닥		
	차량램프 (외부)	상부		
		벽		
		바닥		
	외부 ELEV.			
	쓰레기분리수거장			
	문주			
	기타			

4-1. 부대시설 내,외부마감

구분	실 명		마 감	비 고
부속동 / 주민공동 (운동)시설 / 근린생활시설 (상가 등)	외벽			
	지붕	경사지붕		
		평지붕		
	관리사무소/ 경비실	바닥		
		벽		
		천정		
		기타		
	경로당/ 보육시설	바닥		
		벽/천정		
		기타		
	G.X 룸/휘트니스 / 실내골프연습장 등	바닥		
		벽/천정		
		기타		
	북카페/독서실/ 키즈카페 등	바닥		
		벽/천정		
		기타		
	매장/복도	바닥		
		벽		
		천정		
		기타		
	유리	외부 Fix		
		Door		
		내부		
	환기시스템			
	냉방시설			

4-2. 부대시설 세부마감

구분	실 명		마 감	비 고
기계실 / 전기실	전기실/ 발전기실	바닥		
		벽		
		천정		
	저수조/ 물탱크실	바닥		
		벽		
		천정		
		저수조		
	펌프실	바닥		
		벽		
		천정		
중앙감시실		바닥		
		벽		
		천정		
MDF 실/방재실		바닥		
		벽		
		천정		
지하	주차장	바닥		
		벽		
		천정		
	램프 (주차장	바닥		
		벽		

	내부)	상부		
	계단실	바닥		
		벽		
		천정		
	PIT	바닥		
		벽		
		기타		

5. 아파트 세대공유 및 세부 마감

▶ 건축

구 분				마 감	비고
건축	층간소음				
	도배지/(온돌)마루				
	주현관 / 방풍실 / 출입통로 / 로비 / 공용복도 / ELEV.홀	1 층 (주출입층)	바닥		
			벽		
			천정		
			출입문		
		기준층	바닥		
			벽		
			천정		
			외부창		
		지하층	바닥		
			벽		
			천정		
			출입문		
	우편함				
	계단실	바닥			
		벽/천정			
		난간대			
		외부창			
	바닥레벨	욕실			
		샤워부스			
	ELEV. 기계실	바닥			
		벽/천정			
		기타			

▶ 전기설비, 기계설비

구 분				마 감			비고
전기 설비	홈네트워크						
	원격검침						
	TV 방송						
	주차관제						
	무인경비시스템						
	도난방지시스템						
	CCTV						
	LED 조명						
	승강기	15 층 이하					
		25 층~35 층					
	승강기	외부도어					
		내부	바닥				
			벽				
	콘센트, 통신단자	거실					
		침실					
		주방					
		기타					
	배선회로	각 세대					
	세대전력						
	전기계량기						
기계 설비	세대급수						
	세대배수						
	세대 냉난방	보일러					
		냉방					
		난방					

	세대 환기시스템		
	가스, 수도계량기		
	지하주차장		

6. 세대 전용부위 마감

구 분	품 명	마 감	비고
현관	세대방화문		
	디지탈도어록		
	일괄소등.가스차단		
	마루굽틀, 걸레받이		
	바닥재		
	우물천정		
	전신거울		
	신발장		
공용욕실	도어		
	욕실장		
	선반		
	벽/바닥		
	천정재		
	세면대		
	양변기		
	욕조/샤워기		
	휴지걸이, 잡지꽂이		
	악세사리		
부부욕실	도어		
	욕실장		
	선반		
	벽/바닥		
	천정재		
	세면대		
	양변기		
	샤워부스		
	비데		
	벽/바닥		
	휴지걸이, 잡지꽂이, 스피커폰		
	청소용수전		
	악세사리		
주방	바닥재		
	우물천정		
	주방가구(상,하부장)		
	아일랜드/키큰장		
	주방가구상판		
	상부장 악세사리		
	하부장 악세사리		
	싱크 악세사리		
	주방 LCD-TV		
	쿡탑		
	(가스/전기)오븐렌지		
	렌지후드		
	음식물탈수기		
	행주도마살균기		
	등기구		
거실 / 복도	월패드		
	바닥재		
	아트월		
	가전		

	복도장/수납장			
	우물천정			
	등기구			
침실	바닥재			
	붙박이장			
	도어			
	도어락			
	등기구			
	리모컨스위치			
드레스룸	바닥재			
	도어			
	등기구			
	화장대	본체		
		수납장		
		기타		
	붙박이장/ 워크인장	도어		
		가구		
		등기구		
발코니	실외기실			
	스프레이건			
	보일러			
	세탁실			
	난간대			
	기타			
대피공간	도어			
	외부창호			

별지 4.

예정공정표

구분	계획공정률(단순)	계획공정률(누계)	비 고
1 개월			
2 개월			
3 개월			
4 개월			
5 개월			
6 개월			
7 개월			
8 개월			
9 개월			
10 개월			
11 개월			
12 개월			
13 개월			
14 개월			
15 개월			
16 개월			
17 개월			
18 개월			
19 개월			
20 개월			
21 개월			
22 개월			
23 개월			
24 개월			
25 개월			
26 개월			
27 개월			

28 개월			
29 개월			
30 개월			
31 개월			
32 개월			
33 개월			
34 개월			
35 개월			
36 개월			

별지 5.

매도인의 거래종결시 교부물

1. 매도인이 매수인에게 매매목적 부동산의 소유권을 아무런 부담이 없는 상태로 이전하고 소유권이전등기를 경료하기 위하여 필요한, (i) 매매목적 부동산의 등기필증, (ii) 거래종결일 직전 영업일에 발급된 매도인의 법인등기사항전부증명서, (iii) 매도인의 법인인감이 날인된 등기신청 위임장, (iv) 거래종결일 직전 영업일에 발급된 매도인의 매도용 법인인감증명서, (v) 매도인의 법인인감이 날인된 소유권이전등기용 간이 매매계약서 원본, (vi) 기타 매수인에게 매매목적 부동산에 관해 부담이 존재하지 않는 소유권을 이전하기 위하여 합리적으로 필요한 기타 서류들. 단, 공부정리절차가 지연되어 거래종결시까지 제출 불가능한 서류는 매수인이 동의하는 경우에 한하여 거래종결 이후에 매수인에게 교부할 수 있다.

2. 거래종결일 직전 영업일에 발급된 매매목적 부동산의 집합건축물관리대장, 토지대장, 등기사항전부증명서 등본. 단, 공부정리절차가 지연되어 거래종결시까지 제출 불가능한 서류는 매수인이 동의하는 경우에 한하여 거래종결 이후에 매수인에게 교부할 수 있다.

3. 사용검사서, 준공검사서, 준공인가서 등 매매목적물에 대한 정부인허가에 관한 모든 서류 사본

4. 매매목적물의 관리 및 운영에 필요한 열쇠, 장부, 기록, 기계장치 사용설명서, 매뉴얼 및 기타 서류 또는 물건

5. 본건 동산을 표시하는 모든 서류(해당 서류가 있는 경우에 한함)

6. 광역교통시설부담금, 과밀부담금, 기반시설부담금, 하수도원인자부담금 등 기타 본건 임대주택 건설사업과 관련하여 매도인이 납부하여야 할 공과금의 완납을 증명하는 납부 영수증 사본

7. 제6조 제9호에 규정된 바에 따른 하자보증보험증권 사본

8. 제5조 제2항 제1호에 규정된 바에 따른 관리규약

9. 거래종결일 당일에 발급된 매도인의 국세 및 지방세 납세증명서

10. 본건 거래를 종결하기 위하여 매수인이 합리적으로 요청하는 기타 다른 문서들

별지 6.

매수인의 거래종결시 교부물

1. 본 계약 및 본건 거래에 대한 매수인의 내부적 승인을 입증하는 서류

2. 거래종결일 직전 영업일에 발급된 매수인의 법인인감증명서

3. 본건 거래를 종결하기 위하여 매도인이 합리적으로 요청하는 기타 다른 문서들

토 지 매 매 계 약 서
(민간제안 건설형)

년 월 일

토 지 매 매 계 약 서

본 토지매매계약(이하 "**본 계약**")은 __년 _월 _일(이하 **"본 계약 체결일"**) 다음 당사자들 사이에 체결되었다.

1. _____에 그 등기된 본점을 두고 있는 주식회사____(이하 "**매도인**")

2. _____에 그 등기된 본점을 두고 있는 주식회사_____위탁관리부동산투자회사(이하 "**매수인**")

3. _____에 그 등기된 본점을 두고 있는 주식회사 ____(이하 "**시공사**")

(이하 매도인, 매수인, 시공사를 개별적으로 **"당사자"**, 총칭하여 **"당사자들"**이라 한다. 이하 "**상대방**"이라고 하면, 별도의 특별한 언급이 없으면 매도인에 대해서는 매수인을 의미하고, 매수인에 대해서는 매도인을 의미한다.)

전 문

가. 매도인은 본 계약 체결일 현재 ___로부터 「주택법」에 따른 주택건설계획 사업계획승인을 받은 _____일원의 _____m^2의 토지(이하 "**매매목적물**", 상세내역은 **별첨 1**에 기재됨)를 보유하고 있다.

나. 매수인은 매매목적물 지상에 임대주택을 건설하여 임대 및 분양하는 공공지원임대주택사업(이하 "**본건 사업**")을 수행하고자 한다. 또한, 본 계약에서 정하는 바에 따라 매도인은 매매목적물을 매수인에게 매도하고자 하고, 매수인은 이를 매도인으로부터 매수하고자 한다.

다. 시공사는 본건 사업의 사업제안자이자, 매수인의 보통주 주주가 될 예정인 자로서 매수인에 대하여 매도인의 본 계약상 진술 및 보장 책임 및 의무이행 책임 일체를 연대하여 부담하기로 한다.

이에 당사자들은 매매목적물의 매매거래(이하 **"본건 거래"**)와 관련하여 다음과 같이 합의한다.

다 음

제 1 조 정 의

구체적인 문맥에 의해 분명하게 달리 의도되지 않는 한, 본 계약에서 사용되는 아래의 용어들은 그 정의된 바에 따르며, 본 계약에서 어떤 계약을 지칭하는 경우에는 해당 계약이 수시로 수정, 보충 또는 갱신된 것을 포함하는 것으로 해석한다. 본 조 이외의 곳에서 정의된 용어들 역시 그 정의된 바를 따른다.

"거래완결일"이라 함은 본 계약에 따라 실제로 거래완결이 이루어지는 날을 의미한다.

"법률"이라 함은 정부당국에서 제정한 법률, 시행령, 조례, 규칙, 지침, 규정 기타 법률에서 요구하는 요건을 의미한다.

"부담"이라 함은 등기 또는 등록 여부를 불문하고 매매목적물에 대한 지상권, 지역권, 전세권, 유치권, 저당권, 근저당권, 양도담보권, 매도담보권, 기타 담보권 등의 전형 또는 비전형의 제한물권, 취득시효, 통행권, (가)압류, 가처분 등 재산에 대한 모든 법적, 사실적 제한을 의미한다.

"세금 등"이라 함은 정부당국에서 부과하는 모든 종류의 세금, 수수료, 부과금, 부담금, 관세, 요금을 포함하며(미납세금에 대해 추가로 부과되는 이자 및 각종 가산세 및 가산금을 포함한다), 소득, 권리, 프랜차이즈, 기타 소득, 총수입, 재산, 판매, 사용, 주식, 급여, 고용, 사회보장, 산재, 고용에 직·간접적으로 부과되는 세금, 특별소비세, 원천징수세, 종가세, 양도세, 부가가치세, 자본이득세 성격의 세금, 인허가세, 등록세, 인지세, 도로점용료, 과밀부담금, 교통유발분담금, 환경개선부담금, 국공채 매입의무 등을 제한 없이 포함한다.

"소송"이라 함은 정부당국을 통해 진행되는 모든 유형의 청구, 소송, 중재, 조정, 화해, 심문, 절차 및 조사를 의미한다.

"수용"이라 함은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 기타 관련 법률에 따른 매매목적물의 전부 혹은 일부에 대한 수용 및/또는 사용을 의미한다.

"영업일"이라 함은 토요일, 일요일, 법정공휴일 및 서울 소재 시중 은행이 휴무하도록 법률로 허용되었거나 정해진 날을 제외한 모든 날을 의미한다.

"예정거래완결일"이라 함은 본 계약 체결일로부터 20영업일이 경과한 날을 의미한다.

"원"이라 함은 대한민국의 공식 통화를 의미한다.

"인(人)"이라 함은 정부당국을 포함하는 모든 개인, 조합, 회사, 단체, 신탁, 법인격 없는 단체를 의미한다.

"정부당국"이라 함은 대한민국의 중앙정부, 지방정부, 감독기관 또는 행정기관, 부처, 위원회, 하부 정치조직, 법원, 사법 혹은 중재 기구, 국회, 정부당국으로부터 권한을 위임받은 모든 인(人)을 의미한다.

"정부명령"이라 함은 법률을 제외하고, 정부당국에 의해 수립된 모든 명령, 문건, 판결, 처분, 지시, 권고, 결정 기타 이에 유사한 것을 의미한다.

어느 당사자의 행위에 필요한 **"정부승인"**이라 함은 그러한 행위에 관하여 법률이나 정부당국이 요구하는 인허가, 검사, 동의 기타 허락을 포함하여 그러한 행위의 승인, 동의, 보고 또는 등록을 의미한다.

제 2 조 매매목적물

(1) 본 계약에 따라 매도인이 매수인에게 매각하는 매매목적물은 **별첨 1**에 기재된 바와 같다.

(2) 매매목적물 지상의 건축물, 시설물 및 기타 동산 일체는 매매목적물에 포함되지 않고, 매도인은 제4조 제1항 제G호에 따라, 이러한 것들이 존재하지 않음을 진술하고 보장한다.

제 3 조 매매대금

매매목적물의 매매대금(이하 "**매매대금**")은 매도인에 대하여 금 (₩_____)(부가가치세 없음)으로 한다.

제 4 조 진술 및 보증

(1) 매도인은 매수인에게, 본 계약 체결일 및 거래완결일을 기준으로 아래의 사항이 진실하고, 정확하다는 점을 진술하고 보증한다.

A. 권리능력 및 행위능력: 매도인은 대한민국 법률상 적법하게 설립되어 유효하게 존속하는 주식회사이며, 본 계약을 체결할 수 있는 능력이 있다.

B. 권한, 수권 및 집행 가능성: (i) 매도인은 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결에 필요한 내부 의사결정 절차에 의한 승인을 받았고, (ii) 이에 매도인은 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결을 위한 모든 권한과 자격을 갖게 되었으며, (iii) 본 계약 및 본건 거래의 완결은 매도인의 모든 내부 절차에 의하여 적법하게 승인되어 매도인이 더 이상 취해야 할 내부 절차는 없고, (iv) 본 계약은 매도인에 대하여 적법 유효하고 구속력 있는 의무를 발생시키며 그 조건에 따라 집행 가능하다.

C. 제3자 동의 및 통지: **공개목록 4(1)C**에 기재된 것을 제외하고는, 매도인이 본 계약 및 본건 거래에 필요한 문서의 체결, 교부 및 이행 또는 거래완결을 위하여 필요한 제3자의 동의나 승인 또는 제3자에 대한 통지는 존재하지 않는다. **공개목록 4(1)C**에 기재된 각 동의, 승인 및 통지는 거래완결 이전에 이행될 예정이다.

D. 매도인의 채권자: 본 계약 체결일 현재 매도인의 부채·보증의무 및 그 채권자들에 관한 진실되고 정확하고 완전한 목록 및 거래완결시 기준으로 예상되는 같은 내용의 목록은 **공개목록 4(1)D**와 같다. 본건 거래는 매도인의 채권자들의 이익을 해하는 사해행위를 구성하지 않는다.

E. 위반 없음: 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결은, (i) 매도인의 조직 문서, 이사회 규정 또는 위원회 규정, (ii) 「주택법」을 포함하여 매도인 또는 매매목적물에 적용 가능한 법률, (iii) 매도인 또는 매매목적물에 적용되거나 적용될 수 있는 정부명령, (iv) 매도인이 당사자인 계약의 조건, 확약, 규정에 위반되거나 모순되지 아니하며, 매도인에 의한 위반 또는 불이행사유에 해당하지 않는다.

F. 소송 및 분쟁: **공개목록 4(1)F**에 기재된 것을 제외하고는, 본 계약, 본건 거래의 완결 기타 매도인의 본 계약에 따른 의무이행에 부정적 영향을 미치거나 매매목적물의 일부 또는 전부의 소유, 사용, 수익 및 관리에 장애를 초래하는 어떠한 유형의 소송이나 분쟁, 정부명령, 민원도 과거에 제기되지 않았고, 현재 계

속 중이지 않으며, 추후 제기될 것으로 예상되지 않는다.

G. 완전한 소유권 및 부담: 매도인은 본 건 매매목적물에 대한 적법한 단독 소유자이며, 매매목적물에는 아무런 부담이 설정되어 있지 않다.

H. 정부승인: 본 계약 체결일 현재 시공사는 「주택법」에 따라 천안시로부터 ____년 ___월 __일자로 매매목적물에 대하여 주택건설사업계획변경승인을 득하였고(이하 **"주택건설사업계획승인"**), 이러한 주택건설사업계획승인이 취소, 정지 또는 갱신거절에 이르게 될 수 있는 사실이나 상황은 존재하지 아니한다. 제5조 제1항 제C호에 따른 부동산거래계약신고를 제외하고, 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결을 위하여 매도인에게 필요한 정부승인은 없다.

I. 공부의 기재: 매매목적물에 관한 부동산 등기사항전부증명서와 부동산 대장은 모든 측면에서 매매목적물을 사실대로 정확하고 완전하게 기재하고 있다.

J. 세금 등 납부 의무: 매도인은 매매목적물과 관련하여 모든 세금 등을 법률에서 요구하는 시한 내에, 법률이 요구하는 방법에 따라 완납하였다. 매도인에 대하여 매매목적물의 납세 신고에 대해 진행 중인 조사는 없으며 이러한 조사를 개시하겠다는 정부당국의 통지를 매도인이 받은 사실이 없다. 본 계약의 체결, 교부, 이행 또는 본건 거래의 완결과 관련하여 매도인에게 부과되는 세금 등과 관련하여 매수인이 이차적 세금 등의 납부 책임을 부담하지 않는다.

K. 환경문제: 매도인은 매매목적물의 점유, 기존 지상건물의 철거와 관련하여 환경과 관련된 법률 및 관계 기관의 명령을 위반한 사실이 없고, 매매목적물 지하를 포함하여 매매목적물 어디에도 환경 관련 법령에 의하여 금지되거나 제한된 물질, 재료 기타 오염물질이 존재하지 않는다.

L. 수용: 매매목적물의 소유 및 사용에 부정적인 영향을 주는 정부당국, 공공단체, 공기업 기타 이와 유사한 주체에 의하여 진행중인 수용 내지 사용 절차가 없고, 매도인이 아는 한 그러한 수용 내지 사용 절차가 개시될 우려가 없다.

M. 경계침범의 부존재: 매매목적물은 인근 건축물로부터 침범 받고 있지 아니하다.

N. 매수권 없음: 어떠한 제3자도 매매목적물의 전부 또는 일부를 매도인으로부터 취득할 권한 또는 권리를 가지고 있지 아니하고, 매도인은 매매목적물의 전부 또는 일부를 매매, 양도, 이전하거나 담보로 제공하는 어떠한 합의 또는 계약을 체결한 사실이 없다.

O. 도산의 부존재: 매도인에 대하여 파산, (개인)회생, 「기업구조조정촉진법」에 따른 기업구조개선작업 등 이에 준하는 도산 절차가 개시되어 있지 아니하고, 그러한 절차가 개시될 것으로 예상되지 아니한다.

P. 정보의 정확성: 매도인 및/또는 그 대리인이 본건 거래와 관련하여 매수인 및/또는 그 대리인의 요청에 따라 교부한 문서, 자료, 정보는 매도인, 본건 사업 및 매매목적물에 관한 중요한 문서, 자료 및 정보를 포함하고 있으며, 진정하고 정확하다.

(2) 시공사는 매수인에게, 본 계약 체결일 및 거래완결일 현재 아래의 사항이 진실하고, 정확하다는 점을 진술하고 보증한다.

A. 권리능력 및 행위능력: 시공사는 대한민국 법률상 적법하게 설립되어 유효하게 존속하는 주식회사이며, 본 계약을 체결할 수 있는 능력이 있다.

B. 권한, 수권, 집행가능성: (i) 시공사는 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결에 필요한 내부 의사결정 절차에 의한 승인을 받았고, (ii) 이에 시공사는 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결을 위한 모든 권한과 자격을 갖게 되었으며, (iii) 본 계약 및 본건 거래의 완결은 시공사의 모든 내부 절차에 의하여 적법하게 승인되어 시공사가 더 이상 취해야 할 내부 절차는 없고, (iv) 본 계약은 시공사에 대하여 적법 유효하고 구속력 있는 의무를 발생시키며 그 조건에 따라 집행 가능하다.

C. 위반 없음: 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결은, (i) 시공사설의 조직 문서, 이사회 규정 또는 위원회 규정, (ii) 시공사에 적용 가능한 법률 및 정부명령, (iii) 시공사가 당사자인 계약의 조건, 확약, 규정에 위반되거나 모순되지 아니하며, 시공사에 의한 위반 또는 불이행사유에 해당하지 않는다.

D. 정부승인: 본 계약 체결일 현재 시공사는 주택건설사업계획승인을 득하였고, 이러한 주택건설사업계획승인이 취소, 정지 또는 갱신거절에 이르게 될 수 있는 사실이나 상황은 존재하지 아니한다. 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결을 위하여 시공사에게 필요한 정부승인은 없다.

E. 세금 등 납부 의무: 시공사는 주택건설사업계획승인과 관련하여 모든 세금 등을 법률에서 요구하는 시한 내에, 법률이 요구하는 방법에 따라 완납하였다.

F. 도산의 부존재: 시공사에 대하여 파산, 회생, 「기업구조조정촉진법」에 따른 기업구조개선작업 등 이에 준하는 도산 절차가 개시되어 있지 아니하고, 그러한 절차가 개시될 것으로 예상되지 아니한다.

G. 정보의 정확성: 시공사 및/또는 그 대리인이 본건 거래와 관련하여 매수인 및/또는 그 대리인의 요청에 따라 교부한 문서, 자료, 정보는 시공사, 본건 사업 및 매매목적물에 관한 중요한 문서, 자료 및 정보를 포함하고 있으며, 진정하고 정확하다.

(3) 매수인은 매도인에게, 본 계약 체결일 및 거래완결일 현재 아래의 사항이 진실하고, 정확하다는 점을 진술하고 보증한다.

A. 권리능력 및 행위능력: 매수인은 대한민국 법률상 적법하게 설립되어 유효하게 존속하는 주식회사이며, 본 계약을 체결할 수 있는 능력이 있다. 매수인은 「부동산투자회사법」에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 국토교통부로부터 영업인가를 받았다.

B. 권한, 수권, 집행가능성: (i) 매수인은 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결에 필요한 내부 의사결정 절차에 의한 승인을 받았고, (ii) 이에 매수인은 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결을 위한 모든 권한과 자격을 갖게 되었으며, (iii) 본 계약 및 본건 거래의 완결은 매수인의 모든 내부 절차에 의하여 적법하게 승인되어 매수인이 더 이상 취해야 할 내부 절차는 없고, (iv) 본 계약은 매수인에 대하여 적법 유효하고 구속력 있는 의무를 발생시키며 그 조건에 따라 집행 가능하다.

C. 위반 없음: 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결은, (i) 매수인의 조직 문서, 이사회 규정 또는 위원회 규정, (ii)

매수인에게 적용 가능한 법률 및 정부명령, (iii) 매수인이 당사자인 계약의 조건, 확약, 규정에 위반되거나 모순되지 아니하며, 매수인에 의한 위반 또는 불이행사유에 해당하지 않는다.

D. 정부승인: 제5조 제1항 제C호에 따른 부동산거래계약신고를 제외하고, 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결을 위하여 매수인에게 필요한 정부승인은 없다.

제 5 조 확약 및 약정

(1) 매도인은 매수인에게, 그리고 매수인은 매도인에게 거래완결시까지 각각 다음 사항을 이행할 것임을 확약한다.

A. 상거래상 합리적인 노력: 각 당사자는 필요한 경우 필요한 모든 정부승인을 받기 위해 협력하는 등, 본 계약에서 정하는 조건에 따라 본건 거래를 완결할 수 있도록 상거래상 합리적인 노력을 다한다.

B. 특정 사항 통지: 각 당사자는 (i) 본 계약에 포함된 해당 당사자의 진술 또는 보증을 허위 또는 부정확하게 만들 수 있거나, (ii) 본건 거래가 완결되지 못하게 하거나, 또는 (iii) 본 계약상 확약, 조건 또는 약정을 준수하지 못하게 만들 가능성이 있는 사건이 발생하는 경우 이를 즉시 상대방에게 알려야 한다. 다만 즉시 통보한 경우에도 당사자의 진술과 보증의 유효성, 또는 본 계약상 상대방의 면책 권한과 의무 등은 영향을 받지 않는다.

C. 부동산 거래 신고: 각 당사자는 거래완결 이전에 관련 정부당국에 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 부동산 거래신고서를 제출하기로 하고, 그 상대방은 동 신고를 위하여 모든 필요한 협력을 제공한다.

D. 제3자의 동의 및 통지: 매도인은 거래완결 이전에, **공개목록 4(1)C**에 기재된 동의권자 및 **공개목록 4(1)D**에 기재된 채권자들을 포함한 매도인의 모든 채권자들로부터, 해당 채권자의 채무자인 매도인과 매수인을 수신으로 하여, 본건 거래의 이행 및 거래완결에 동의한다는 내용이 담긴 문서를 제출 받아 이를 매수인에게 제공해야 한다.

E. 이자 등의 지급: **공개목록 4(1)D**에 기재된 매도인의 채권자들의 채권금액에 대해 거래완결일까지 발생한 이자(기타 수수료 등이 있는 경우 해당 수수료 등 포함)를 매도인이 매도인의 채권자들에게 모두 지급하여야 한다.

F. 기존 건물의 멸실등기: 매도인은 본 계약 체결일까지 (i) 기존건물에 대한 멸실등기를 마치고, (ii) 그와 같은 멸실등기가 마쳐진 기존건물의 부동산등기부를 매수인에게 제출하여야 한다.

G. 매매목적물의 신탁 해지: 매도인은 거래완결일에 (i) 매매목적물에 관한 신탁{위탁자: 매도인, 수탁자: [ ] 주식회사 (이하 "**본건 신탁**")}을 해지한 후 직접 매수인에게 매매목적물의 소유권을 이전하여야 하며, (ii) 이를 위하여 거래완결일 전까지 본건 신탁의 우선수익자에 대한 우선수익권의 피담보채권액(금액 명시)이 전액 변제되면 그 즉시 본건 신탁을 해지해야 한다.

(2) 매도인은 거래완결 후(단, 특정일자를 명시한 경우에는 그 특정일자까지) 매수인에게 다음 사항을 이행할 것임을 확약한다.

A. 주택건설사업계획승인의 사업시행자 명의변경: 매도인은 거래완

결일로부터 14영업일 이내 자신의 비용으로 주택건설사업계획승인의 사업시행자를 시공사에서 매수인으로 변경하기 위하여 필요한 모든 절차를 이행하고, 시행자가 변경된 주택건설사업계획승인서를 매수인에게 제공하여야 한다.

B. 기존 지반고 하부 폐기물 등 처리: 본건 사업을 위한 건축 공사 시 매매목적물 지하에 매립되어 있던 폐기물, 오염물질 등이 발견되는 경우 매도인의 책임과 비용으로 즉시 처리한다. 명확히 하면, 본 호의 규정은, 제4조 제1항 제K호에 따른 매도인의 진술 및 보증 위반책임을 감경 혹은 면제하거나, 그러한 진술 및 보증 위반으로 인한 매수인의 권리를 포기하거나 축소하는 근거로 해석될 수 없다(다만, 매도인이 본 호에 따른 즉시 시정의 계획을 제공하고 실제로 합리적 기간 안에 성실히 시정을 이행할 경우, 매수인은 그 판단에 따라 위 진술 및 보증 위반에 따른 조치를 유예하거나 포기할 수 있다).

C. 본 계약 체결 전 제3자와 체결한 계약 등: 본 계약 체결 전에 매매목적물 지상 주택건설사업과 관련하여 매도인 또는 시공사가 제3자에게 제공한 모든 약속 및 제3자와 체결한 모든 계약(이하 "**기체결 계약**"이라 한다)은 **공개목록 5(2)C**에 기재된 내용을 제외하고 없으며, 제공한 "기체결 계약" 외에 제3자의 민원, 소송 등 기타 분쟁이 발생한 경우 매도인의 비용과 책임으로 이를 해소하여야 한다.

D. 민원, 소송 기타 분쟁의 해결: 매도인은 본 계약, 본건 거래의 완결 기타 매도인의 본 계약에 따른 의무이행에 부정적 영향을 미치거나 매매목적물의 일부 또는 전부의 소유, 사용, 수익 및 관리, 또는 매수인이 진행할 본건 사업에 장애를 초래하는 민원, 소송 기타 분쟁이 발생한 경우 즉시 매수인에게 통지하고, 매도인의 비용과 책임으로 이를 해소하여야 한다.

(3) 시공사는 매도인이 제5조 제2항 제A호의 의무를 이행함에 있어서 기존 시행자로서 필요한 서류 제출 등 모든 절차에 협조해야 하고, 또한, 위 사업시행자의 명의변경 절차에서 __시 등 정부당국으로부터 추가적인 인허가 조건이 부가될 경우, 이러한 조건을 전적으로 자신의 비용과 책임으로 이행하여야 한다.

제 6 조 거래완결 선행조건

(1) 매수인이 제7조에 따라 본건 거래를 완결할 의무는 다음 조건들이 충족되거나 매수인이 서면으로 이를 포기하는 것을 전제조건으로 한다.

A. 매수인이 신주발행을 통해 _____원 이상의 신주 납입대금을 수령하고 일(1)영업일이 지났다.

B. 매수인이 본건 사업 진행을 위한 재원 조달을 위해서, 대출기관과 _____원을 대출약정금으로 하는 대출약정서를 체결하여 유효하게 존속하고, 그에 따라 필요한 인출이 일어났다.

C. 매도인은 거래완결일 또는 그 이전에 본 계약에 따라 이행하여야 할 확약, 약정 및 기타 의무(제5조 제1항의 의무를 포함하되 이에 한정하지 않음)를 모두 이행하였다.

D. 본 계약에 명시된 매도인의 진술 및 보증은 중요한 면에서 각 해당 조항에서 정해진 기준일 현재 진실하고 정확하다.

E. 매수인에 의한 거래완결을 불법으로 판단하거나 금지 또는 방해하는 법률 또는 정부명령이 존재하지 않아야 한다.

F. 제5조 제1항 제D호에 따라 매도인의 모든 채권자가 본건 거래에 대해 동의한 상태이다.

G. 제5조 제1항 제E호에 따라 기존 매매계약이 무효화된 상태이다.

H. **공개목록 4(1)D**에 기재된 매도인의 채권자들의 채권금액에 대해 거래완결일까지 발생한 이자(기타 수수료 등이 있는 경우 해당 수수료 등 포함)를 매도인이 매도인의 채권자들에게 모두 지급하였다.

I. 본 계약 체결일로부터 거래완결일까지 매매목적물에 대하여 중대하게 불리한 변경이 없어야 한다.

(2) 매도인이 제7조에 따라 본건 거래를 완결할 의무는 다음 조건들이 충족되거나 매도인이 서면으로 이를 포기하는 것을 전제조건으로 한다.

A. 매수인은 거래완결일 또는 그 이전에 본 계약에 따라 이행하여야 할 확약, 약정 및 기타 의무를 모두 이행하였다.

B. 본 계약에 명시된 매수인의 진술 및 보증은 중요한 면에서 각 해당 조항에서 정해진 기준일 현재 진실하고 정확하다.

C. 매도인에 의한 거래완결을 불법으로 판단하거나 금지 또는 방해하는 법률 또는 정부명령이 존재하지 않아야 한다.

제 7 조 거래완결

(1) 당사자들이 달리 합의하지 아니하는 한, 본건 거래의 완결(이하 "**거래완결**")은, 본 계약 제6조 제1항 및 제2항에 따라 거래완결을 위한 선행조건이 모두 충족되거나 면제되는 것을 조건으로 하여, (i) 예정 거래완결일 또는 (ii) 당사자들이 달리 서면으로 합의한 날에 당사자들이 합의한 장소에서 본 조 제2항 및 제3항과 같이 이루어진다.

(2) 매도인은, 본 계약 제6조 제2항에 따라 거래완결 선행조건이 모두 충족되거나 면제될 것을 조건으로, 거래완결일에 제3항의 매수인의 거래완결행위와 동시이행의 방법으로 자신의 부담으로 매수인이 합리적으로 수용할 수 있는 형태와 내용으로 매수인에게 다음 서류를 교부한다. 또한, 거래완결일에 매도인은 자신의 부담으로 매수인 또는 매수인이 위임한 제3자에게 매매목적물을 명도한다.

A. (i) 등기필정보 및 등기완료통지서, (ii) 매도인의 등기사항전부증명서(거래완결일 직전일 발급), (iii) 매도인의 법인인감이 날인된 등기위임장, (iv) 매도인의 법인인감증명서(매도용), (v) 매매목적물의 소유권을 전항과 같이 매도인이 귀속받은 직후에 매수인에게 이전하는데 필요한 일체의 서류

B. 매매목적물에 관하여 일체의 세금을 매도인이 완납했음을 증명하는 관할 세무서와 구청이 거래완결일 직전 영업일에 발급한 국세 및 지방세 완납증명서 원본

C. 주택건설사업계획승인 등 매매목적물과 관련된 일체의 인허가서 원본, 사업주체 변경 절차에서 요구되는 일체의 서류

D. 본건 거래를 승인하는 내용의 매도인 및 시공사의 이사회 의사록 사본

E. 기타 매수인이 거래완결을 위해 합리적으로 제공을 요구하는 일체의 서류

(3) 매수인은, 본 계약 제6조 제1항에 따라 거래완결 선행조건이 모두 충족되거나 면제될 것을 조건으로, 거래완결일에 제2항의 매도인의 거래완결행위와 동시이행의 방법으로 (i) 매매대금 전부를 즉시 사용가능한 현금의 형태로 매도인이 **별첨 2**과 같이 지정한 계좌로 지정한 금액을 각 이체하는 방법으로 지급하고, (ii) 자신의 부담으로 매도인이 합리적으로 수용할 수 있는 형태와 내용으로 매도인에게 다음 서류를 교부한다.

A. 본건 거래를 승인하는 내용의 매수인의 이사회 및 주주총회 의사록 사본

B. 기타 매수인이 거래완결을 위해 합리적으로 제공을 요구하는 일체의 서류

제 8 조 세금 등

매매목적물 및 본건 거래에 부과되는 세금, 부담금 등은 관련 법령에 따라 납부 책임을 가진 당사자가 부담한다. 명확히 하자면, 매매목적물의 소유권 이전등기 관련 비용은 매수인이 부담하기로 한다.

제 9 조 손해배상

(1) 각 당사자는 본 계약에서 행한 진술 및 보증이 허위이거나 본 계약상 어느 약정을 위반함으로 인하여 상대 당사자에게 발생하는 일체의 손해를 배상하여야 하고, 이러한 손해에는 본건 사업이 지연됨으로써 발생하는 일체의 비용 및 손실도 포함한다.

(2) 본 계약상 어느 당사자가 상대방 당사자에 대한 손해배상금 지급의무를 포함하여 일체의 금전지급의무의 이행을 지연한 경우, 해당 당사자는 원래 지급하여야 할 금액에 연 19%의 지연손해금을 일할 계산하여 가산한 금액을 지급하여야 한다.

제 10 조 계약의 해제

(1) 매수인은 다음의 사유가 발생한 경우 매도인 및 시공사에 대한 서면 통지로써 본 계약을 해제할 수 있다.

A. 매도인 또는 시공사가 본 계약에서 정한 확약 기타 의무사항을 이행하지 아니하여 본건 사업의 수행이 불가능하다고 매수인이 판단하는 경우

B. 매도인 또는 시공사가 본 계약상 진술 및 보증이 사실과 다르다는 점이 밝혀져 매수인으로부터 상당한 기간을 정하여 그 이행 또는 시정할 것을 최고 받고도 이를 시정 또는 이행하지 아니하는 경우

C. 매도인 또는 시공사가 회생절차·파산절차의 개시신청, 재산보전처분의 신청 기타 이와 유사한 신청을 하는 경우 또는 제3자가 매도인에 대하여 회생절차·파산절차의 개시신청, 재산보전처분의 신청 기타 이와 유사한 신청을 제기하고 30영업일 이내에 취소나 해소되지 않는 경우, 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제2조 소정의 '금융기관'에 대한 채무불이행이나 어음교환소의 거래정지처분이 발생한 후 30영업일 이내에 채무불이행 또는 거래정지처분이 해소되지 않는 경우

(2) 매도인은 다음의 사유가 발생한 경우 매수인에 대한 서면 통지로써 거래완결 이전에 한하여 본 계약을 해제할 수 있다.

A. 매수인이 본 계약에서 정한 중요한 의무사항을 이행하지 아니하는 경우

B. 매수인의 본 계약상 진술 및 보증이 사실과 다르다는 점이 밝혀져 매도인으로부터 상당한 기간을 정하여 그 이행 또는 시정할 것을 최고 받고도 이를 시정 또는 이행하지 아니하는 경우

C. 매수인이 회생절차·파산절차의 개시신청, 재산보전처분의 신청 기타 이와 유사한 신청을 하는 경우 또는 제3자가 매수인에 대하여 회생절차·파산절차의 개시신청, 재산보전처분의 신청 기타 이와 유사한 신청을 제기하고 30영업일 이내에 취소나 해소되지 않는 경우, 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제2조 소정의 '금융기관'에 대한 채무불이행이나 어음교환소의 거래정지처분이 발생한 후 30영업일 이내에 채무불이행 또는 거래정지처분이 해소되지 않는 경우

(3) 본 조 제1항 및 제2항에 따라 본 계약이 해제된 경우, 당사자들은 민법 제548조에 따른 원상회복 의무를 이행한다.

제 11 조 비밀유지

(1) 매도인, 시공사 및 매수인은 해당 정부당국에서 요청하거나 정당한 법률적 절차에 따라 요구되는 경우를 제외하고, 본 계약의 체결이나 본건 거래와 관련한 여하한 정보도 공개하여서는 아니 된다. 다만, 본건 거래를 위하여 필요한 자금 조달을 위한 경우 또는 본건 거래와 관련된 합리적인 범위의 조력자들에 대하여는 본 조에 따른 비밀유지 의무를 준수한다는 전제 하에서 상대방 당사자의 동의 없이 공개할 수 있다.

(2) 본 조 제1항 본문에 따라 정보를 공개하여야 할 경우, 정보를 공개하는 당사자는 나머지 당사자들에게 정보의 공개를 요청 내지 요구 받은 사실을 즉시 서면으로 통지하여야 하고, 공개를 하기 전에 공개하는 내용의 사본을 상대방 당사자에게 제공하여야 한다.

제 12 조 기타

(1) 시공사는 본 계약에 따른 매도인의 매수인에 대한 모든 진술 및 보장 책임 및 모든 의무 이행에 대한 책임을 연대하여 매수인에게 부담한다. 이러한 시공사의 연대보증 책임의 최고액은 금 _____억원(₩____)으로 한다. 명확히 하면, 이러한 연대보증책임의 한도에는 시공사가 매수인에게 직접 부담하는 제5조 제3항에 따른 책임, 그에 따른 비용 및 그 불이행으로 인한 손해배상책임액은 포함되지 아니한다.

(2) 본 계약과 관련된 다른 당사자에 대한 의사의 통지는 서면으로 하여야 하며, (i) 등기우편 또는 배달증명우편(수령확인증 송부가 요구되는)에 의하여 송부된 것을 수령한 때나, (ii) 직접 교부, 또는 (iii) 팩시밀리에 의해 전달되는 경우에는 전송확인에 의하여 전송이 확인된 경우에 적절히 이루어진 것으로 간주되고, 각각의 경우 다음에 기재된 주소의 적합한 수신인에게 보내져야 한다.

"매도자" 주식회사 ____
주소:
참조: 대표이사
전화번호:
팩스번호:

"매수인" 주식회사 ____위탁관리부동산투자회사
주소:
참조:
전화번호:
팩스번호:

"시공사" 주식회사

주소:
참조: 대표이사
전화번호:
팩스번호:

(2) 각 당사자는, 본 계약에서 달리 정하지 않는 한, 상대방의 사전 서면 승인 없이는 본 계약상 당사자의 지위 및 본 계약의 체결로 인하여 발생한 어떠한 권리도 제3자에게 양도하거나 담보로 제공할 수 없으며, 또한 본 계약상 당사자의 지위 및 본 계약의 체결로 인하여 발생한 어떠한 의무도 제3자로 하여금 인수하게 할 수 없다. 단, 매도인은 매수인에 대한 매매대금 채권 중 일부를 매도인의 채권자에게 양도할 수 있고, 이 경우에는 매수인에 대한 채권 양도 통지 외에 별도의 승인은 필요하지 않다.

(3) 본 계약에 규정된 사항 이외에, 매도인은 거래완결 후에 본건 사업을 완성하기 위해 정당하게 필요한 모든 추가 행위들에 대하여 협조할 것을 동의한다.

(4) 본 계약에 규정된 사항 이외에, 각 당사자는 별도 특약 또는 조건을 상호 합의할 수 있다. 단, 본 계약상의 당사자들의 권리 및 의무는 당사자의 서면 동의로써만 수정되거나 포기될 수 있다.

(5) 본 계약, 별첨, 공개목록, 본 계약에 따라 교부된 모든 문서는 당사자들간의 완전하고 최종적인 이해와 합의를 규정하는 것으로서 본 계약 및 본건 거래와 관련된 당사자들간의 어떤 사전의 이해, 약정, 협상, 합의(기존 매매계약을 포함하고 이에 한정하지 않음)는 효력을 상실한다.

(6) 본 계약의 어느 조항이 무효, 불법, 집행불가능한 경우 그 조항만 무효, 불법, 집행불가능한 것으로 보며 나머지 조항들의 유효성, 합법성, 집행가능성에 영향을 주지 않는다.

(7) 폭동, 전쟁, 자연재해, 본건 사업 시행에 중대한 영향을 미치는 법률 및 정부명령의 변화, 기타 이에 준하는 불가항력(각각의 사건은 "**불가항력**"이라 함)으로 인한 당사자들의 본 계약에 따른 의무의 불이행이나 지연은 계약위반으로 간주되지 않는다. 그러나 본 계약을 준수하지 못한 당사자는 그와 같은 불가항력을 초래하지 않았으며, 불가항력을 회피하고 그 영향을 최소화하기 위한 상당한 주의를 다하였고, 본 계약의 조건들을 가능한 한 완전히 준수하기 위해 계속해서 모든 방법을 강구해야 한다. 사건의 성격상 그러하지 못할 경우를 제외하고는 그와 같은 불가항력을 겪는 당사자는 불가항력이 발생한 지 30일 이내에 서면으로 다른 모든 당사자들에게 통지하여야 하며, 모든 경우에 있어서 그와 같은 원인을 신속하게 제거하기 위해 상황에 맞춰 정당하고 합법적인 범위에서 상당한 노력을 기울여야 한다.

(8) 본 계약은 대한민국 법률에 따라 해석되고 집행된다.

(9) 본 계약과 관련한 당사자들 사이의 분쟁이 우호적으로 해결하기 위한 성실한 노력에도 해결되지 않을 경우, 그 분쟁에 대하여는 서울중앙지방법원이 제1심의 전속적 관할권을 가진다.

(10) 본 계약은 여러 부본으로 작성될 수 있으며, 각각의 부본이 원본으로서 모두 하나의 문서를 구성한다.

[서명 페이지를 위하여 이하 공란으로 둠]

본 계약의 내용을 증명하기 위하여 계약서 3통을 작성하여 당사자들이 각 서명 날인 한 후 각 1통씩 보관한다.

2018년 1월 9일

매도인:

대표이사 (인)

매수인:

대표이사 (인)

시공사:

본 계약 제12조 제1항에 따른 보증책임을 확인하고 아래 날인함.

대표이사 (인)

별첨

별첨 1. 매매목적물
별첨 2. 매매대금 지급계좌 및 지급금액

공개목록

공개목록 4(1)C 본건 거래 관련 제3자의 동의/통지 필요 내역
공개목록 4(1)D 매도인의 채권자 및 채권 내역
공개목록 4(1)F 소송 및 분쟁
공개목록 5(2)C 본 계약 체결 전 제3자와 체결한 계약 등

별첨 1.

매매목적물

No.	지 번		지 목	면적(㎡)	비고
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
계					

별첨 2.

매매대금 지급계좌 및 지급금액

(단위: 원)

순번	개설은행	계좌번호	계좌주	금액
1				
2				
3				
4				
5				
합계				

공개목록 4(1)C

본건 거래 관련 제3자의 동의/통지 필요 내역

공개목록 4(1)D

매도인의 채권자 및 채권 내역

(단위: 원)

No.	채권자	계약체결시 채권금액	만기	이자율	비고
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
합계					

공개목록 4(1)F

소송 및 분쟁

공개목록 5(2)C

본 계약 체결 전 제3자와 체결한 계약 등

(단위: 원 / 부가가치세 별도)

NO	약정서 및 계약서 명	당사자	체결일	계약금액	비고
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
합계					

표준매매계약서

(국토교통부)

2022. .

시 행 자 : 0 0 0 0 정 비 사 업 조 합

0 0 0 : 0 0 0 0 주 식 회 사

- 목 차 -

제1조 (당사자의 지위)
제2조 (매매목적물의 매매)
제3조 (매매대금)
제4조 (매매대금의 지급조건 등)
제5조 (진술과 보증)
제6조 (확약사항)
제7조 (본건 건축물의 신축공사 관련 약정)
제8조 (거래종결실사)
제9조 (거래종결 선행조건)
제10조 (거래종결 등)
제11조 (거래종결시 정산)
제12조 (비밀유지)
제13조 (손해배상)
제14조 (계약의 해제)
제15조 (기타)
제16조 (특약사항)
별지 1. 본건 [재개발・재건축・도시환경정비]사업의 개요
별지 2. 매매목적 부동산의 내역 및 매매대금 분배
별지 2-1. 매매대금 등 지급일정
별지 3. 건축스펙
별지 4. 마감재 품목 차이 부분
별지 5. 예정공정표
별지 6. 매도인의 거래종결시 교부물
별지 7. 매수인의 거래종결시 교부물

부동산매매계약서

본 부동산 매매계약(이하 “본 계약”이라 한다.)은 20○○년 ○○월 ○○일(이하 “계약체결일”이라 한다.)에 다음 당사자들 사이에 체결되었다.

1. 매도인 : ○○○구역[재개발・재건축・도시환경]정비사업조합
   주사무소 : ○○시 ○○구 ○○동 ○○○번지
2. 매수인 : 주식회사 ○○○위탁관리 부동산투자회사
   본점 : ○○시 ○○구 ○○동 ○○○번지

제1조 (당사자의 지위)

① 매도인은 「도시 및 주거환경정비법」에 의하여 [재개발・재건축・도시환경정비]사업을 시행하기 위해 설립된 조합으로서 ○○시 ○○구 ○○동 ○○○번지 일원(이하 “본건 토지“라 한다)에서 ○○구역[재개발・재건축・도시환경]정비사업(구체적인 내역은 별지 1과 같으며, 이하 “본건 [재개발・재건축・도시환경정비]사업“이라 한다)을 추진하고 있는 정비사업조합이다.

② 매수인은 「부동산투자회사법」에 따라 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받은 위탁관리 부동산 투자회사이다.

③ 매도인은 본건 [재개발・재건축・도시환경정비]사업을 시행하여 본 계약에서 정하는 조건에 따라 매수인에게 제2조에서 정한 매매목적물을 매도하고자 하고, 매수인은 이를 매수하고자한다(이하 “본건 거래”라 한다).

제2조 (매매목적물의 매매)

① 본 계약의 거래의 대상이 되는 매매목적물(이하 “매매목적물”이라 한다)은 다음 각 호와 같고, 그 상세한 내역은 별지 2에 기재되어 있다.

1. 별지 2에 기재되어 있는 건축물(무상 발코니 확장을 포함하여, 이하 “본건 건축물“ 또는 “매매목적 건축물”이라 한다.)
2. 본건 토지 중 매매목적 건축물 부분에 상응하는 소유권 대지권(이하 “매매목적 토지”라 하고 이하 “매매목적 토지”와 “매매목적 건축물”을 통틀어 “매매목적 부동산”이라 한다.)
3. 매도인이 매매목적 부동산의 소유, 사용, 운영, 보수, 관리 및 유지 등과 관련하여 소유하고 있거나 소유할, 매매목적 부동산에 부착되거나 위치한 일체의 장비, 시설물, 도구, 기계장치, 물품, 미술장식 등의 동산과, 매매목적 부동산의 관리 및 유지를 위하여 준비 또는 사용되고 있거나 준비 또는 사용될 설계도서, 도면, 디자인사용명세, 배치도, 시방서, 목록, 유지・보수일지, 정부기관과의 통지문 등의 서류(이하 “본 건 동산”이라 한다.)

② 매도인은 제2항에 따른 매매목적물을 어떠한 부담(본 계약에서 “부담”이란 등기 또는 등록되었는지 여부를 불문하고 모든 유치권, (근)질권, (근)저당권, 전세권, 지역권, 지상권, 매도담보, 양도담보, 기타 담보권, 취득시효, (가)압류, 가처분, 매수청구권, 우선매수권, 제3자에 의한 법적 또는 사실상의 점유 등 매매목적물의 전부 혹은 일부의 소유, 사용, 수익, 관리, 이전에 대한 모든 제한을 말한다)도 설정되지 않는 완전한 상태로 매수인에게 매도하여야 한다.

제3조 (매매대금)

① 매매목적물의 매매대금은 **금 원(₩000,000.-, 부가가치세 포함)** (이하 “매매대금”이라 한다)으로 별지2에 따라 각 매매목적물에 분배된다. 다만, 다음 각 호에 따라 매매대금을 조정할 수 있다.

1. 본건 [재개발・재건축・도시환경정비]사업에 대한 준공인가(매매목적 건축물에 대한 사용검사 및 ‘주택법’ 및 ‘건축법’에 따라 이에 의제되는 사용승인・준공검사 또는 준공인가 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 준공인가 및 준공인가 전 사용허가를 포함하며, 이하 같다) 이후 실제 매매목적 건축물의 연면적이 별지 1에 기재된 매매목적 건축물의 연면적과 비교해 변경이 있을 경우, 매도인은 매수인에게 변경사항을 서면으로 통지하며 변경 사유가 매수인의 판단으로 합리적일 경우에는 매매대금의 변동은 없는 것으로 한다. 단, 합리적이지 않은 사유로 연면적이 감소한 경우에는 그 감소된 전체 면적 ㎡당 ○○○○원(₩000,000)의 비율로 매매대금을 감액하기로 하고, 매매목적 건축물의 연면적이 증가하는 경우에는 매매대금은 변동되지 않는다.

2. 건설자재 수급 불균형으로 인하여 별지 3에 기재된 본건 건축물의 사양(이하 “건축스펙”이라 한다.) 또는 본건 설계도면(제7조제1호에 정의됨)으로 시공하기 어려울 경우에는 매수인의 동의를 받아 그와 동등한 수준 이상의 건설자재로 대체할 수 있으며, 그 경우 매매대금은 변경되지 아니한다.

② 매수인은 별지 2-1과 같은 일정으로 매도인에게 매매대금을 지급하기로 한다.

제4조 (매매대금의 지급 조건 등)

① 매수인은 매도인의 조합원 이주가 완료된 날로부터 일십사(14) 영업일 이내에 매도인과 ○○건설 주식회사(이하 “시공사”라 한다.) 및 주택도시보증공사(아래에서 정의됨) 3자 공동명의로 ○○은행에 개설된 계좌(계좌번호: [ ])(이하 “매매대금지급계좌”라 한다.)로 계약금을 입금하기로 한다. 다만, 이러한 계약금의 입금은 다음 각 호의 조건이 모두 충족되거나 매수인에 의하여 면제되는 것을 조건으로 하며, 다음 각 호의 조건 중 일부라도 충족되지 않은 경우 매수인은 충족이 완료되거나 해당 조건의 충족을 면제할 때까지 계약금의 지급을 연기할 수 있다.

1. 다음 계약들이 적법하게 체결되어 있을 것.
   가. 매도인이 시공사에게 본건 [재개발・재건축・도시환경정비]사업의 시공을 도급하는 것을 내용으로 하여 양자 간에 체결된 공사도급계약(이하 “본건 공사도급계약”이라 한다.)
   나. 매도인이 본건 사업을 진행하기 위해 필요한 자금을 조달하기 위하여 매도인을 차주로 하고 금융기관을 대주로 하며, 대출한도금이 금000원(₩000,000)이고 주택도시보증공사가 보증하는 정비사업자금대출보증상품에 가입된 대출약정
2. 본건 [재개발・재건축・도시환경정비]사업과 관련하여 체결되고 시공사의 책임준공확약 내용이 포함된 정비사업자금대출보증 표준사업약정서 사본이 제출되었을 것
3. 본 계약의 체결 및 이행을 승인하는 내용의 매도인의 조합총회 의사록 사본이 매수인에게 제출되었을 것
4. 매도인의 진술과 보증이 모든 면에서 진실하고 정확할 것.
5. 매도인이 매수인의 계약금 지급 이전에 이행하여야 하는 제6조제1항, 제2항 및 제7조에 따른 확약, 약정 및 의무를 모두 이행하였을 것.
6. 본건 거래와 관련하여, (i) 본건 거래의 진행이 불가능하도록 하는 법령이 공포되거나 제정되지 않았으며 (ii) 본건 거래의 진행이 불가능하도록 하는 정부기관의 명령이 발효 중이지 않으며 (iii) 본건 거래의 진행이 불가능한 정도의 영향을 가지는 쟁송이 개시되지 않았을 것.
7. 매도인이 본건 [재개발・재건축・도시환경정비]사업을 위해 본건 토지의 소유권을 확보하였을 것(미확보 토지의 경우 토지수용위원회의 수용 재결이 이루어졌을 것)
8. 매도인의 조합원 이주가 완료되어 지장물철거 및 잔재처리가 완료되고 실착공이 이루어졌을 것. “실착공”이라 함은 본건 건축물에 대해 착공신고가 완료되고, 가설공사(현장안전을 위한 공사현장 가설펜스 설치) 및 굴착공사(최소한 본건 건축물의 건축을 위한 실질적인 공사의 실행이라 볼 수 있는 행위로서 축조한 건물을 유지할 수 있는 최소한의 부지를 파내는 것)에 착수한 상태를 말한다.

② 본 계약의 다른 조항에도 불구하고, 본 계약이 체결된 날로부터 일십이(12)개월이 되는 날까지(또는 매도인과 매수인이 서면합의로 이와 달리 연장한 기한까지) 본 조 제1항 각 호의 조건이 모두 충족되지 못한 경우, 매수인은 매도인에 대한 서면통지로써 본 계약을 해제할 수 있다.

③ 매수인은 확정매매대금에서 계약금과 중도금을 제외한 나머지 잔금과 부가가치세를 제10조제2항제1호에서 정하는 바와 같이 거래종결시에 매도인의 거래종결행위 이행과 동시이행의 방법으로 매도인에게 지급한다.

④ 제3항에도 불구하고, 거래종결일(아래 제5조 제1항에서 정의됨)까지 매매목적물에 어떠한 부담이 남아 있고 이것이 일정한 비용 지출과 시간 소요 후 해결 가능한 것일 경우, 매수인은 매수인의 재량으로 부담 해소에 필요한 합리적 비용 상당액을 유보한 후 나머지 잔금을 지급함으로써 거래종결을 할 수 있다(부담 해소에 필요한 비용의 산정에 관한 용역비 등은 매도인과 매수인이 각자 부담하기로 하되, 해당 부담이 매도인의 귀책사유로 인한 경우 매수인은 자신이 지출한 용역비 등에 관해 매도인에게 구상

권을 행사할 수 있다). 매수인은 매매목적물에 대한 부담이 모두 해소되면 유보된 잔금을 즉시 매도인에게 지급하기로 한다.

제5조 (진술과 보증)

① 매도인은 계약체결일부터 제10조에서 정한 바에 따라 실제로 거래종결이 이루어지는 날(이하 "거래종결일"이라 하며, 거래종결일은 제10조제1항에 따른 거래종결 기간 중에 매매목적 건축물의 각 호수 별로 실제로 거래종결이 이루어짐에 따라 각 호수 별로 결정된다)까지 매수인에게 다음과 같이 진술하고 보증한다.

1. 존재 및 권한
매도인은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 적법하게 설립되어 사업시행인가 및 관리처분계획인가(각 변경인가 포함한다.)를 받은 [재개발·재건축·도시환경정비사업]조합이다. 매도인은 본 계약을 체결하고 본건 거래를 행할 능력과 권한을 가진다.

2. 유효성
매도인은 그 정관 및 내부 규정에 의하여 요구되는 절차에 따라 본 계약 및 그와 관련된 다른 거래문서들(이하 "본 계약 등"이라 한다.)을 체결, 교부, 이행하는데 필요한 내부 절차를 모두 거쳤다. 매도인이 본건 거래를 하는 것은 매도인의 정관, 관련 약정서, 적용 가능한 정부기관의 명령, 처분, 권고 기타 이와 유사한 것(이하 "정부명령"이라 한다.) 및 관련 법령에 위반되지 아니 하며, 본 계약 등은 매도인에게 적법·유효하고 구속력 있는 의무를 구성하고, 그 계약 조건에 따라 매도인에 대하여 집행이 가능하다.

3. 본 건 거래를 위한 정부인허가
매도인은 본건 [재개발·재건축·도시환경정비]사업 및 매매목적 부동산의 개발, 건축, 취득, 운영, 관리에 필요한 인허가를 득하고 신고의무를 이행하는 등 관련 법령을 준수하고 있고, 관계기관으로부터 시정명령, 과태료 부과 등의 행정처분 또는 제3자의 이의제기가 존재하지 아니 하며, 매도인이 아는 한 그러한 행정처분이나 이의제기가 발생할 가능성이 없다.

4. 제3자 동의 및 통지
매도인이 본 계약 등을 체결 및 이행하거나 거래종결을 하기 위하여 필요한 제3자의 동의, 승인, 정부인허가 또는 제3자에 대한 통지가 없다.

5. 도산절차 등의 부존재
매도인에 대하여 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」상 회생절차개시신청, 파산신청, 「기업구조조정 촉진법」상 공동관리절차, 어음거래소의 거래정지처분, 해산결의, 기타 다른 유사한 사유가 존재하지 아니 한다.

6. 완전한 소유권
매도인은 본건 거래를 진행할 처분권한을 가지고 있다. 매매목적물에는 아무런 부담이 존재하지 않고, 제3자를 위하여 설정될 예정이거나 설정될 가능성이 있는 부담이 없다. 시공사 등 본건 [재개발·재건축·도시환경정비]사업 관련자를 제외하고는 어떠한 제3자도 법적으로나 사실적으로 매매목적물을 점유하고 있지 않다.

7. 수용 등의 부존재
매매목적물의 소유 및 사용에 부정적인 영향을 주는 수용 내지 사용 절차가 없고, 매도인이 아는 한 그러한 수용 내지 사용 절차가 개시될 우려가 없다. 매매목적물의 소유 및 사용에 부정적인 영향을 주는 도로선 지정, 토지이용계획, 도시관리계획상 공적 제한 내지 부담은 존재하지 아니하고, 매도인이 아는 한 이런 공적 제한 내지 부담이 설정될 우려가 없다.

8. 하자의 부존재 등
거래종결일 현재, 매매목적물은 건축스펙, 본건 설계도면 및 관련 법령에 부합하게 건축되었고, 정해진 용도의 건물에게 일반적으로 요구되는 내구성·안정성 등을 갖추도록 설계·건축 및 관리되어 왔다.

9. 공부의 정확성
거래종결일 현재, 매매목적 부동산에 대한 등기사항전부증명서와 대장은 위치, 면적, 용도 등 모든 면에서 매매목적 부동산을 진실하고 정확하며 완전하게 반영하고 있다.

10. 조세
매매목적물 및 본건 [재개발·재건축·도시환경정비]사업과 관련하여 매도인에게 부과된 모든 국세, 지방세 등 조세, 그리고 도로점용료, 과밀부담금, 교통유발부담금, 각종 공과금 기타 이와 유사한 세금 및 공과금(이하 "세금 및 공과금")은 법령에서 정한 바에 따라 완납되었

다. 이러한 세금 및 공과금 납부 의무에 대하여 현재 진행 중인 조사가 없으며, 매도인은 그러한 조사에 관한 정부기관의 통지를 받은 사실이 없다.

11. 계약

거래종결일 현재, 매도인은 매수인의 사전 서면동의 없이 매매목적물의 소유, 운영, 임차, 유지, 보수와 관련한 계약 또는 매매목적물의 전부 또는 일부의 사용권한을 제3자에게 부여하는 계약을 체결하지 않았다.

12. 공공서비스

거래종결일 현재, 본건 건축물에는 그 운영에 필요한 가스, 전기, 인터넷, 수도, 전화, 상하수도 및 지역 열공급 등 공공서비스와 기타 서비스가 제공된다. 매매목적물의 모든 공공서비스 요금은 거래종결일 현재 완납되었다.

13. 품질, 성능 및 마감수준

매도인이 매수인에게 매도하는 매매목적 건축물의 품질, 성능 및 마감수준은 별지 4에 기재된 부분을 제외하고는 매도인의 조합원에게 분양하는 공동주택의 품질, 성능 및 마감수준과 동일하다.

14. 매수권의 부존재

매수인을 제외한 어떠한 제3자도 매도인으로부터 매매목적물의 전부 또는 일부를 취득할 수 있는 권리나 권한을 가지지 않고, 매도인은 매매목적물의 전부 또는 일부를 제3자에게 매매, 이전, 양도하거나 담보로 제공하는 어떠한 합의 또는 계약을 체결하지 않았다. 다만 매도인이 본건 건축물의 건축비 등 사업비를 조달하기 위해 주택도시보증공사와 체결하는 약정에 따른 담보 제공은 제외한다.

15. 환경 문제

매도인은 본건 건축물의 건축, 매매목적물의 점유, 사용, 운영과 관련하여 위험물질, 소방, 폐기물, 환경오염, 위생과 안전에 관련된 법령(이하 "환경관련법령"이라 한다.) 및 관계 기관의 명령을 위반한 사실이 없고, 본건 건축물의 건축, 부지 설정, 운영, 점유 및 상태는 환경관련법령에 부합한다. 매매목적물에는 환경관련법령에 따라 제거되어야 하는 물질이 존재하지 않으며, 석면 또는 석면 함유 물질이 포함되지 않았다. 환경관련법령 위반과 관련된 과거 또는 현재의 쟁송 또는 정부명령은 없다.

16. 고용승계 등

매도인은 매매목적 부동산의 관리와 관련하여 별도로 고용하고 있는 직원이 없으며, 그러한 직원이 있는 경우라도 매수인은 고용(승계)의무가 없으며 이에 대해 어떠한 책임도 부담하지 아니 한다. 또한 매수인은 매매목적 부동산의 관리를 위해 매도인이 체결한 용역계약 및 개별 관리계약(있는 경우에 한한다.)을 승계할 의무를 부담하지 아니 한다.

17. 분쟁의 부존재

매매목적 부동산과 관련하여 보전처분, 강제집행, 소송, 민원을 비롯한 법적 분쟁이 존재하지 아니 한다.

18. 채무초과상태의 부존재

매도인은 채무초과상태에 있지 않으며, 본건 거래가 채권자취소권 행사의 대상이 될 가능성이 없다. 또한 본건 거래는 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 따른 부인권 행사의 대상이 될 가능성도 없다.

② 매수인은 계약체결일부터 거래종결일까지 매도인에게 다음과 같이 진술하고 보증한다.

1. 존재 및 권한

매수인은 「부동산투자회사법」에 의하여 적법하게 설립되고 국토교통부장관으로 영업인가를 받아 유효하게 존속하는 주식회사이다. 매수인은 본 계약을 체결하고 본건 거래를 행할 능력과 권한을 가진다.

2. 유효성

매수인은 그 정관 및 내부 규정에 의하여 요구되는 절차에 따라 본 계약 등을 체결, 교부, 이행하는데 필요한 모든 권한과 수권을 취득하였다. 본 계약 등은 매수인의 계약 체결에 의하여 적법·유효하고, 구속력 있는 의무를 구성하고, 그 계약 조건에 따라 매수인에 대하여 집행이 가능하다.

3. 본 건 거래를 위한 정부인허가

매수인이 본 계약 등을 체결하고, 그에 따른 의무를 이행하며, 본건 거래를 종결하기 위하여 취득하여야 하는 정부 인허가는 없다.

4. 위반의 부존재

매수인의 본 계약 등의 체결 및 이행은 관련 법령, 적용 가능한 정부명령, 그의 정관 및 내부 규정 또는 그가 당사자이거나 그의 재산과 관련된 어떠한 계약에도 위반되지 않으며 위반될 우려가 없다.

5. 제3자 동의 및 통지

매수인이 본 계약 등을 체결 및 이행하거나 거래종결을 위하여 필요한 제3자의 동의 또는 승인 또는 제3자에 대한 통지는 없다.

제6조 (확약사항)

① 당사자들의 확약사항. 매도인과 매수인은 거래종결시까지 다른 당사자들에게 아래와 같은 내용을 이행할 것을 확약한다.

1. 상거래상 합리적인 노력

당사자들은 본 계약의 조건에 따라 본건 거래를 종결하기 위하여 상거래상 합리적인 최선의 노력을 다하여야 한다.

2. 진술과 보증의 확보

각 당사자는 본 계약상 자신의 진술과 보증이 거래종결일까지 진실하고 정확한 것으로 유지되도록 해야 한다.

3. 통지

각 당사자는 자신이 본 계약 등의 당사자로서 한 진술과 보증이 (i) 진실하지 않거나 부정확하게 되거나, (ii) 거래종결이 이루어지지 않게 할 사유가 발생하거나, (iii) 자신이 어떠한 확약사항, 조건이나 약정을 이행하지 못하게 하는 사정이 발생하는 경우에 이를 즉시 다른 당사자들에게 통지하여야 한다. 다만, 그 통지의 제공은 진술과 보증의 유효성, 손해배상청구권을 비롯한 상대방의 권리에 영향을 미치지 않는다.

4. 거래종결합의서

당사자들은 확정매매대금의 확정 및 하자의 유무 등 거래종결을 위한 제반 사항을 서면으로 확정하여 거래종결을 원만히 진행하기 위하여 거래종결일 오(5)영업일 이전에 거래종결합의서(이하 "거래종결합의서"라 한다)를 체결하기로 한다.

② 매도인의 확약사항. 매도인은 거래종결시까지 매수인에 대하여 다음 각 호의 사항을 이행할 것을 확약한다.

1. 관리규약의 제공

매도인은 매수인이 만족할 만한 수준과 내용으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 및 「공동주택관리법」에 따른 관리규약을 작성하여 매수인의 동의를 받아 제정하여야 한다.

2. 부담의 설정 금지 및 제거

매도인은 매수인의 사전 서면동의 없이 매매목적물에 대하여 제3자에게 어떠한 부담을 설정하거나 발생시킬 수 없다.

3. 정부인허가의 적법성 유지

매도인은 본건 [재개발·재건축·도시환경정비]사업과 관련된 정부인허가의 효력 및 적법성이 유지되도록 하여야 한다.

4. 법령 등의 준수

매도인은 매매목적물, 그 관리, 운영과 관련되거나 영향이 있는 모든 관련 법령 및 계약상 의무 또는 매매목적물에 관련된 정부인 허가를 준수하고, 정부인허가에 따른 의무를 적법하게 이행하여야 한다. 매도인은 매매목적물의 소유와 관련되거나 영향이 있는 법령이나 계약 위반, 매매목적물의 소유권에 관한 정부인허가의 위반을 알게 되면 그 알게 된 날로부터 00 영업일 이내에 매수인에게 통지하여야 한다.

5. 매매목적물의 처분 및 이를 위한 협상의 금지

매도인은 직·간접적으로 제3자에게 매매목적물 전부 또는 일부를 처분하거나, 이를 위하여 제3자와 협의 또는 협상할 수 없다.

6. 소송 등의 처리

매매목적물 또는 본 계약의 이행에 영향을 미칠 수 있는 소송 및 민원(이하 "소송 등"이라 한다.)이 발생한 경우, 매도인은 이를 알게 된 날로부터 00영업일 이내에 매수인에게 서면으로 통지하고, 매매목적물 및 매수인에게 피해가 없도록 최선을 다해 소송 등을 처리해야 한다. 매도인은 매수인의 사전 동의(다만, 해당 동의는 합리적인 이유 없이 유보되거나 거부되지 아니 한다) 없이 본 계약의 이행 또는 본 계약상 매수인의 권리에 부정적인 영향을 미칠 수 있는 어떠한 쟁송도 시작하거나 그에 관하여 합의할 수 없다.

7. 자료의 제공

매도인은 매수인의 합리적인 요청이 있는 경우, 매매목적물 및 본건 [재개발·재건축·도시환경정비]사업의 진행과 관련한 자료를 매수인 및 매수인의 자문기관들에게 제공하여야 한다. 매도인은 매매목적물 또는 그의 일부에 대한 하자를 주장하는 통지를 보험회사, 평가회사, 기술회사, 소방서 기타 당사자 또는 정부기관으로부터 받은 경우, 즉시 해당

통지를 매수인에게 제공하기로 한다.

8. 준공 및 보존등기 시한

매도인은 건축스펙을 준수하여, 공사일정 및 계획공정률(별지 5에 기재된 공사일정 및 계획공정률을 의미하며, 이하 같다)에 따라 본건 [재개발・재건축・도시환경정비]사업을 진행하고, 본건 토지 지장물철거 및 잔재처리 완료와 건축법상의 착공신고필증 교부 후 실착공일로부터 ○○○(00)개월 내에(또는 매도인과 매수인이 달리 서면 합의에 의해 연장한 기한 내에) 준공인가를 득하고(매매목적 건축물에 대해 준공인가 전 사용검사를 받은 경우 포함한다.), 준공 후 6개월 내에 지적공부 등재를 완료해야 한다. 다만, 매도인과 매수인은 상호 합의하여 지적공부 등재 완료기한을 연장할 수 있다.

9. 지적공부의 등재

매도인은 (i) 본건 건축물의 준공인가(준공인가 전 사용허가 포함) 후 지체 없이 매수인과 협의하여 본건 건축물의 명칭을 부여하고, 본건 건축물을 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서에 등재하도록 해야 하며, (ii) 매매목적 건축물의 전유부분에 대해서는 매도인 명의의 소유권 보존등기를 경료하고, 본건 토지에 대하여 매매목적 건축물의 전유부분 면적비율에 부합하는 소유권 대지권을 등기해야 한다. 본건 토지에 대하여 매매목적 건축물의 분양면적 비율에 부합하는 소유권 대지권을 등기해야 한다.(도시 및 주거환경정비법 시행령 제52조제1항제6호)

10. 세금 및 공과금의 완납

매도인은 거래종결시까지 매매목적물 및 본건 [재개발・재건축・도시환경정비]사업과 관련하여 부과된 모든 세금 및 공과금을 납부기한 내에 모두 납부하여야 한다.

11. 경계침범의 해결 및 경계측량

본건 건축물이 제3자의 부동산의 경계를 침범했거나, 제3자의 부동산으로부터 본건 토지의 경계를 침범당한 사정이 있는 경우, 매도인은 본건 건축물의 준공인가(준공인가 전 사용허가 포함) 이전에 이러한 경계 침범을 모두 침범이 없는 상태로 치유해야 한다.

12. 주택도시보증공사의 담보취득에 대한 협조

매도인은 매매목적 부동산과 관련하여 주택도시보증공사가 매수인으로부터 매매(분양)대금반환채권을 담보로 취득할 수 있도록 주택도시보증공사 내부 양식(채권양도승낙서)에 날인하는 등 적극적으로 협조해야 한다.

가. 매도인은 매매목적 부동산과 관련하여 주택도시보증공사가 매수인으로부터 매매(분양)대금반환채권을 담보로 취득할 수 있도록 주택도시보증공사 내부 양식(채권양도승낙서)에 날인하는 등 적극적으로 협조해야 한다.

나. 매도인은 이 계약체결과 동시에 매수인에 대한 매매(분양)대금채권을 주택도시보증공사에게 양도하고 매수인은 이를 이의없이 승낙하기로 하며, 확정일자를 받아 사본 1부를 주택도시보증공사에게 제출하기로 한다.

제7조 (본 건 건축물의 신축공사 관련 약정)

매도인은 본 건 건축물의 건축과 관련하여 다음 각 호의 사항을 매수인에게 확약하며, 시공사가 의무 이행을 해태하는 경우 매도인이 그 의무를 대신 이행할 책임을 부담한다.

1. 본 건 설계도면의 확정

매도인은 관련 법령 및 건축스펙에 부합하도록 설계도면을 작성하고 착공 전 1개월 이내에 최종 설계도면(이하 “본 건 설계도면”이라 한다)을 완성하여, 이를 CD-ROM 혹은 USB에 저장하여 매수인에게 제공하여야 한다.

2. 건축스펙 및 본건 설계도면

매도인은 매수인의 사전 서면동의 없이 건축스펙 또는 본건 설계도면을 변경하여서는 아니 된다. 단, 매도인의 조합원을 위한 마감재 등의 추가 및 특화제공품목은 제외한다.

3. 공사기간의 연장 등

본 건 공사도급계약에 따라 공사기간을 연장하고자 하는 경우 매도인, 매수인 및 시공사가 협의하여 연장하기로 한다. 매도인 또는 시공사가 본건 공사도급계약에 따라 공사규모, 공사계약조건, 공사계약금액 등을 변경하고자 할 때에는 매수인과 협의하여 변경하여야 한다(명확히 하자면, 매수인과 협의하여 공사계약금액 등이 증액되더라도 본 계약에 따른 매매매금은 증액되지 아니한다). 추가공사비 정산을 목적으로 시공사가 일방적으로 공사를 지연하거나 중단하여 매수인에게 손해가 발생한 경우, 매도인은 시공사로 하여금 해당 손해 전부를 배상하도록 하여야 한다. 매수인과

매도인간 달리 명시적으로 합의하지 않는 한, 본 호는 본 계약에 따른 매도인의 어떤 의무를 경감시키거나 면제시키는 것으로 해석되지 않는다.

4. 회의 참석의 허용

매도인은 주간공정회의 기타 본건 건축물의 시공, 사용, 운영 및 관리에 영향을 줄 수 있는 주요 회의의 개최 사실을 매수인에게 통지하고, 매수인의 요청이 있는 경우 매수인, 매수인의 대리인, 매수인의 자문기관 등이 그 회의에 참석할 수 있도록 허용하여야 한다.

5. 공사도급계약

매도인과 시공사는 매수인과 직접적으로 관련이 있는 사항에 대하여 매수인의 사전 서면동의 없이 본건 공사도급계약을 변경하거나 해지하여서는 아니 되며, 매도인은 시공사로 하여금 이를 준수하도록 해야 한다.

6. 시공관리

매도인은 매수인의 공사감독을 위해 다음 각 목의 사항을 이행해야 한다.

가. 매수인이 요청할 경우 매도인은 시공사로 하여금 매수인에게 공사와 관련된 자료(공정 현황을 나타내는 현장사진, 감리 보고서 등)를 공사감리자의 확인을 받아 분기별 마지막 영업일까지 제공하도록 하여야 한다. 매도인은 시공사로 하여금 그 밖에 매수인이 합리적으로 요구하는 공사 관련 자료를 지체 없이 제공하도록 하여야 하고, 매수인 혹은 매수인의 자문인이 공사에 대한 공정, 시공, 품질관리와 관련하여 오류의 시정을 요구하는 경우 즉시 이를 받아들이고 이행하도록 하여야 한다.

나. 매수인은 시공관리를 위하여 매수인의 자문인(대리인)으로 하여금 다음 각 호의 업무를 수행하게 할 수 있으며, 매도인은 시공사로 하여금 이를 수용하도록 해야 한다.

1) 착공전 공정, 품질, 안전 등 시공계획에 대한 검토 및 이행여부에 대한 수시점검
2) 견본주택 시공을 통한 품질관리 기준 확보
3) 주요 공정별 현장점검
4) 시공일반에 대한 감독 및 입회
5) 공사의 재료와 시공에 대한 검사 또는 시험에의 입회
6) 공사의 기성부분 검사, 입주자 사전점검 또는 공사목적물의 인도에의 입회
7) 기타 공사감독에 관하여 매수인이 위임하는 사항

다. 매수인은 시공사가 시공한 공사 중 설계도서에 적합하지 아니한 부분이 있을 때에는 이의 시정을 요구할 수 있으며, 매도인은 시공사로 하여금 지체 없이 이에 응하도록 해야 한다. 이 경우 매도인은 시공사로 하여금 공사계약금액의 증액 또는 공사기간의 연장을 요청하지 않도록 해야 한다.

라. 시공사가 관계법령과 승인된 설계도서 또는 계약조건을 위반하여 건축시설을 시공하는 경우 매수인은 이의 시정을 요구할 수 있으며, 매도인은 시공사로 하여금 이를 거부하지 않도록 해야 하고 시공사의 위반으로 발생한 추가비용 및 매수인 대한 손해는 시공사가 부담 또는 배상하도록 해야 한다.

마. 매도인은 매수인의 요청이 있는 경우 시공사로 하여금 본건 건축물의 시공과 관련하여 매도인 또는 매도인과 시공사, 감리사, 설계사 등 사이에 오고 간 중요한 교신 내용을 매수인에게 제공하도록 하여야 한다.

바. 매도인은 시공사로 하여금 매수인, 매수인의 대리인, 매수인의 자문기관 등이 통상적인 업무시간 내에 공사업무에 장애를 초래하지 않는 범위 내에서 건설 현장에 수시로 출입할 수 있게 허용하도록 하여야 한다. 단, 시공사의 안전지시에 따라야 하고 이에 불응하는 등 안전부주의로 인한 책임은 매수인에게 있다.

사. 매도인은 시공사로 하여금 본건 공사도급계약 및 계획공정률에 따라 성실히 공사를 이행하도록 해야 한다. 매수인이 공정 점검을 위해 필요하다고 판단하는 경우 시공사로부터 감리보고서 및 공사비 내역서(세부내역이 포함된 공사실행내역서 등을 말한다) 등 공사 관련 자료를 제출받아 점검할 수 있으며, 매도인은 시공사로 하여금 이에 응하도록 해야 한다.

7. 공정부진 대책 등

계획공정률과 실제공정률(법정감리인이 확인한 공정률을 의미하며, 이하 같음)의 차이인 공정부진률이 15% 이상이면 매도인은 즉시 이 사실을 매수인에게 통보하고, 시공사로 하여금 현실적인 만회대책을 마련하여 매수인에게 제출하고 이를 이행하도록 해야 한다. 매수인은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하여 본건 [재개발・재건축・도시환경정비]사업에 차질이 예상되는 경우 매도인에게 시공사의 교체 등의 대책을 요구할 수 있고, 매도인은 시공사로 하여금 이에 응하도록 해야 한다.

가. 공정부진률이 25% 이상인 경우

나. 감리자 확인 실제공정률이 75%를 초과하는 경우로서 실제공정이 정당한 사유 없이 계획공정 보다 6개월 이상 지연되는 경우

다. 시공사의 부도(파산 · 공사포기 및 회생절차 신청을 포함함)가 발생한 경우

8. 민원에 대한 책임

매도인은 시공사로 하여금 본건 [재개발 · 재건축 · 도시환경정비]사업의 공사를 수행함에 있어 시공사의 고의 또는 과실로 인하여 입주예정자(임차예정자 포함) 및 제3자에게 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임을 지도록 해야 한다. 매도인은 시공사로 하여금 시공으로 인하여 발생하는 모든 민원을 본건 건축물의 준공인가 완료 시까지 책임지고 해결하여 본건 [재개발 · 재건축 · 도시환경정비]사업의 진행에 장애가 발생하지 않도록 해야 한다.

9. 하자보증보험증권

매도인은 시공사로 하여금 「공동주택관리법」 등 관련 법령에 따라 하자보수의무기간 중 발생하는 하자에 대한 보수책임을 부담하도록 해야 한다. 매도인은 시공사로 하여금 관련 법령에 따라 하자보증보험증권(이하 "하자보증보험증권")을 발급 받아 제출하도록 하여야 한다. 다만, 위 하자보증보험증권은 객관적으로 그 보증능력을 인정할 수 있는 보증보험회사가 발행한 것이어야 하고, 하자담보책임기간 및 하자보수보증금율은 「건설산업기본법」 등 관련 법령(어느 공종에 대해 중첩적으로 적용되는 법령이 있을 경우 하자담보책임기간이 길거나 하자보수보증금율이 높은 법령을 기준으로 함) 및 본건 공사도급계약에 따른 것이어야 한다.

제8조 (거래종결실사)

① 매도인은 다음 각 호에서 정한 바에 따라 매수인이 거래종결실사를 할 수 있도록 하여야 하며 매수인의 거래종결실사의 결과를 수용하여야 한다.

1. 거래종결실사

매도인은 준공인가(준공인가 전 사용허가를 포함하며, 이하 본 조에서 같음) 신청예정일의 60일 전까지 본건 건축물의 준공인가 신청예정일을 매수인에게 통지하여야 하고, 이후 그러한 예정일이 변경되면 즉시 그 변경된 예정일을 통지하여야 한다. 매도인은 본건 건축물의 준공인가 예정일의 60일 전부터, 본건 건축물의 준공인가 이후 60일이 되는 날까지(이하 "거래종결실사기간"라 한다) 매수인이 직접 또는 자문기관을 통하여, 매매목적물의 하자 유무나 법률적 상태 등에 관하여 실사(이하 "거래종결실사"라 한다)를 하도록 협조해야 하고 시공사로 하여금 거래종결실사에 협조하도록 해야 한다. 또한 거래종결실사기간은 거래종결실사를 완료하는데 합리적으로 필요한 기간만큼 매도인과 시공사 및 매수인이 협의하여 추가로 연장할 수 있다. 거래종결실사기간(연장된 기간을 포함한다.) 내에 매매대금 잔금 지급기일이 도래하더라도 매도인은 거래종결실사 종료 후에 잔금을 지급받기로 하며, 지급이 지체된 기간에 대한 지연배상금은 발생하지 않는 것으로 한다.

2. 준공인가 등의 신청

매도인은「주택법」상의 사용검사 등을 포함하여 본건 [재개발 · 재건축 · 도시환경정비]사업과 관련한 준공인가(인허가 의제 포함)를 신청하기 전에, 매수인에게 관련 신청서 및 첨부 서류를 제공하여 매수인으로 하여금 그 신청서 및 첨부 서류의 내용을 검토하도록 하고, 그러한 검토 결과에 따라 매수인이 제시하는 합리적인 의견을 신청서에 반영하도록 하여야 한다.

② 매수인이 거래종결실사 과정에서 매매목적 건축물에 마감재 차이가 존재함을 발견한 경우 아래와 같이 조치한다. 여기서 "마감재 차이"란 (i) 매매목적 건축물의 마감재(별지 4에 열거되어 있는 마감재 품목을 포함하며, 이하 동일함)가 매도인의 조합원들에게 분양되는 공동주택의 마감재 보다 열등하게 차이가 나는 것(단, 별지 4에 기재된 마감재 품목 차이 부분은 제외함) 또는 (ii) 건축스펙이나 본건 설계도면에 기재되지 않은 사항으로서, 통상 거래상의 관념에 비추어 마감재로서 지니고 있어야 할 품질 · 성질 · 견고성 · 내구성 · 안전성 등을 갖추지 못하는 것을 통칭한다.

1. Punch List의 제공

매수인이 거래종결실사 과정에서 마감재 차이를 발견하는 경우 매도인에게 그 내역을 기재한 서면(이하 "Punch List"라 한다)을 제공 한다. 명확히

하자면, Punch List의 작성이 매도인의 본 계약상 어떠한 진술·보증 또는 확약과 관련된 의무를 감면시키거나 매수인이 법령과 본 계약에 따라 가지는 권리를 감면시키는 것이 아니고, Punch List나 거래종결합의서에 반영되지 않은 하자에 대하여 매도인 및 시공사가 부담하는 본 계약, 본건 공사도급계약, 관련 법령에서 정한 하자보수의무 내지 하자담보책임을 면하는 것이 아님을 확인한다.

2. 차이의 해소

매도인은 Punch List를 제공받은 즉시 Punch List에 기재된 마감재 차이를 신속히 해소하여야 한다.

3. 거래종결합의서 작성 등

Punch List에 기재된 마감재 차이 중 거래종결실사기간(본 조 제1항제1호에 의하여 연장된 경우에는 그러한 연장된 기간을 포함) 만료일과 본건 건축물의 보존등기 시한 중 늦은 날까지 해소되지 못한 마감재 차이가 있는 경우, 매수인은 그러한 미해소 부분을 해소하는 데 예상되는 비용 상당액(이하 "매매대금유보액"이라 한다)을 견적서 또는 기타 객관적인 증빙자료를 첨부하여 매도인에게 통지하고, 매매대금유보액을 제외한 나머지 잔금을 지급하여 거래종결하기로 한다. 당사자들은 이러한 마감재 차이의 내용과 그러한 차이를 해소하는 데 예상되는 비용 내역을 포함한 매매대금유보액을 거래종결합의서에 기재하여야 하고, 매수인은 거래종결시 잔금의 일부로서 매매대금유보액을 매도인의 명의로 개설된 별도 계좌(이하 "차이해소비용 예치계좌"라 한다.)에 입금한다. 동 입금으로써 그 입금된 금액에 상당한 매매대금은 지급이 완료된 것으로 간주 된다.

4. 근질권의 설정

매도인은 차이해소비용 예치계좌에 매수인이 매매대금유보액을 입금함과 동시에, 차이해소비용 예치계좌에 대한 예금채권에 대하여 매수인에게 제1순위 근질권을 설정해 주어야 한다(이하 "매매대금유보액 근질권"이라 한다). 이러한 근질권은 거래종결 후 Punch List에 기재된 마감재 차이를 해소할 매도인의 채무를 담보한다. 거래종결 후 매도인은 마감채 차이 해소에 사용할 목적으로 근질권자인 매수인에게 매매대금유보액의 인출을 요청할 수 있고, 매도인이 거래종결합의서에 기재한 차이해소기간 내에 이러한 마감재 차이를 해소하지 못하는 경우, 매수인이 매매대금유보액을 재원으로 하여 직접 마감재 차이를 해소하기 위하여 매도인에게 매매대금유보액의 인출을 요청할 수 있다. 매도인과 매수인은 본 호에 의한 각 요청에 응해야 한다. 위 마감재 차이가 전부 해소된 이후 잔액이 있는 경우, 마감재 차이 해소 완료일로부터 1주일 이내에 매수인은 매매대금유보액 근질권이 해지되도록 협력해야 한다.

제9조 (거래종결 선행조건)

본 건 계약은 다음 각 호의 조건들이 충족되거나 또는 매수인 또는 매도인이 서면으로 면제하는 것을 조건으로 종료한다.

1. 매도인이 거래종결시까지 본 계약에 의하여 이행하여야 하는 모든 확약, 약정 및 의무를 중요한 면에서 모두 이행하였을 것
2. 본 계약에 포함된 매도인의 모든 진술과 보증이 계약체결일 및 거래 종결일 현재(단, 제5조제1항에서 특정 일자를 기준으로 적용하는 것으로 명시된 진술과 보증은 그 해당 일자 현재) 모든 중요한 면에서 진실하고 정확할 것
3. 매매목적물에 설정된 모든 부담은 거래종결시 또는 그 이전에 말소되었고, 매수인이 매매목적물에 대한 완전한 소유권 및 점유권을 행사하는데 법령상 또는 사실상 장애가 존재하지 않을 것
4. 본 건 건축물의 사용검사를 포함하여 본건 [재개발·재건축·도시환경정비]사업의 준공을 정부기관이 승인하는 일체의 승인이 적법하게 발령(인허가 의제를 포함한다)되었을 것
5. 본 건 건축물이 집합건축물로서 적법하게 보존등기 되었으며, 매매목적 건축물의 전유부분에 대하여 매도인 명의로 보존등기가 되었을 것(다만, 공부정리절차의 지연으로 거래종결시까지 보존등기가 경료되지 않은 경우에는 매수인의 동의를 받아 제외할 수 있다)
6. 본 건 거래의 종결을 위하여 필요한 정부승인이 있는 경우, 그러한 정부승인이 모두 취득되었고, 해당 정부승인이 유효할 것

7. 제8조제1항에 따른 거래종결실사 결과를 반영하여 모든 마감재 차이가 해소되었거나 또는 제8조제2항제3호 및 제4호에 기재된 매매대금유보액 및 그의 처리와 관련한 내용이 포함된 거래종결합의서가 체결되었을 것

8. 거래종결합의서에 확정매매대금이 합의되어 기재되어 있을 것

9. 매수인에 의한 거래종결을 불법으로 판단하거나 금지 또는 방해하는 법령 또는 정부명령이 존재하지 않을 것

10. 제5조 제2항 제1호에 따른 관리규약(관리규약에 갈음하는 공정증서 포함)이 적법하게 제정되어 있을 것

② 매도인이 본건 거래를 종결할 의무는, 거래종결시까지 다음 각 호의 조건들이 충족되거나 또는 매도인이 서면으로 면제하는 것을 조건으로 발생한다.

1. 매수인이 거래종결시까지 본 계약에 의하여 이행하여야 하는 모든 확약, 약정 및 의무를 중요한 면에서 모두 이행하였을 것

2. 본 계약에 포함된 매수인의 모든 진술과 보증은 계약체결일 및 거래종결일 현재(단, 제5조제2항에서 특정 일자를 기준으로 적용하는 것으로 명시된 진술과 보증은 그 해당 일자 현재) 모든 중요한 면에서 진실하고 정확할 것.

제10조 (거래종결 등)

① 본건 거래의 종결(이하 "거래종결"이라 한다.)은 제9조에서 정한 거래종결 선행조건이 모두 충족되거나 권한 있는 당사자에 의하여 포기되는 것을 전제로, 본건 건축물에 대한 준공인가일(준공인가 전 사용허가일을 포함한다.)로부터 오(5) 영업일이 되는 날(단, 이 날 위와 같은 거래종결 선행조건이 모두 충족되거나 포기되지 않은 경우, 그러한 충족 혹은 포기가 완료된 날로부터 오(5) 영업일이 되는 날까지로 한다.)부터 매수인이 모집한 임차인(이하 "공공지원민간임대 임차인"이라 한다.)들의 입주지정기간 만료일까지 사이에 매매목적 건축물의 각 호수 별로 공공지원민간임대 임차인이 실제로 입주한 날에 진행하기로 한다. 명확히 하자면, 위 입주지정기간 만료일까지 공공지원민간임대 임차인이 입주하지 않은 호수들에 대해서는 위 입주지정기간 만료일에 일괄적으로 거래종결을 한다.

② 거래종결시에 매도인과 매수인은 다음 각 호에서 정한 각 거래종결행위를 동시이행의 방법으로 이행한다.

1. 매도인은 거래종결시 다음 각 호의 거래종결행위를 이행한다.

가. 매도인은 매수인이 합리적으로 만족할 만한 형식과 내용으로 작성되거나 준비된 별지 6에 기재된 바와 같은 '매도인의 거래종결시 교부물'을 매수인에게 제공한다. 단, 매매목적 건축물의 호수 별로 구분하여 작성된 서류를 제외한 '매도인의 거래종결시 교부물'은 최초 거래종결이 발생한 날에 제공하기로 한다.

나. 아무런 부담이 없는 상태로 매매목적물의 완전한 점유를 매수인에게 이전한다.

2. 매수인은 거래종결시 다음 각 목의 거래종결행위를 이행한다.

가. 매도인이 합리적으로 만족할 만한 형식과 내용으로 작성되거나 준비된 별지 7에 기재된 바와 같은 '매수인의 거래종결시 교부물'을 매도인에게 제공한다.

나. 매매대금 잔금에서 제11조에 따른 비용과 수익의 정산액 및 제13조에 따른 손해배상액 등을 가감한 금액을 매매대금지급계좌에 입금하는 방법으로 매도인에게 지급한다. 다만, 매수인은 이러한 금액에서, (i) 제8조제2항제3호에 따라 거래종결합의서에 기재되고 차이해소비용 예치계좌에 입금된 매매대금유보액 및 (ii) 제4조제3항에 따른 유보금액, (iii) 기타 매수인이 매도인에 대해 가지는 채권액을 제외한 나머지만을 지급하고 거래종결행위를 할 수 있다. 명확히 하자면, 본 목에서 언급되는 금전들은 매매목적 건축물의 호수 별로 분리가 어려운 사정이 있는 경우를 제외하고는 호수 별로 산정하여 지급(가감, 유보)하기로 한다.

③ 공공지원민간임대 임차인들의 입주기간은 준공인가(준공인가 전 사용허가를 포함한다.)일로부터 60일을 원칙으로 하되, 매도인과 시공사 및 매수인이 협의하여 결정할 수 있다. 매도인은 시공사로 하여금 매수인과 협의하여 공공지원민간임대 임차인들의 입주가 원활히 진행될 수 있도록 매도인의 조합원과 동일한 수준으로 입주지원절차를 이행하도록 해야 한다.

제11조 (거래종결시 정산)

① 본 조에 따른 비용과 수익의 정산은 매매목적 건축물의 호수 별로 분리가 어려운 사정이 있는 경우를 제외하고는 호수 별로 정산하기로 한다.

② 조세 및 공적 부담금에 대하여 매도인과 매수인 간 다음과 같이 정산한다.

1. 교통유발부담금, 도로점용료 등과 같이 관련 법령에 특정 부과기간이 규정된 공적 부담금(과밀부담금, 기반시설부담금, 광역교통시설부담금 등 본건 건축물의 개발에 관하여 시행자에게 부과되는 부담금은 제외한다.)은 거래종결일까지의 기간에 대한 것은 매도인이 부담하고, 거래종결일 다음날 및 그 이후의 기간에 대한 것은 매수인이 부담한다.
2. 종합부동산세, 재산세 및 취득세와 같이 매매목적물 또는 본건 거래에 부과되는 모든 세금은 관련 법령에 따라 납부 책임을 가진 당사자가 납부한다.

③ 매매목적물에 대하여 부과되는 제반 수도광열비용(전기료, 전화료, 상하수도료, 가스료 등을 포함하되 이에 한정되지 아니한다.)은 거래종결일까지의 사용에 대한 것은 매도인이 부담하고, 거래종결일 다음날 및 그 이후의 사용에 대한 것은 매수인이 부담한다. 이러한 정산 금액은, 거래종결일에 각 실제 소비량을 측정·확인한 후, 거래종결시에 정산한다.

④ 매매목적 부동산에 관한 어떠한 수익이 있는 경우, 이러한 수익은 거래종결일까지 발생한 것은 매도인에게, 거래종결일 다음날 및 그 이후에 발생한 것은 매수인에게 각 귀속하기로 하고, 거래종결일에 잔금 지급과 동시에 정산한다.

⑤ 본 조에 따른 정산에 필요한 확정적 자료가 거래종결일에 없는 경우에는 당사자들 간에 합의된 가장 최근의 청구서 등 기타 합리적이고 객관적인 기준에 따라(부연하면, 제2항의 제반 수도광열비용은 계량기를 기준으로 산정 및 배분 하되, 계량기에 의한 산정 및 배분이 불가능한 경우에는 거래종결일이 속한 달의 직전 월 사용량을 기준에 따른다.) 각각 부담한다. 이러한 정산은 최종적이며 추후 관련한 최종 청구서가 발행되어 일부 차이가 발생한 것으로 확인되어도 추가적인 비례배분 또는 정산을 하지 않기로 한다.

제12조 (비밀유지)

① 당사자들은 정부명령이나 법령에 따라 요구되거나 본 계약의 이행을 위하여 합리적으로 필요한 경우를 제외하고, 본 계약의 체결이나 본건 거래와 관련한 여하한 정보도 제3자에게 공개하여서는 아니 된다. 다만, 본건 거래를 위하여 필요한 자금을 대출 등의 방법으로 조달(매도인이 본건 [재개발·재건축·도시환경정비]사업의 진행에 필요한 자금을 조달하는 경우를 포함한다.)하기 위하여 금융기관에 공개할 필요가 있는 경우 또는 본건 거래와 관련된 조력을 얻기 위하여 합리적인 범위의 자문기관 기타 조력자들에 공개할 필요가 있는 경우, 그 금융기관이나 자문기관 기타 조력자들이 본 조에 따른 비밀유지 의무를 준수한다는 전제 하에서 공개할 수 있다.

② 정부명령 또는 법령에 따라 정보를 공개하여야 할 경우, 정보를 공개하는 당사자는 나머지 당사자들에게 정보의 공개를 요청 내지 요구 받은 사실을 즉시 서면으로 통지하여야 하고, 공개하는 내용의 사본을 다른 당사자들에게 제공하여야 한다.

③ 본 계약이 해제되는 경우 당사자들은 본 계약과 관련하여 얻은 정보를 모두 폐기하여야 하며, 제3자가 이러한 정보를 보유하고 있는 경우에는 당사자들은 각자의 책임 아래 제3자로 하여금 그 정보를 폐기하도록 하여야 한다.

④ 본 조에 따른 당사자들의 의무는 본 계약이 종결 또는 해제된 경우에도 유효한 것으로 본다.

제13조 (손해배상)

① 어느 당사자(이하 "배상당사자"라 한다.)가 자신의 귀책사유에 기한 본 계약의 위반으로 인하여 다른 당사자, 그의 관계인 또는 제3자(이하 총칭하여 "손해당사자"라 한다.)에 대하여 손해 또는 손실을 발생시킨 경우, 배상당사자는 손해당사자에게 발생한 손해 또는 손실의 일체 및 관련 비용(대법원규칙에서 정한 변호사 보수 및 비용을 포함한다.)을 배상하고 손해당사자를 면책하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고, 다음과 같은 경우에는 다음에서 정하는 손해배상액을 예정하기로 한다.

1. 매도인이 본건 토지 지장물철거 및 잔재처리 완료와 건축법상의 착공신고필증 교부 후 실착공일로부터 ○○개월 내에(또는 매도인과 매수인이 서면합의로 이와 달리 연장한 기한 내에) 매매목적 부동산에 대한 준공인가를 완료하지 못한 경우(단, 매매목적 건축물에 대해 준공인가 전 사

용허가를 받은 경우는 제외한다.), 그 지체된 기간 동안 매매대금 전체에 대하여 연 10%에 해당하는 지연배상금을 매수인에게 지급하기로 한다.

2. 매도인 또는 매수인이 제10조에 정한 거래종결의무를 지체하는 경우, 그 지체하는 기간 동안 매수인의 경우에는 지체한 매매대금에 대하여, 매도인의 경우에는 매매대금 전체에 대하여, 각 연 10%에 해당하는 지연배상금을 상대 당사자에게 지급하기로 한다. 단, 매도인 및 또는 시공사의 귀책(공사지연 등)으로 인하여 매수인이 매매대금 지급을 지연한 경우에는 위와 같은 매도인에 대한 매수인의 지연배상금 지급의무가 면제된다.

③ 본 조에 의한 손해배상을 포함하여 매수인이 매도인 또는 시공사에게 청구할 수 있는 손해배상이 있는 경우, 매수인은 이러한 손해배상액을 제10조제2항제2호나목에서 정한 바에 따라 거래종결시 지급할 매매대금 잔금에서 공제하고 매도인에게 지급할 수 있다.

제14조 (계약의 해제)

① 본 계약에 달리 규정되는 경우를 제외하고, 본 계약은 다음과 같은 사유가 발생한 경우 거래종결 이전에 한하여 해제될 수 있다.

1. 매수인이 본 계약상 자신의 진술, 보증 또는 약정을 중대하게 위반하고 매도인으로부터 시정 요구 통지를 수령한 날로부터 00일 이내에 이를 시정하지 못하였고, 그러한 위반사항이 중대하여 매도인이 거래종결하기 어려운 수준인 경우, 매도인은 매수인에 대한 서면통지로써 본 계약을 즉시 해제할 수 있다.
2. 매수인에 대하여 (i) 어음교환소의 거래정지처분이 나거나, (ii) 파산, 회생절차, 기업구조조정, 워크아웃 또는 이와 유사한 절차가 개시되는 경우, 제1호에도 불구하고 매도인은 매수인에 대한 서면 통지로써 본 계약을 즉시 해제할 수 있다.
3. 매도인이 본 계약상 자신의 진술, 보증 또는 약정을 중대하게 위반하고 매수인으로부터 시정 요구 통지를 수령한 날로부터 00일 이내에 이를 시정하지 못하였고, 그러한 위반사항이 중대하여 매수인이 거래종결하기 어려운 수준인 경우, 매수인은 매도인에 대한 서면통지로써 본 계약을 즉시 해제할 수 있다. 단, 거래종결실사 과정에서 매매목적물에서 발견된 마감재 차이만으로는 본 호의 해제권이 발생하지 아니하며, 이 경우 당사자들은 제8조제2항에서 정한 바에 따라 매매대금 유보액을 별도로 예치하고 거래종결한다.
4. 제3호에도 불구하고, 매도인 또는 시공사가 (i) 매수인의 사전 서면동의 없이 건축스펙 또는 본건 설계도면을 변경한 경우, (ii) 별지 5에 기재된 계획공정률과 실제공정률의 차이인 공정부진률이 25% 이상 발생되거나, 감리자 확인 실제공정률이 75%를 초과하는 경우로서 실제공정이 정당한 사유 없이 계획공정 보다 6개월 이상 지연되는 경우, (iii) 본건 토지 지장물철거 및 잔재처리 완료와 건축법상의 착공신고필증 교부 후 실착공일로부터 ○○개월 내에(또는 매도인과 매수인이 서면 합의로 이와 달리 연장한 기한 내에) 매매목적 부동산에 대한 준공인가를 완료하지 못한 경우(단, 매매목적 건축물에 대해 준공인가 전 사용검사를 받은 경우는 제외한다.), 매수인은 매도인에 대한 서면통지로써 본 계약을 즉시 해제할 수 있다.
5. 매도인에 대하여 (i) 어음교환소의 거래정지처분이 나거나, (ii) 파산, 회생절차, 기업구조조정, 워크아웃 또는 이와 유사한 절차가 개시되는 경우, 제3호에도 불구하고 매수인은 매도인에 대한 서면 통지로써 본 계약을 즉시 해제할 수 있다.

② 거래종결 이전에 (i) 본 계약의 목적을 달성하는 데 중대하게 부정적인 영향을 줄 수 있거나 매매목적물에 대하여 중대하게 부정적인 영향을 줄 수 있는 법령 · 조례의 개폐, 행정명령, 행정처분, 수용, 토지이용계획, 도시계획결정, 기타 행정청의 행위변경이 있는 경우 또는 (ii) 기타 당사자들의 과실 또는 귀책사유 없이 본 계약이 이행될 수 없는 상황에 이른 경우, 각 당사자는 별도의 최고 절차 없이 상대방에 대한 서면 통지로써 본 계약을 즉시 해제할 수 있다.

③ 본 계약이 본 조에 따라 해제된 경우, 그 성질상 또는 본 계약의 종료에도 불구하고 효력을 갖는 것으로 명시된 권리 및 의무를 제외하고는, 본 계약에 따른 모든 권리와 의무는 종료하고, 당사자들은 「민법」 제548조에 따른 원상회복 의무를 이행하여야 한다.

④ 본 조 제1항에 따라 본 계약이 해제된 경우에도 제12조, 제13조는 그대로 적용된다. 본 조 제1항에 따라 (i) 매도인이 본 계약을 해제하는 경우에는 매수인은 매도인에게 매매대금의 10%에 해당하는 금액을 위약벌로 지급하여야 하고 (ii) 매수인이 본 계약을 해제하는 경우 매도인은 매수인에게 매매대금의 10%에 해당하는 금액을 위약벌로 지급하여야 한다.

⑤ 본 조 제2항에 따라 본 계약이 해제된 경우 당사자들 간에는 별도의 손해배상의무가 발생하지 아니 한다. 다만, 본 조 제2항의 해제 사유와 별개의 원인으로 인해 이미 발생한 상대방의 손해에 대해서는 손해배상의무를 부담한다.

제15조 (기타)

① 완전한 합의. 본 계약 등에 따라 교부된 모든 문서는 본건 거래에 대한 당사자들 간의 완전하고 최종적인 합의를 구성한다. 본 계약의 체결과 동시에, 본 계약 및 본건 거래와 관련하여 당사자들간에 존재했던 모든 이해, 약정, 협상, 합의는 효력을 상실한다.

② 통지. 본 계약과 관련된 다른 당사자들에 대한 모든 의사의 통지는 서면으로 하여야 하며, (i) 등기우편 또는 내용증명우편, (ii) 인편 또는 국제적으로 인지도 있는 상업서류 송달회사, (iii) 팩시밀리 또는 (iv) 이메일에 의하여 전달되어야 한다. 각 통지는 수령 당사자에 의하여 수령된 때 또는 수령 거절된 때(단, 팩시밀리에 의한 통지는 통지의 수신인으로부터 통지를 수령하였음을 팩스로 다시 확인받을 것을 조건으로 함)에 이루어진 것으로 간주되며, 각각의 경우 다음에 기재된 연락처의 적합한 수신인에게 보내져야 한다.

매도인

상 호 : ○○구역[재개발・재건축・도시환경]정비사업조합

주 소 : ○○ ○○구 ○○동 ○○○번지

담당자 :

전 화 :

팩 스 :

이메일 :

매수인

상 호 : ○○○○위탁관리부동산투자회사

주 소 :

담당자 :

전 화 :

팩 스 :

이메일 :

③ 수정 및 포기. 본 계약의 당사자들의 권리 및 의무는 당사자들의 서면 동의에 의한 방법으로만 수정되거나 포기될 수 있다.

④ 분리 가능성. 본 계약의 각 조항은 개별적이며, 어느 조항이 무효, 집행 불가능한 경우에도 나머지 조항들의 유효성, 합법성, 집행가능성에 영향을 주지 않는다.

⑤ 준거법 및 관할 법원. 본 계약은 대한민국 법률에 따라 해석되고 규율되며, 본 계약과 관련한 당사자들 사이의 분쟁의 1심 재판은 ○○지방법원을 관할법원으로 한다.

⑥ 양도 제한. 어느 당사자는 상대방의 서면동의 없이는, 본 계약에 따른 권리나 의무, 계약상 지위를 제3자에게 양도, 담보제공, 기타의 방법으로 처분할 수 없다.

⑦ 비용. 본 계약에서 달리 규정된 경우를 제외하고는, 본 계약의 각 당사자는 거래관련계약 및 본건 거래의 준비, 체결, 교부 및 이행과 관련하여 발생한 모든 수수료, 비용 및 경비를 각자 부담한다. 본 조항은 거래종결 이후에도 적용된다.

⑧ 불가항력. 전쟁, 천재지변, 국가적인 비상사태, 기타 그와 유사한 성질의 통제불능의 사건(각각의 사건은 "불가항력"이라 한다.)으로 인한 당사자들의 본 계약에 따른 의무의 불이행이나 지연은 계약위반으로 간주되지 않는다. 그러나 본 계약을 준수하지 못한 당사자는 그와 같은 불가항력을 초래하지 않았으며, 불가항력을 회피하고 그 영향을 최소화하기 위한 상당한 주의를 다하였고, 본 계약의 조건들을 가능한 한 완전히 준수하기 위해 계속해서 모든 방법을 강구해야 한다. 사건의 성격상 그러하지 못할 경우를 제외하고는 그와 같은 불가항력을 겪는 당사자는 불가항력이 발생한지 일십(10)일 이내에 서면으로 다른 당사자에게 통지하여야 하며, 모든 경우에 있어서 그와 같은 원인을 신속하게 제거하기 위해 상황에 맞춰 정당하고 합법적인 범위에서 상당한 노력을 기울여야 한다.

제16조 (특약사항)

① 매도인과 매수인은 본건 [재개발・재건축・도시환경정비]사업에 대한 준공인가(준공인가 전 사용허가를 포함한다.) 이후 매수인이 지정하는 업체에게 본건 [재개발・재건축・도시환경정비]사업을 통해 건축된 공동주택(조합원 분양분, 임대주택 및 본건 건축물 전부를 의미함)과 부대복리시설(커뮤니티시설 포함) 전부의 관리를 위탁하기로 하며, 이에 필요한 절차에 적극 협조하기로 한다(단, 준공 후 입주자들에 의한 법률적 분쟁 등은 매도인이 책임지지 아니한다).

② 매수인은 본건 [재개발・재건축・도시환경정비]사업에 따라 공급되는 일반분양분 공동주택을 공급받기 위해 본 계약을 체결하는 것이므로 매도인은 시공사로 하여금 사업시행자인 매도인 또는 매도인의 조합원, 연대보증인에게 요구해야 할 사항(공사계약금액의 지급을 포함하되, 이에 한정하지 아니한다.)을 매수인에게 요구하거나 연대하여 이행할 것을 요구하지 않도록 해야 한다.

③ 본 계약의 내용을 증명하기 위하여 당사자들은 계약체결일에 본 계약서를 2부 작성하여 각자 기명 날인한 후 각각 1부씩 보관한다.

매도인

○○구역[재개발・재건축・도시환경]정비사업조합

주소 :

대표자 : (인)

매수인

○○○○위탁관리부동산투자회사

주소 :

대표자 : (인)

별지 1. 본건 [재개발・재건축・도시환경정비]사업의 개요

본건 [재개발・재건축・도시환경정비]사업의 개요

구 분		내 용
사업명		
사업시행자		
대지위치		
지역, 지구		
용도		
대지면적	사업구역면적	
	실사용대지면적	
건축면적		
건폐율		
연면적	지상층	
	지하층	
	합계	
용적률		
건축규모		
구조		
세대수		
주차대수		

별지 2. 매매목적 부동산의 내역 및 매매대금 분배

매매목적 부동산의 내역 및 매매대금의 분배

1) 매매목적 부동산의 표시

(단위 : ㎡)

주택 규모	세대수	공 급 면 적			기타공용면적(지하주차장포함)	계 약 면 적	대지 지분
		전용	주거공용	소계			

※이 아파트에 따른 전기, 도로, 상수도시설 및 기타 부대복리시설은 공용임

2) 공급금액

(단위 : 원)

구 분	공 급 금 액				
	대지가격	건물가격	건물분 부가가치세	발코니확장금액 (VAT 포함)	총공급금액

3) 매매대금 세부내역

동	호 수	대지가(A)	건물가(B) (VAT 대상은 VAT 포함)	기본공급금액 (A+B)	발코니확장금액(C) (VAT 포함)	합 계 (A+B+C)

별지 2-1. 매매대금 등 지급일정

매매대금 등 지급일정

1. 공동주택 매매대금

(단위: 백만원)

구분	계약금 (제4조 제1항에 따름)	1차 중도금	2차 중도금	3차 중도금	4차 중도금	5차 중도금	6차 중도금	잔금 (제10조에 따름)	합 계
비율	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	30%	100%
매매대금 납부금액									

※ 각 중도금은 계약금 지급일로부터 ○개월 단위로 지급하기로 한다.
※ 부가가치세는 도시환경정비사업의 경우에는 발생할 수 있음으로 그 내역을 명확히 할 것

2. 발코니 확장 : 무상 제공

별지 3. 건축스펙

건 축 스 펙

1. 발코니확장 관련

구 분			마 감	비고
발코니	확장 부위	난방		
		냉방		
		발코니창호		PL창호
	비확장 부위	발코니창호		PL창호 조합설계기준
		침실내부		분합문 조합설계기준
	대피공간			조합설계기준
	기타			

※마감재의 사양은 시공사 사업제안을 기준으로 하되 매수자와 매도인이 협의하여 결정할 수 있음

2. 아파트 외부마감

구 분		마 감	비고
외벽	저층부(1~5층) (필로티 포함)		외부상가, 데크 등 포함
	고층부		
	공동현관(동출입구)		
지붕 (옥상)	평지붕 바닥		
	옥상부		
필로티	바닥		
	내벽(기둥)		
	천정		
	캐노피		
가스노출배관			

※마감재의 사양은 시공사 사업제안을 기준으로 하되 매수자와 매도인이 협의하여 결정할 수 있음

3. 단지마감

구 분			마 감	비고
토목 / 조경 / 단지특화	단지출입구포장			
	단지상징목			
	수목수량	교목		
		관목		
	수경공간			
	테마공원			
	중앙광장			
	빗물받이집수정			
	단지내외부 노출옹벽			
	경관조명	B.I(로고)		
	포장	차도		
		과속방지턱		
		보도		
		산책로		
	외부울타리			
	어린이 놀이터	놀이기구		
		바닥		
	차량램프 (외부)	상부		
		벽		
		바닥		
	외부ELEV.			
	쓰레기분리수거장			
	문주			
	기타			

※ 마감재의 사양은 시공사 사업제안을 기준으로 하되 매수자와 매도인이 협의하여 결정할 수 있음

4-1. 부대시설 내,외부마감

구분	실 명		마 감	비 고
부속동 / 주민공동 (운동)시설 / 근린생활시설 (상가 등)	외벽			
	지붕	경사지붕		
		평지붕		
	관리사무소/ 경비실	바닥		
		벽		
		천정		
		기타		
	경로당/ 보육시설	바닥		
		벽/천정		
		기타		
	G.X룸/휘트니스/ 실내골프연습장 등	바닥		
		벽/천정		
		기타		
	북카페/독서실/ 키즈카페 등	바닥		
		벽/천정		
		기타		
	매장/복도	바닥		
		벽		
		천정		
		기타		
	유리	외부	Fix	
			Door	
		내부		
	환기시스템			
	냉방시설			

※ 마감재의 사양은 시공사 사업제안을 기준으로 하되 매수자와 매도인이 협의하여 결정할 수 있음

4-2. 부대시설 세부마감

구분	실 명		마 감	비 고
기계실 / 전기실	전기실/ 발전기실	바닥		
		벽		
		천정		
	저수조/ 물탱크실	바닥		
		벽		
		천정		
		저수조		
	펌프실	바닥		
		벽		
		천정		
중앙감시실		바닥		
		벽		
		천정		
MDF실/방재실		바닥		
		벽		
		천정		
지하	주차장	바닥		
		벽		
		천정		
	램프 (주차장 내부)	바닥		
		벽		
		상부		
	계단실	바닥		
		벽		

		천정	제치장Con'c+수성페인트	
	PIT	바닥	국부방수	
		벽	국부방수	
		기타	최하층 단열재 설치(욕실, 현관부위)	

5. 아파트 세대공유 및 세부 마감

▶ 건축

구 분				마 감	비고
건축	층간소음				
	도배지/(온돌)마루				
	주현관 / 방풍실 / 출입통로 / 로비 / 공용복도 / ELEV.홀	1층 (주출입층)	바닥		
			벽		
			천정		
			출입문		
		기준층	바닥		
			벽		
			천정		
			외부창		
		지하층	바닥		
			벽		
			천정		
			출입문		
	우편함				
	계단실	바닥			
		벽/천정			
			난간대		
			외부창		
		바닥레벨	욕실		
			샤워부스		
		ELEV. 기계실	바닥		
			벽/천정		
			기타		

▶ 전기설비, 기계설비

구 분				마 감			비고
전기 설비	홈네트워크						
	원격검침						
	TV방송						
	주차관제						
	무인경비시스템						
	도난방지시스템						
	CCTV						
	LED 조명						
	승강기	15층 이하					
		25층~35층					
	승강기	외부도어					
		내부	바닥				
			벽				
	콘센트, 통신단자	거실					
		침실					
		주방					

기계 설비	배선회로			
		기타		
		각 세대		
	세대전력			
	전기계량기			
	세대급수			
	세대배수			
	세대 냉난방	보일러		
		냉방		
		난방		
	세대 환기시스템			
	가스, 수도계량기			
	지하주차장			

6. 세대 전용부위 마감

구 분	품 명	마 감	비고
현관	세대방화문		
	디지탈도어록		
	일괄소등.가스차단		
	마루굽틀, 걸레받이		
	바닥재		
	우물천정		
	전신거울		
	신발장		
공용욕실	도어		
	욕실장		
	선반		
	벽/바닥		
	천정재		
	세면대		
	양변기		
	욕조/샤워기		
	휴지걸이, 잡지꽂이		
	악세사리		
부부욕실	도어		
	욕실장		
	선반		
	벽/바닥		
	천정재		
	세면대		
	양변기		
	샤워부스		
	비데		
	벽/바닥		
	휴지걸이, 잡지꽂이, 스피커폰		
	청소용수전		
	악세사리		
주방	바닥재		
	우물천정		
	주방가구(상,하부장)		
	아일랜드/키큰장		
	주방가구상판		
	상부장 악세사리		
	하부장 악세사리		
	싱크 악세사리		
	주방 LCD-TV		
	쿡탑		
	(가스/전기)오븐렌지		
	렌지후드		

	음식물탈수기			
	행주도마살균기			
	등기구			
거실 / 복도	월패드			
	바닥재			
	아트월			
	가전			
	복도장/수납장			
	우물천정			
	등기구			
	바닥재			
침실	붙박이장			
	도어			
	도어락			
	등기구			
	리모컨스위치			
드레스룸	바닥재			
	도어			
	등기구			
	화장대	본체		
		수납장		
		기타		
	붙박이장/ 워크인장	도어		
		가구		
		등기구		
발코니	실외기실			

	스프레이건		
	보일러		
	세탁실		
	난간대		
	기타		
대피공간	도어		
	외부창호		

※ 참고사항

- 상기 마감자재는 시공사가 제출한 사업제안서 기준과 매수자와의 협상에 따라 결정됨
- 조합원에게 제공되는 특별품목은 조합원 세대당 1세대에만 해당된다는 항목도 시공사가
  제안한 사업제안서에 의함

별지 4. 마감재 품목 차이 부분

마감재 품목 차이 부분

구 분		매도인의 조합원	매수인
1.	LED TV		
2.	광파오븐		
3.	안방 드레스룸(66㎡이상)		
4.	화장대(66㎡이상)		
5.	부부욕실비데		
6.	침실붙박이장(1개소)		
7.	전동빨래건조대		
8.	음식물탈수기		
9.	행주도마살균기		

별지 5. 예정공정표

예정공정표

구분	계획공정률(단순)	계획공정률(누계)	비 고
1개월			
2개월			
3개월			
4개월			
5개월			
6개월			
7개월			
8개월			
9개월			
10개월			
11개월			
12개월			
13개월			
14개월			
15개월			
16개월			
17개월			
18개월			
19개월			
20개월			
21개월			
22개월			
23개월			
24개월			
25개월			
26개월			
27개월			
28개월			
29개월			
30개월			
31개월			
32개월			
33개월			
34개월			
35개월			
36개월			

별지 6. 매도인의 거래종결시 교부물

매도인의 거래종결시 교부물

1. 매도인이 매수인에게 매매목적 부동산의 소유권을 아무런 부담이 없는 상태로 이전하고 소유권이전등기를 경료하기 위하여 필요한, (i) 매매목적 부동산의 등기필증, (ii) 거래종결일 직전 영업일에 발급된 매도인의 법인등기사항전부증명서, (iii) 매도인의 법인인감이 날인된 등기신청 위임장, (iv) 거래종결일 직전 영업일에 발급된 매도인의 매도용 법인인감증명서, (v) 매도인의 법인인감이 날인된 소유권이전등기용 간이 매매계약서 원본, (vi) 기타 매수인에게 매매목적 부동산에 관해 부담이 존재하지 않는 소유권을 이전하기 위하여 합리적으로 필요한 기타 서류들. 단, 공부정리절차가 지연되어 거래종결시까지 제출 불가능한 서류는 매수인이 동의하는 경우에 한하여 거래종결 이후에 매수인에게 교부할 수 있다.
2. 거래종결일 직전 영업일에 발급된 매매목적 부동산의 집합건축물관리대장, 토지대장, 등기사항전부증명서 등본. 단, 공부정리절차가 지연되어 거래종결시까지 제출 불가능한 서류는 매수인이 동의하는 경우에 한하여 거래종결 이후에 매수인에게 교부할 수 있다.
3. 사용검사서, 준공검사서, 준공인가서 등 매매목적물에 대한 정부인허가에 관한 모든 서류 사본
4. 매매목적물의 관리 및 운영에 필요한 열쇠, 장부, 기록, 기계장치 사용설명서, 매뉴얼 및 기타 서류 또는 물건
5. 본건 동산을 표시하는 모든 서류(해당 서류가 있는 경우에 한함)
6. 광역교통시설부담금, 과밀부담금, 기반시설부담금, 하수도원인자부담금 등 기타 본건 [재개발・재건축・도시환경정비]사업과 관련하여 매도인이 납부하여야 할 공과금의 완납을 증명하는 납부 영수증 사본
7. 제7조제9호에 규정된 바에 따른 하자보증보험증권 사본
8. 제6조제2항제1호에 규정된 바에 따른 관리규약
9. 거래종결일 당일에 발급된 매도인의 국세 및 지방세 납세증명서
10. 본건 거래를 종결하기 위하여 매수인이 합리적으로 요청하는 기타 다른 문서들

별지 7. 매수인의 거래종결시 교부물

매수인의 거래종결시 교부물

1. 본 계약 및 본건 거래에 대한 매수인의 내부적 승인을 입증하는 서류
2. 거래종결일 직전 영업일에 발급된 매수인의 법인인감증명서
3. 본건 거래를 종결하기 위하여 매도인이 합리적으로 요청하는 기타 다른 문서들

[별지서식 제19호] (제19조제1항 관련) <개폐정리 2022. 9.27>

주주간 협약서

(자리츠용)

본 주주간협약(이하 "본 협약"이라 함)은 20 . . . 다음 당사자들(이하 각, "당사자"라 함) 사이에 체결한다.

1. 서울특별시 영등포구 의사당대로8(여의도동)에 본점을 둔 주식회사 민간임대허브제00호위탁관리부동산투자회사(이하 "모리츠"라 함)

2. _____에 본점을 둔 △△△△△△△△ (이하 "◇◇◇◇"(이)라 함)

전 문

가. _____에 본점을 둔 □□□□□□□□□□ (이하 "대상회사"라 함)는 _____에 공동주택 등(이하 "대상부동산"이라 함)을 건설하여 (또는 _____(이하 "대상부동산"이라 함)를 매입하여) 임대주택사업(이하 "본 건 사업"이라 함)을 시행하고자 20 . . . 설립되었고, 20 . . . 국토교통부장관으로부터 「부동산투자회사법」상 영업인가를 득하였다.

나. "모리츠"는 「주택도시기금법」상 주택도시기금의 운용·관리자인 국토교통부장관으로부터 주택도시기금을 재원으로 하여 출자 받은 회사인바, "대상회사"의 신주를 인수하여 출자하고자 한다.

다. "◇◇◇◇"(은)는 "본 협약" 체결일 현재 "대상회사"의 보통주식 ○○주를 보유하고 있고, "대상회사"의 신주를 추가로 인수하여 출자하고자 한다.

이에 당사자들은 아래와 같이 합의한다.

합 의 사 항

제1조(목적) "본 협약"은 "대상회사"의 출자자들의 각 역할과 출자자 간 기본적인 관계 등을 정리하여 "대상회사"의 원만하고 효율적인 운영을 도모함에 그 목적이 있다.

제2조(주식의 종류 및 출자의무) ① "대상회사"가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 보통주식, 종류주식의 2종으로 하며, 종류주식의 내용은 제3조에서 정하는 바와 같다.

② "모리츠"는 "대상회사"의 종류주식의 신주를 인수하기로 하고, "◇◇◇◇"(은)는 "대상회사"의 보통주식의 신주를 인수하기로 한다. 이와 같이 각 인수하는 주식의 수 및 투자금액 등은 아래와 같다.

(단위 : 원, 주)

출자자	주식의 종류	1주당 액면가액	1주당 발행가액	주식수	투자금액
"모리츠"	종류주 (신주인수)				
"◇◇◇◇"	보통주 (기보유분)				
	보통주 (신주인수)				
합 계					

③ 종류주식의 신주인수와 보통주식의 신주인수는 당사자들이 협의하여 정한 때에 동시에 이루어지는 것으로 한다. 단, 신주인수는 "대상부동산"의 매입을 위한 잔금지급 전까지 완료되어야 한다.

제3조(종류주식의 내용) ① 종류주식의 내용, 이익배당 및 잔여재산 분배에 관한 내용은 다음 각 호와 같이 하기로 한다.

1. 종류주식은 누적적, 참가적이고, 의결권이 있다. 본 협약에서 "참가적"

이란 본항 제6호 다목 및 제7호 다목에 따라 초과처분이익의 배당 또는 배분에 참가한다는 의미이다.

2. “대상회사”는 매 결산기에 종류주식 발행가액의 연 ___%의 비율로 해당 결산기의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당한다.

3. 어느 영업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 본 항 제2호에서 정한 배당률에 미치지 못하는 경우에는 누적된 미배당금액을 다음 영업연도의 배당시에 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당한다.

4. 주식의 배당금 산정에 있어서 산정기간은 “대상회사”의 영업연도를 기준으로 한다. 단, 어느 영업연도 중간에 신주를 발행하는 경우 해당 신주의 배당금 계산에 있어서의 산정기간은 출자금 납부일(해당 사업연도에 신주 발행이 수 회 이루어진 경우에는 각 납입된 금액별로 기간을 계산하며, 이하 같음) 익일부터 당해 사업연도 결산 마지막 날까지로 한다.

5. “대상회사”가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 그와 같은 종류의 주식으로 한다.

6. 제2호 및 제3호에도 불구하고, “대상회사”는 “대상부동산”의 매각일(일부 매각 포함)이 속한 결산기에는 다음 각 목의 순서대로 이익을 배당한다

가. 종류주식에 대하여, 본 항 제2호에 따른 배당금액과 본 항 제3호에 따른 누적된 미배당금액이 있는 경우 그 상당액에 달할 때 까지 배당한다. 단, “대상부동산”의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본호 나목 중 종류주식의 발행가액 상당액의 일부에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그 부분을 공제한 나머지 종류주식의 발행가액에 대해서만 해당 결산기의 배당금을 계산하여 배당한다.

나. 종류주식에 대한 누적배당액(가목에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 종류주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(종류주주가 납부한 주식인수대금의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인률율을 의미함) 연 ____%를 적용하여 계산된 금액(명확히 하기 위하여, 종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 종류주식의 발행가액 상당액(단, “대상부동산”의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 나목에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.

다-1. “대상부동산”의 매각가격이 기준매각가격(아래에 정의됨) 이상 상승한 경우, “대상부동산”의 매각가격과 기준매각가격의 차액의 ___%에 해당하는 처분이익(이하“초과처분이익”이라 함)은 종류주식에 대하여 배당한다.

* 기준매각가격 = (공동주택의 시세) × (1 + r_1)n/365+(근린생활시설의 시세) × (1 + r_2)n/365
* 공동주택 및 근린생활시설의 시세 : 2000.00.00자 기금투자심의위원회에서 “본 건 사업”의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세.
* r_1 : 공동주택의 연간 가격 상승률로 _.__%로 한다.
* r_2 : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 _.__%로 한다.
* n : “모리츠” 최초출자일로부터 “대상부동산”의 일부 또는 전부에 대한 최초 매매계약체결일까지의 총 일수

다-2. “대상부동산”의 매각가격이 기준매각가격(아래에 정의됨) 이상 상승한 경우, “대상부동산”의 매각가격과 기준매각가격의 차액의 ___%에 종류주식의 지분율을 곱한 처분이익(이하 “초과처분이익”이라 함)을 종류주식에 대하여 분배한다.

* 기준매각가격 = 공동주택의 시세 + 근린생활시설의 시세
* 공동주택 및 근린생활시설의 시세 : 2000.00.00자 기금투자심의위원회에서 “본 건 사업”의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세.

※ ‘다-1’ 또는 ‘다-2’ 중 하나를 선택하여 작성하여야 함

라. 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당한다.

7. “대상회사” 청산시 다음 순서로 잔여재산을 분배한다.

가. 본 항 제6호 가목에 따라 배당해야할 금액 중 미배당 된 금액이 있는 경우, 그 미배당된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다.

나. 청산 시까지 종류주식에 배당된 이익배당액 및 가목에 따른 잔여재산 배분액 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지 내부수익률 연 _.___%를 적용하여 계산된 금액(종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 종류주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제6호 나목에 의해 기배당된 금액은 본 목에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분

에 대한 내부수익률은 제6호 나목에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.

다. 종류주식에 대하여 초과처분이익에 달할 때까지 분배한다. 단, 본항 제6호 다목에 의하여 이미 배당받은 초과처분이익 부분이 있는 경우, 이는 본 목에 따른 잔여재산 분배 대상에서 공제한다.

라. 위와 같이 분배하고 남은 잔여재산은 보통주식에 대하여 배당한다.

② "모리츠"가 제2조와 같이 인수하는 종류주식의 우선배당률, 이익배당 및 잔여재산 분배에 관한 사항이 제1항의 내용에 따르도록 "대상회사" 이사회 및 주주총회에서 그와 같이 결의되도록 한다.

③ "◇◇◇◇"가 주식을 제3자(이하 "승계인"이라 함)에게 양도(담보권 실행 등도 포함)하려는 경우 사전에 "모리츠"의 동의와 "대상회사" 이사회의 승인을 득하여야 한다. 이 경우 각 "당사자"는 "승계인"이 각 "당사자"의 지위를 승계하도록 하는 것을 원칙으로 하되, 출자자들의 합의에 따라 승계하지 않도록 할 수 있다.

제4조("본 건 사업"의 진행을 위한 당사자들의 책무) ① 당사자들은 "대상회사"의 주주로서 "대상회사"가 본건 사업을 원활하게 진행할 수 있도록 하기 위하여 성실하게 그 주주로서의 권리를 행사하여야 하고, 주주총회에서 그 의결권을 행사할 때 "본 협약"의 취지에 맞도록 행사하여야 한다.

② 모든 사업지구의 주택이 완공된 후, 당사자들은 모든 사업지구의 입주개시일이 하나의 회계연도 내에 배치될 수 있도록, "대상회사"의 회계연도를 적절히 변경하는 내용으로 정관을 변경하여, "본 건 사업"의 자금관리의 효율성을 높이기로 한다.

③ "대상회사"의 이사는 "모리츠"가 ( )인, "◇◇◇◇"(이)가 ( )인씩 각각 추천할 수 있고, 이와 같이 추천된 이사가 주주총회에서 선임될 수 있도록 의결권을 행사하기로 한다.

제5조(기타) ① "본 건 사업"을 진행하기 위하여 당사자들의 전부 혹은 일부가 "당사자"로서 체결하여야 하는 각종 개별 계약들 및 대상회사의 정관은 "본 협약"의 취지에 반하지 않는 내용으로 작성 및 체결되도록 하여야 하고, 체결 내지 작성된 개별 계약들 및 "대상회사"의 정관이 "본 협약"의 내용에 반하게 된 경우에는 관련 "당사자"는 그러한 사항이 "본 협약"의 취지에 맞게 변경되도록 협력하여야 한다.

② "본 협약"의 "당사자"는 본 협약서 상의 권리 또는 의무를 다른 협약 "당사자" 전원의 동의 없이 제3자에게 양도하거나 담보로 제공할 수 없다. 다만, "◇◇◇◇"의 주식 양도는 제3조 제3항에 따라 "모리츠"의 동의와 "대상회사" 이사회의 승인을 득한 경우 제3자에게 양도할 수 있다.

③ "본 협약"의 내용은 모든 당사자들의 서면 합의에 의해서만 변경될 수 있다.

④ "본 협약"은 그 체결과 동시에 효력을 발생하고, "대상회사"가 청산종결하거나, 어느 "당사자"가 "대상회사"의 주주의 지위를 상실하여 대상회사의 주주가 1인만 남게 되거나, "본 협약"이 적법하게 해제 혹은 해지될 때까지 유효하다.

⑤ "본 협약"은 대한민국 법률에 의하여 해석되며, "본 협약"과 관련하여 분쟁이 발생한 경우 "모리츠"의 본점 관할법원을 1심 관할법원으로 하되, 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따른다.

(다음 페이지 날인을 위하여 이하 여백)

당사자들은 본 협약의 내용을 증명하기 위하여 본 협약 첫머리에 기재된 날에 본 협약서 ○부를 작성하고, 아래에 각자 기명·날인한 후 각각 1부씩 보관한다.

주식회사 민간임대허브제00호위탁관리부동산투자회사
서울특별시 영등포구 의사당대로8(여의도동)
대표자 법인이사 주택도시보증공사 (인)

△ △ △ △ △ △ △ △

_____

대표이사 ○ ○ ○

정 관

주식회사 [ ]위탁관리부동산투자회사

제 1 장 총 칙

제 1 조 (상호)

회사의 상호는 국문으로는 "[ ]위탁관리부동산투자회사"(이하 "**회사**"라 한다)라 하고, 영문으로는 "[ ]"라 한다.

제 2 조 (목적)

회사는 「부동산투자회사법」(이하 "**부투법**"이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산의 개발사업
3. 주택건설사업
4. 부동산의 임대차
5. 증권의 매매
6. 금융기관에의 예치

7. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

제 3 조 (본점의 소재지)

회사는 본점을 대한민국 [ ]에 두며, 본점 외의 지점이나 영업소는 두지 아니한다.

제4조 (직원 및 상근 임원)

회사는 직원 및 상근임원을 두지 아니한다.

제 5 조 (공고 방법)

회사의 공고는 일간신문 [ ]에 게재한다.

제 2 장 주식 및 주주명부

제 6 조 (발행예정주식의 총수)

회사가 발행할 주식의 총수는 [ ]만([ ]) 주로 한다.

제 7 조 (1주의 액면금액)

회사가 발행하는 1주의 액면금액은 [ ]원(₩[ ])으로 한다.

제 8 조 (설립시에 발행하는 주식의 총수)

회사가 설립시에 발행하는 주식의 총수는 보통주식 [ ] 주로 한다.

제 9 조 (주식의 종류)

회사가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 보통주식, 에이종 우선주식의 2종으로 한다.

제 9 조의2 (종류주식의 내용과 수)

① 회사는 [ ] 주를 넘지 않는 범위 내에서 에이종 우선주식을 발행할 수 있고, 에이종 우선주식은 의결권이 있다.

② 회사는 이익배당시에 먼저 에이종 우선주식에 그 발행가액의 연 [ ]%의 비율로(이하 **"우선배당률"**이라 한다) 해당 사업연도의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 배당하고, 남은 이익은 보통주식에 대하여 배당한다.

③ 어느 사업연도의 에이종 우선주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그러한 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 이익배당시에 우선적으로 배당하되, 에이종 우선주식에 대한 이러한 누적 미배당분 및 해당 사업연도의 우선배당률에 따른 배당이 다 이루어진 후 남은 이익을 보통주식에 대하여 배당한다.

④ 제2항 및 제3항에도 불구하고, 회사가 신축한 공동주택 및 그 부속시설(이하 **"대상부동산"**이라 한다)의 매각일(일부 매각 포함)이 포함되어 있는 결산기에 배당가능이익이 있는 경우 다음의 순서로 배당한다.

1. 에이종 우선주식에 대하여 제2항에 따른 우선배당과 제3항에 따른 누적된 미배당금액에 대한 우선배당을 진행한다.
2. 제1호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 에이종 우선주식에 대하여 그 발행가액 상당액에 달할 때까지(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함) 배당한다.
3. 제2호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 대상부동산의 매각가격이 "기준매각가격(아래에 정의됨)"을 초과하여 상승한 경우, 대상부동산을 매각하여 발생하는 처분이익 중 대상부동산의 매각가격과 "기준매각가격"의 차액의 [ ]%에 해당하는 처분이익(이하 **"초과처분이익"**이라 함) 상당액에 달할 때까지 에이종 우선주식에 대하여 배당한다.
   - 기준매각가격 = (공동주택의 시세) × $(1+r_1)^{n/365}$ + (근린생활시설의 시세) × $(1+r_2)^{n/365}$
   - 공동주택 및 근린생활시설의 시세 : 2000.00.00.자 기금투자심의위원회에서 "본 건 사업"의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세
   - r_1 : 공동주택의 연간 가격 상승률로 _._ _%로 한다.
   - r_2 :근린생활시설의 연간 가격 상승률로 _._ _%로 한다.
   - n : "모리츠"의 최초출자일로부터 "대상부동산"의 일부 또는 전부에 대한 임대운영기간 종료일까지의 총 일수
4. 제3호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 보통주식에 대하여 배당한다.

⑤ 회사 청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

1. 청산시까지 에이종 우선주식에 배당된 이익배당액의 합계가 에이종 우선주식의 청약금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 에이종 우선주식의 내부수익률(다만, 본 조 제4항 제2호에 의하여 이미 배당받은 부분이 있는 경우, 이 부분에 대한 내부수익률은 본 조 제4항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 계산한다)을 연 [ ]%로 만드는 회수액에 미달하는 경우, 그 미달된 금액(그 발행가액을 포함한 개념임)에 달할 때까지 분배한다. 명확히 하면, 본 조 제4항 제2호에 의하여 이미 배당받은 발행가액 부분이 있는 경우, 이는 본 호에 따른 잔여재산 분배 대상에서 공제한다.
2. 제1호에 따라 분배하고 남은 잔여재산으로 에이종 우선주식에 대하여, 초과처분이익 상당액에 달할 때까지 분배한다. 단, 본 조 제4항 제3호에 의하여 이미 배당받은 초과처분이익 부분이 있는 경우, 이는 본 호에 따른 잔여재산 분배 대상에서 공제한다.
3. 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산으로, 보통주식에 대하여 분배한다.

⑥ 본 조 제5항에도 불구하고, 회사가 대상부동산을 개발하기 위한 토지의 소유권을 취득하지 못하고 청산하는 경우에는, 회사 청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

1. 청산시까지의 종류주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 [ ]%를 적용하여 계산된 금액(종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 종류주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다.
2. 청산시까지 보통주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 보통주식의 출자일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 [ ]%를 적용하여 계산된 금액(보통주식의 발액가액을 제외한 수익만을 의미함)과 보통주식 발행가액 합계액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 보통주식에 대하여 분배한다.

3. 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 종류주식과 보통주식의 각 지분 비율대로 안분하여 분배한다.

제 9 조의 3 (주식양도의 제한)

회사의 모든 주식의 양도는 이사회 승인을 득하여야 하고, 이에 위반하여 이사회의 승인을 득하지 않은 주식의 양도는 회사에 대하여 효력이 없다.

제 10 조 (주권의 종류)

회사가 발행할 주권은 1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 50,000주권, 100,000주권 및 1,000,000주권의 11종으로 한다. 단, 주주가 요청하는 경우 다른 권종의 주권을 발행할 수 있다.

제 11 조 (주식의 상장 등)

회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」(이하 **"자본시장법"**이라 한다) 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 같은 법 제8조의2 제4항 제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.

제 12 조 (신주인수권)

① 회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회의 결의로 신주를 발행할 수 있다.

② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정 받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회의 결의에 의한다.

③ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사는 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하기 전에는 주주 외의 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다(이하 "영업인가" 또는 "등록"이라고 하면 부투법에 따른 영업인가 또는 등록을 의미한다).

1. 발행주식총수의 100분의 30을 초과하지 않는 범위 내에서 신주를 모집하거나 모집을 위하여 인수인에게 인수하게 하는 경우
2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
3. 자본시장법 제165조의 6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우
4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우
5. 부투법상 회사의 최저자본금준비기간이 경과하지 아니한 경우

제 13 조 (신주의 배당기산일)

회사가 어느 사업연도의 중간에 유상증자 및 무상증자에 의하여 신주를 발행하는 경우 그러한 신주에 대한 이익의 배당에 관하여 각 발행차수별로 주식인수 청약금 납부 익일부터 당해 사업연도 최종일까지의 기간에 대하여 산정한다. 회사가

설립시 발행한 주식에 대한 최초 사업연도의 이익 배당에 대해서는 회사의 설립일부터 최초 사업연도 최종일까지의 기간에 대하여 산정한다.

제 14 조 (명의개서대리인)

회사는 이사회의 결의로 명의개서대리인을 둘 수 있다.

제 15 조 (주주명부의 폐쇄 및 기준일)

① 회사는 이사회의 결의로 3월을 초과하지 아니하는 범위 내에서 일정기간 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지하거나 이사회의 결의로 정한 날(주주 또는 질권자로서 권리를 행사할 날에 앞선 3월내의 날이어야 함)에 주주명부에 기재되어 있는 주주 또는 질권자를 그 권리를 행사할 주주로 할 수 있다.

② 이사회가 필요하다고 인정하는 경우에는 주주명부의 기재변경 정지와 기준일의 지정을 함께 할 수 있다.

③ 회사가 일정한 기간 또는 일정한 날을 정한 때에는 그 기간 또는 날의 2주간 전에 이를 공고하여야 한다.

제 16 조 (현물출자)

① 회사는 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하고 부투법 제10조에 따른 최저자본금 이상을 갖추기 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.

② 영업인가 또는 등록 후에 「상법」 제416조 제4호에 따라 회사에 현물출자를 하는 재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다.

1. 부동산
2. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
3. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권
4. 부동산소유권이전등기 청구권
5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조 제1항 단서에 따라 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상을 받기로 결정된 권리

③ 제2항에 따라 현물출자 하는 재산의 가액은 다음 각 호에 따른다.

1. 제2항 제1호부터 제4호까지에 따른 재산: 감정평가업자 둘 이상이 평가한 금액
2. 제2항 제5호에 따른 재산: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조에 따라 산정하여 토지소유자가 사업시행자로부터 토지로 보상받기로 한 금액

제 17 조 (주식매수청구권)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.

1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
2. 다른 부동산투자회사와의 합병
3. 제16조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행

② 회사가 제1항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 하고, 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하여야 한다.

③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 부투법 시행령 제17조가 정하는 바에 따른다.

④ 회사는 제3항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

제 3 장 주주총회

제 18 조 (주주총회의 종류와 개최시기)

① 회사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 한다.

② 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 이사회의 결의와 관련 법률에 따라 언제든지 소집할 수 있다.

제 19 조 (소집권자 및 소집통지)

① 주주총회는 법령에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 이사회의 결의에 따라 대표이사가 소집한다. 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 이사 중 1인이 소집한다

② 주주총회를 소집함에 있어서, 대표이사는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항을 총회일 2주전에 각 주주에게 서면으로 통지를 발송하거나 각 주주의 동의를 받아 전자문서로 통지를 발송하여야 한다. 다만, 위 통지기간은 총 주주의 동의를 얻어 단축될 수 있다. 총 주주의 동의가 없는 한, 주주총회는 통지된 목적 이외의 사항에 대하여 결의할 수 없다.

제 20 조 (소집지)

주주총회는 본점 소재지에서 개최하되 필요에 따라 본점 인접지에서도 개최할 수 있다.

제 21 조 (의장)

① 주주총회의 의장은 대표이사로 한다.

② 대표이사가 불출석하거나 주주총회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 제24조에 따른 결의방식으로 의장을 선임한다.

제 22 조 (의장의 질서 유지권)

① 주주총회의 의장은 그 주주총회에서 고의로 의사진행을 방해하기 위한 발언·행동을 하는 등 현저히 질서를 문란하게 하는 자에 대하여 그 발언의 정지 또는 퇴장을 명할 수 있다.

② 주주총회의 의장은 의사진행의 원활을 기하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 주주의 발언의 시간 및 횟수를 제한할 수 있다.

제 23 조 (주주의 의결권)

주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제 24 조 (주주총회의 결의방법)

주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다.

제 25 조 (주주총회의 결의사항)

① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.

1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
3. 아래 각목을 포함하는 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항(다만, 아래 각목에 한정되지 아니함)
   가. 대상부동산의 개발과 관련된 계약 등(설계, 공사, 감리, 공사관리 등 기타 공사관련 계약을 포함하되 이에 한정하지 아니함)
   나. 임대주택 및 부대시설의 공급에 관한 마케팅, 임대운영·관리 및 주거관련 서비스의 제공 등 회사의 주요 업무와 관련된 계약
4. 임대주택 및 부대시설의 공급에 관한 표준계약서의 제정
5. 대상부동산의 개발에 대한 인허가의 신청 및 변경에 관한 사항
6. 대상부동산의 매입과 관련된 매매계약서에 따른 잔금의 지급에 관한 사항
7. 대상부동산의 개발과 관련된 공사도급계약서에 따라 공정율이 90%를 초과하는 시점 이후로부터 발생하는 공사대금의 지급에 관한 사항
8. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
9. 이사 및 감사의 선임
10. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
11. 이익배당에 관한 사항
12. 기타 이사회가 부의한 사항

② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.

1. 회사 정관의 변경
2. 액면가 미만의 주식 발행
3. 회사의 자본 감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
4. 회사의 해산(존립기간을 정한 경우, 그의 만기에 따른 해산을 제외함)
5. 다른 부동산투자회사와의 합병
6. 영업의 전부 또는 중요한 부분의 양도
7. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업의 전부 혹은 일부의 양수
8. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
9. 이사 및 감사의 해임
10. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
11. 제16조에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
12. 기타 「상법」 및 부투법상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항

제 26 조 (서면에 의한 의결권행사)

① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.

② 회사는 총회소집통지서에 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 송부하여야 한다.

③ 제1항의 의결권을 행사하고자 하는 주주는 회사에서 송부한 서면에 의결권행사의 내용을 기재하여 총회 전까지 회사에 제출하여야 한다.

④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.

제 27 조 (의결권의 불통일행사)

① 주주가 2 이상의 의결권을 가지고 있는 때에는 이를 통일하지 아니하고 행사할 수 있다. 이 경우 총회일의 3일전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.

② 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우 외에는 회사는 주주의 의결권의 불통일행사를 거부할 수 있다.

제 28 조 (의결권의 대리행사)

① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.

② 제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면을 회사에 제출하여야 한다.

제 29 조 (주주총회의 의사록)

주주총회의 의사의 경과요령과 그 결과를 의사록에 기재하고 의장과 회의에 출석한 이사들이 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 비치하여야 한다.

제 4 장 이사·이사회·감사

제 30 조 (이사 및 감사의 수)

회사는 3인 이상의 이사와 1인 이상의 감사를 둔다.

제 31 조 (이사 및 감사의 선임)

① 이사와 감사는 주주총회에서 선임하며, 이사와 감사의 선임을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.

② 이사와 감사의 선임은 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다. 그러나 감사의 선임에 있어서 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못한다.

③ 회사는 이사의 선임에 있어서 「상법」 제382조의 2에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 않는다.

④ 이사 및 감사는 부투법에 따른 임원의 결격사유에 해당하지 않는 자이어야 한다.

제 32 조 (이사 및 감사의 임기)

① 이사의 임기는 3년으로 한다. 다만, 그 임기가 최종의 결산기 종료 후 당해 결산기에 관한 정기주주총회 전에 만료되는 경우에는 그 정기주주총회의 종료시까지 임기가 연장된다.

② 감사의 임기는 취임 후 3년 내의 최종의 결산기에 관한 정기주주총회의 종료시까지로 한다.

③ 결원을 충원하기 위하여 선임된 이사의 임기는 전임자의 잔여임기로 한다. 다만, 주주총회에서 달리 결의한 경우에는 그러하지 아니하다.

제 33 조 (대표 이사)

회사는 이사회의 결의로 이사 1인을 대표이사로 선임한다. 단, 초대 대표이사는 창립발기인총회에서 선임한다.

제 34 조 (대표이사 및 이사의 직무)

① 대표이사는 회사를 대표하고 업무를 총괄한다.

② 이사는 대표이사를 보좌하고, 이사회에서 정하는 바에 따라 이 회사의 업무를 분장 집행하며, 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.

③ 이사는 회사에 현저하게 손해를 미칠 염려가 있는 사실을 발견한 때에는 즉시 감사에게 이를 보고하여야 한다.

④ 이사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의

업무 및 자산 상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.

⑤ 이사는 재임 중뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다.

제 35 조 (감사의 직무)

① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다.

② 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.

③ 감사는 이사가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관에 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회에게 보고하여야 한다.

제 36 조 (이사회의 구성과 소집)

① 이사회는 이사 전원으로 구성한다.

② 이사회는 대표이사가 회의 개최일 7일 전까지 개최 일시, 장소 및 안건 등을 각 이사 및 감사에게 서면 통지하여 소집한다. 단, 위 기간은 회의 전에 이사 및 감사 전원의 동의를 얻어 단축하거나 생략할 수 있다.

③ 이사회의 의장은 대표이사로 한다. 대표이사가 불출석하거나 이사회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 해당 이사회에 출석한 이사들의 과반수 찬성투표로 의장직을 수행할 이사를 정한다.

제 37 조 (이사회의 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음사항을 결의한다.

1. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
2. 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
3. 차입 및 사채발행에 관한 사항
4. 주주총회의 소집에 관한 사항
5. 자산관리회사에 대한 자산관리운용지침의 제정 또는 개정
6. 사무수탁회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
7. 판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
8. 제12조에 따른 신주발행에 관한 사항
9. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항
10. 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항
11. 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항
12. 제49조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

제 38 조 (이사회의 결의방법)

① 이사회의 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한

다.

② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송, 수신하는 통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.

③ 이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

제 39 조 (이사 및 감사의 보수)

① 이사 및 감사의 보수는 1인당 월 일백만원(₩1,000,000) 이내에서 주주총회의 결의로 정한다.

② 이사 및 감사에게는 전항의 보수 이외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

제 40 조 (이사회의 의사록)

이사회의 의사의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 기록한 의사록을 작성하고 회의에 출석한 이사 및 감사가 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 이를 비치한다.

제 5 장 업무

제 41 조 (자산의 투자·운용)

회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자 · 운용하여야 한다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매
5. 금융기관에의 예치
6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

제 42 조 (자산의 구성)

① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월이 경과한 이후에는 매 분기말 현재 총 자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물 포함한다)이어야 한다. 자산의 구체적인 내용 및 산정기준은 부투법 시행령 제27조를 따른다.

② 제1항에 따라 자산의 구성비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.

1. 설립할 때 납입된 주금
2. 신주발행으로 조성한 자금
3. 회사 소유 부동산의 매각대금

③ 회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 부투법 시행령 제26조 제4항이 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제 43 조 (증권에 대한 투자)

① 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
2. 다른 회사와 합병하는 경우
3. 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
4. 회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
5. 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 제31조 제1항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
6. 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

② 회사는 제1항 제2호부터 제4호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 제1항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

③ 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부투법 시행령 제31조 제3항으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제1항 제5호에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니된다.

④ 회사는 보유하고 있는 증권이 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

제 44 조 (거래의 제한)

① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 본 정관 제41조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제133조 제3항에 따른 특별관계자를 말하며, 이하 같다)

2. 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

② 제1항에도 불구하고 회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
2. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
3. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (다만, 제1항 제1호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래는 제외한다)
4. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사의 합병·해산 · 분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

③ 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 부투법 시행령 제15조 제1호 각목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 부투법 제20조의 2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

제 45 조 (차입 및 사채의 발행)

① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산의 투자·운용 하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행 사채를 상환하기 위하여 부투법에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.

② 제1항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 「상법」 제434조의 결의방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

제 46 조 (업무의 위탁)

① 회사는 자산의 투자·운용업무, 자산의 보관업무, 주식발행업무 및 일반적인 사무를 관련 수탁회사에 위탁하여야 한다. 회사와 수탁계약을 체결하는 수탁회사 중 자산관리회사는 부투법상 자산관리회사 인가를 받은 자, 판매회사는 부투법 시행령 제19조 제1항의 요건을 충족하는 자, 사무수탁회사는 부투법 시행령 제19조 제2항의 요건을 충족하는 자이어야 한다.

② 각 수탁회사와 체결할 위탁계약의 개요는 다음과 같다.

1. 자산관리위탁계약

가. 자산관리회사가 위탁을 받아 자산의 투자, 운용과 관련된 업무를 수행한다는 내용.

나. 자산의 투자·운용 규모 및 대상 등 제반 운용조건에 관한 내용.

다. 업무수행시 자산관리회사가 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 사항.

라. 계약기간.

마. 계약의 해지에 관한 사항.

바. 자산관리회사가 받는 수수료의 계산방법과 지급시기에 관한 내용.

사. 기타 필요한 사항.

2. 자산보관계약

가. 자산보관기관이 위탁을 받아 자산의 보관 및 이에 관련된 업무를 수행한다는 내용.

나. 자산의 보관 대상 등 제반 보관방법에 관한 내용.

다. 업무수행시 자산보관기관이 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 사항.

라. 계약기간.

마. 계약의 해지에 관한 사항.

바. 자산보관기관이 받는 수수료의 계산방법과 지급시기에 관한 내용.

사. 기타 필요한 사항.

3. 일반사무수탁계약

가. 사무수탁회사가 회사의 운영에 관한 업무, 회사 자산의 계산, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공고, 이사회 또는 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무, 기타 위탁 받은 사무 등을 수행한다는 내용.

나. 업무수행의 방법에 관한 내용.

다. 업무수행시 사무수탁회사가 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 사항.

라. 계약기간.

마. 계약의 해지에 관한 사항.

바. 사무수탁회사가 받는 수수료의 계산방법과 지급시기에 관한 내용.

사. 기타 필요한 사항.

4. 주식판매 위탁계약

가. 주식의 발행 및 이와 관련된 업무를 수행한다는 내용.

나. 업무수행시 판매회사가 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 사항.

다. 계약의 해지에 관한 사항.

라. 판매회사가 받는 수수료의 계산방법과 지급시기에 관한 내용.

마. 기타 필요한 사항.

제 47 조 (위탁계약의 체결, 변경 및 해지)

① 회사는 자산관리위탁계약 또는 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지는 주주총회의 승인을 얻어야 한다.

② 사무수탁회사 및 판매회사와의 계약의 체결, 변경 및 해지는 이사회의 의결에 따른다.

제 6 장 회 계

제 48 조 (사업연도)

① 회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료한다.

② 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료한다.

제 49 조 (재무제표 등의 승인 및 공고)

① 회사의 대표이사는 매 결산기에 다음 각 호의 서류와 영업보고서를 작성하여 이사회의 승인을 얻은 후 정기주주총회 회일의 6주간 전에 이를 감사에게 제출하여야 한다.

1. 대차대조표
2. 손익계산서
3. 자본변동표
4. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
5. 현금흐름표
6. 회사가 「상법」 제447조 제2항에 해당하는 경우 연결재무제표
7. 위 1 내지 6의 주석 및 부속명세서

② 감사는 제1항의 서류를 받은 날부터 4주 내에 감사보고서를 대표이사에게 제출하여야 한다.

③ 대표이사는 정기주주총회 회일의 1주간 전부터 제1항의 서류와 영업보고서 및 감사보고서를 회사의 본점에 5년간 비치하여야 한다.

④ 대표이사는 제1항 각 호에 규정한 서류를 정기주주총회에 제출하여 그 승인을 요구하여야 하고, 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여 그 내용을 보고하여야 한다.

⑤ 제4항에도 불구하고 회사는 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 이사회의 결의로 이를 승인할 수 있다.

1. 제1항 각 호의 서류가 법령 및 정관에 따라 회사의 재무상태 및 경영성과를 적정하게 표시하고 있다는 외부감사인의 의견이 있을 때
2. 감사 전원의 동의가 있을 때

⑥ 제5항에 따라 이사회가 승인한 경우에는 대표이사는 제1항 각 호의 서류의 내용을 주주총회에 보고하여야 한다.

⑦ 대표이사는 제4항 또는 제5항의 승인을 얻은 때에는 지체 없이 대차대조표와 외부감사인의 감사의견을 공고하여야 한다.

제 50 조 (재무제표 및 투자보고서의 공시 등)

① 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표(부속명세서를 포함한다. 이하 같다)와 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45일 이내에 매 분기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 본점에 비치·공시하고 주주 및 채권자가 열람할 수 있도록 하여야 한다.

② 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자 보고서를 회사의 주주 및 채권자에게 송부하여야 한다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부투법

제37조 제3항, 제4항 및 부투법 시행령 제40조의2에서 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.

1. 자산관리회사의 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 최근 3년 이내의 경력
2. 부투법 시행령 제40조의2 제2항에서 정한 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
3. 주주총회의 결의내용
4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 투자설명서의 변경 등 부투법 시행령 제40조의2 제3항이 정하는 사항이 발생한 경우

제 51 조 (자산의 평가)

회사 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다.

1. 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 부투법 시행령 제16조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있다.
2. 증권의 경우: 자본시장법 시행령 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 “평가기준일”은 “산정기준일”로 본다.
3. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법.
4. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상의 금액에 의하는 방법.

제 52 조 (이익의 배당)

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

제 53 조 (이익배당의 지급)

① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제 54 조 (배당금지급청구권의 소멸시효)

배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

제 7 장 해 산

제 55 조 (해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

제 8 장 투자자 보호에 관한 사항

제 56 조(주주 보호에 관한 사항)

① 회사는 주주를 보호하기 위하여 신의성실의 원칙에 따라 건전하게 자산을 투자·운용하여야 한다.

② 회사는 업무를 수행함에 있어 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 최선을 다하여야 한다.

제 57 조(주주 보호를 위한 임원의 행위준칙 등)

① 회사의 임원은 자산의 투자·운용 업무와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 주주 투자를 하려는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 제공하기로 약속하는 행위
2. 자산의 투자·운용과 관련하여 자기의 이익이나 제3자의 이익을 도모하는 행위
3. 부동산 거래질서를 해치거나 주주의 이익을 침해할 우려가 있는 행위로서 법 시행령 제36조에서 정하는 행위

② 회사의 임원이 법령이나 정관을 위반한 행위를 하거나 그 임무를 게을리하여 회사에 손해를 입힌 경우에는 손해를 배상할 책임이 있다.

제 9 장 보 칙

제 58 조 (법규 적용 등)

이 정관에 규정되지 아니한 사항은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙 및 「상법」 기타 법령의 관계규정에 의한다.

부 칙<20 . . . 제정>

제 1 조 (시행일)

이 정관은 20 년 월 일부터 시행한다.

금 _____억원(₩_____)

____지구 ____BL 공공지원민간임대주택 개발사업

사 업 및 대 출 약 정 서

20 . [ ]. [ ].

대주
_____주식회사

사업시행자 겸 차주
주식회사 _____위탁관리부동산투자회사

시공사
_____주식회사

목 차

제 1 조 정 의 5
제 1 항 정 의 5
제 2 항 참 조 10
제 2 조 사업의 개요 11
제 3 조 당사자들의 역할 및 의무 12
제 4 조 대출의 약정 13
제 1 항 대출의 종류 13
제 2 항 차입의 목적 13
제 5 조 대출의 실행 14
제 1 항 대출의 실행요청 14
제 2 항 대출실행의 방법 14
제 3 항 대출실행의 선행조건 14
제 6 조 대출이자율, 지연손해금 및 수수료 등 15
제 1 항 대출이자율 15
제 2 항 지연손해금 15
제 3 항 수수료 및 비용 16
제 7 조 상환, 기한전 상환 16
제 1 항 원리금의 상환 16
제 2 항 기한전 상환 17
제 8 조 지급방법 및 변제충당 18
제 1 항 지급방법 18
제 2 항 변제충당 18
제 9 조 자금의 관리 19
제 1 항 자금 관리의 위탁 19
제 2 항 대출금입금계좌의 운용 19
제 10 조 담 보 19

제 1 항 표준사업약정서(융자), 표준사업약정서(자리츠용) 및 PF 보증서 .. 19
제 2 항 시공사의 책임준공확약의무 및 책임준공확약서 제출 20
제 3 항 시공권및유치권포기각서 20
제 4 항 시행권 등 포기각서 20
제 5 항 기타 담보 20
제 11 조 차주의 확인 및 보장 20
제 1 항 법인격 및 권한 20
제 2 항 계약의 적법성 및 유효성 21
제 3 항 법령 및 기타 약정의 준수 21
제 4 항 채무불이행 사유의 부존재 21
제 5 항 인허가 등 21
제 6 항 분쟁 21
제 7 항 정보의 정확성 22
제 8 항 부도사유의 불발생 22
제 9 항 PF 보증서의 유효성 22
제 12 조 차주의 준수사항 22
제 1 항 회계 22
제 2 항 서류의 제출 등 22
제 3 항 제세공과금의 납부 23
제 4 항 중요사항의 통지 23
제 5 항 확인 및 보장 23
제 6 항 제3자에 대한 담보제공의 금지 23
제 7 항 통지 23
제 8 항 기업구조조정의 제한 23
제 9 항 차입의 제한 23
제 10 항 토지매매계약 및 공사도급계약의 체결 23

제 13 조 기한의 이익 상실 24
제 1 항 기한의 이익 상실사유 24
제 2 항 기한의 이익 상실사유 발생의 효과 26
제 14 조 기타 조항 27
제 1 항 영업일이 아닌 경우의 처리 27
제 2 항 권리의무의 양도 27
제 3 항 약정의 변경 및 해제 또는 해지 27
제 4 항 비밀유지 28
제 5 항 통지 28
제 6 항 약정의 효력 29
제 7 항 손해배상 29
제 8 항 준거법 및 관할 법원 29
별지 1(대출실행요청서) 34
별지 2(대출선행조건 서류) 35
별지 3(책임준공확약서) 36
별지 4(시공권및유치권포기각서) 39
별지 5(시행권등포기각서) 42

사업 및 대출약정서

이 사업 및 대출약정서(이하 "**이 약정**"이라 한다)는 다음 당사자들 사이에서 20 년 __월 __일 체결되었다.

대주

사업시행자 **주식회사 _____위탁관리부동산투자회사**
겸 차주 서울특별시 _____

시공사 **_____건설 주식회사**
서울특별시 _____

이하 대주, 사업시행자 겸 차주, 시공사를 각 "**당사자**"라 하고, 합하여 "**당사자들**"이라 칭한다.

전 문

주식회사 위탁관리부동산투자회사(이하 **"사업시행자"** 또는 **"차주"**라 한다)는 부동산투자회사법에 따라 설립된 위탁관리부동산투자회사로서, 도 시 소재 BL(이하 **"본건 사업부지"**라 한다)에서 공공지원민간임대주택(이하 **"본건 건축물"**)의 건설, 임대 및 분양 사업(이하 **"본건 사업"**이라 한다)을 수행하고 있다.

차주는 본건 사업을 시행하기 위하여 본건 사업의 시공 업무(이하 "**본건 공사**")를 건설 주식회사(이하 **"시공사"**라 한다)에게 도급하고자 하며, 시공사는 이를 도급받아 수행하고자 한다. 또한, 시공사는 본건 공사에 대하여 책임준공의무를 부담하며, 책임준공 미이행시 대주에 대하여 손해배상의무를 부담하고자 한다.

차주는 본건 사업의 건설비 및 제 사업비 등을 조달하기 위하여 주식회사(이하 **"대주"**라 한다)로부터 합계 금 [ ]원(₩) 한도의 대출(이하 **"본건 대출"**이라 한다)을 받고자 하고 대주는 차주에게 이를 대출하고자 한다.

이와 관련하여 당사자들은 아래와 같이 합의한다.

제 1 장 총 칙

제 1 조 정 의

제 1 항 정 의

문맥상 달리 해석되지 아니하는 한, 이 약정에서 사용하는 용어는 위 전문에서 정의된 의미 및 아래에서 정의된 바와 같은 의미를 갖는다.

"공사도급계약(서)"은 본건 공사의 완공을 위하여 차주를 도급인으로, 시공사를 수급인으로 하여 체결될 공사도급계약을 말하고, 이후 수정, 변경 또는 보완된 것을 포함한다.

"금융관련계약"이라 함은 이 약정, 대출채권을 담보하기 위하여 체결되거나 변경되는 여하한 계약서{표준사업약정서(융자), 표준사업약정서(자리츠용), PF보증서, 책임준공확약서, 시공권및유치권포기각서 및 시행권등포기각서 포함}, 대주간 합의서 및 그에 따라 또는 그에 부수하여 체결·작성되는 계약, 각서 및 기타 부속서류 일체를 말한다.

"**기금 후순위 대출약정**"이라 함은 차주와 대한민국(주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관) 사이에 금 [ ]원(₩) {단, 금 만원(₩)을 한도로 하여 금액이 변경될 수 있음(※ 기금융자 미확정 시 호당 한도액을 산정하여 기재)}을 한도로 하는 이 약정의 대출보다 후순위인 대출약정을 말한다.

"기한의 이익 상실사유"라 함은 제13조 제1항에 열거된 각 사유를 말하며, **"기한의 이익 상실"**이라 함은 제13조에 따라 본건 대출에 대하여 기한의 이익이 상실된 경우를 말한다.

"대주간 합의서"라 함은 차주, 차주에 대한 선순위대주로서 대주, 차주에 대한 후

순위대주로서 대한민국(주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관) 사이에 각 당사자가 차주에 대하여 보유하는 각 채권의 지급순위에 관한 사항 등을 정하기 위하여 체결한 20 년 월 일자 대주간 합의서를 말하고, 이에 대한 수정 및 변경계약을 포함한다.

"대출"이라 함은 대주가 이 약정에 따라 차주에게 실행하는 금 [ ]원(₩)을 한도로 하는 대출을 말한다.

"대출금"이라 함은 대주가 이 약정에 따라 차주에게 실행한 대출의 원금 중 어느 영업일 현재 상환되지 아니한 금액을 말한다.

"대출금입금계좌"라 함은 대주의 차주에 대한 대출금 실행을 위하여 은행에 차주 명의로 개설된 입출금이 자유로운 예금계좌(계좌번호 :)를 말한다.

"대출만기일"이라 함은 최초 대출실행일로부터 [ ]개월이 되는 날(이 날이 영업일이 아닌 경우 직후 영업일)을 말한다. 다만, PF보증서의 보증기간 만기일이 이보다 이전에 도래하는 경우에는 그 PF보증서상의 만기일을 대출만기일로 간주한다.

"대출실행일"이라 함은 제5조에 따라 대주가 대출을 실행하는 날을 총칭한다. 대출실행일 중 이 약정에 따라 최초로 대출이 실행되는 날을 **"최초 대출실행일"**이라 한다.

"대출약정금액"이라 함은 대주가 이 약정에 따라 차주에게 대출하기로 약정하는 금액으로서 금 [ ]원(₩)을 말한다.

"대출원리금"이라 함은 대출금과 그에 대해 발생한 대출이자(연체이자를 포함함)의 합계액을 말한다.

"대출이자"라 함은 대출금에 제6조 제1항에서 정한 대출이자율을 적용하여 제7조 제1항 제2호에 따라 계산한 이자를 말한다.

"대출채무"라 함은 이 약정에 따라 차주가 대주에게 현재 또는 장래 부담하는 모든 채무를 의미하고, **"대출채권"**이라 함은 이 약정에 따라 대주가 차주에 대하여 현재 또는 장래 보유하게 되는 모든 채권을 의미한다.

"리츠관련약정"이라 함은 일반사무위탁계약, 자산관리위탁계약, 자산보관계약을 의미한다.

"부도사유"라 함은 어느 회사에 대하여 다음 각 목의 1에 해당하는 사유가 발생한 것을 말한다.

가. 해당 회사가 지급불능상태에 있거나, 해당 회사에 대하여 청산, 해산, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산절차 또는 회생절차 및 그와 유사한 절차의 개시 신청을 하는 경우

나. 「기업구조조정 촉진법」에서 정하는 바에 따라 해당 회사가 그 주채권은행 또는 금융채권자협의회로부터 부실징후기업으로 인정되어 주채권은행이 해당 회사에 대한 공동관리절차를 개시하기 위하여 금융채권자협의회의 소집을 금융채권자에 통보한 때 또는 이와 유사한 절차가 개시된 때(법령의 제정 또는 개정에 따라 이와 유사한 절차가 시행되는 경우 그 절차를 포함한다)

다. 해당 회사가 발행한 어음 또는 수표에 대하여 어음교환소의 거래정지처분이 있는 때

라. 해당 회사에 대하여 민사집행법 제70조 제1항에 따른 채무불이행자 등재신청이 있는 경우

"사업관련계약"은 토지매매계약서 및 공사도급계약서를 말하며, 기타 금융관련계약서에 따라 대주와 차주 간에 합의된 다른 계약서나 서류가 있는 경우에는 이를 포함한다.

"사업시행권"이란 차주가 본건 사업의 시행자로서 보유하고 있거나 장차 보유하게 될 일체의 권리 및 권한을 말한다. 사업시행권에는 다음 각 호의 사항을 포함하나 이에 제한되지 아니한다.

(i) 본건 사업부지의 소유권(소유권이전등기청구권 등 매수자 지위에서 가지는 각종 권리 및 권한 및 신탁한 경우 위탁자 및 수익자의 지위를 포함

함)

(ii) 본건 사업부지 관련 각종 인, 허가권

(iii) 본건 사업부지 지상 및 지하의 모든 건축물(건축중인 건축물을 포함)의 소유권, 현장에 반입된 자재의 임차권 또는 소유권 및 기타 그에 관련된 일체의 권리

(iv) 이 약정에 따라 대주, 시공사 및 제3자와 체결하는(한) 각종 계약상 일체의 권리, 의무를 포함한 계약상 지위

(v) 본건 건축물과 관련하여 제3자와 체결하는 임대계약 및 분양계약 등 각종 계약상 일체의 권리, 의무를 포함한 계약상 지위

"**시공권및유치권포기각서**"란 시공사가 제10조 제3항에 따라 "**별지 4**"와 같은 양식으로 작성하는 시공권및유치권포기각서를 말한다.

"**시행권 등 포기각서**"란 시행사가 제10조 제4항에 따라 "**별지 5**"와 같은 양식으로 작성하는 시행권 등 포기각서를 말한다.

"영업일"이라 함은 대한민국 내에서 은행이 영업을 하는 날을 말한다. 다만, 일부 은행 또는 은행의 일부 점포만이 영업을 하는 날 및 토요일은 영업일에서 제외한다.

"이자계산기간"이라 함은 다음 각 목에서 정하는 바와 같다. 이자계산기간의 일수의 계산에 있어 초일은 산입하고 말일은 산입하지 아니한다.

가. 이 약정 체결 이후 최초로 실행되는 대출금(이하 **"최초 대출금"**이라 한다)에 관한 최초 이자계산기간은 최초 대출실행일(당일 산입)로부터 최초 대출실행일 이후 가장 먼저 도래하는 [ ]일(당일 불산입)까지의 기간으로 하고, 그 이후의 각 이자계산기간은 직전 이자계산기간 종료일로부터 매월 [ ]일까지의 기간으로 한다. 다만, 마지막 이자계산기간의 경우 직전 이자계산기간 종료일로부터 대출만기일(당일 불산입)까지로 한다.

나. 최초 대출금의 실행 이후에 추가로 실행되는 대출금에 관한 최초 이자계산기간은 해당 대출실행일(당일 산입)로부터 그 이후 처음 도래하는 최초 대출금의 이자계산기간 종료일(당일 불산입)까지의 기간으로 하며, 그 이후의 이자계산기간은 최초 대출금과 같이 기산한다.

"이자지급일"이라 함은 매 이자계산기간에 대하여 해당 이자계산기간의 종료일을 말한다. 다만, 어느 이자지급일이 영업일이 아닌 경우 해당 이자지급일은 그 직후에 도래하는 영업일로 한다.

"인출가능기간"이라 함은 이 약정 체결일로부터 대출만기일의 1개월 전일까지의 기간을 말한다.

"일반사무위탁계약"이라 함은 위탁자로서 차주와 일반사무 수탁자로서 주식회사 사이에 차주의 일반 사무 수행 관련 업무를 주식회사에게 위탁하기 위하여 위하여 20 년 월 일 체결된 일반사무 위탁계약서를 말하며, 이에 대하여 수정되거나 변경된 계약을 포함한다.

"자산관리위탁계약"이라 함은 위탁자로서 차주와 자산관리자로서 주식회사 사이에 차주가 보유하는 자산의 관리·운용·처분에 관한 업무의 위탁을 위하여 20 년 월 일 체결된 자산관리위탁계약서를 말하며, 이에 대하여 수정되거나 변경된 계약을 포함한다.

"자산보관계약"이라 함은 위탁자로서 차주와 수탁자로서 주식회사 사이에 차주가 보유하는 자산을 주식회사가 보관하기 위하여 위하여 20 년 월 일 체결된 자산보관계약서를 말하며, 이에 대하여 수정되거나 변경된 계약을 포함한다.

"주택도시보증공사"라 함은 주택도시기금법(법률 제12989호, 2015. 1. 6. 제정, 2015. 7. 1. 시행)에 근거하여 설립된 주택도시보증공사를 말한다.

"**준공**"이라 함은 본건 건축물을 완성한 후 주무관청으로부터 본건 건축물에 대한 사용승인을 받는 것을 말한다.

"중대한 부정적 영향"이라 함은 (i) 차주의 영업 및 재무상태 또는 금융관련계약상 의무 이행을 위한 차주의 능력, (ii) 본건 사업, (iii) 담보의 내용, (iv) 금융관련계약의 유효성 및 집행가능성 또는 (v) 금융관련계약상 대주의 권리나 권리구제수단에 중대한 부정적 영향을 미칠 수 있는 것을 말한다.

"책임준공"이란 천재지변, 전쟁, 내란 등 불가항력적인 경우를 제외하고는 시

공사가 공사비 지연, 민원, 대주의 서면에 의한 사전동의를 얻지 아니한 설계 변경, 차주 또는 시행사에 대한 부도사유의 발생 등을 이유로 본건 공사를 중단할 수 없고, 책임준공기간 내에 사용승인을 필하는 것을 말하며, 본 책임준공의무는 본건 공사의 실제 착공 여부와 상관없이 이 약정서 체결일로부터 그 효력이 발생한다.

"책임준공기간"이라 함은 최초 대출실행일로부터 개월이 되는 날까지의 기간을 말한다.

"책임준공확약서"란 시공사가 책임준공에 관하여 제10조 제2항에 따라 **"별지 3"**과 같은 양식으로 작성하는 책임준공확약서를 말한다.

"토지매매계약"이라 함은 차주가 본건 사업부지를 매수하는 내용으로 차주와 한국토지주택공사 사이에 체결될 토지매매계약을 말한다.

"표준사업약정서(융자)"라 함은 본건 사업과 관련하여 주택도시보증공사, 건설 주식회사, 차주 및 대주 사이에 체결되는 표준사업약정서(임대주택 리츠 PF보증-LOAN)를 말하며, 이에 대하여 수정되거나 변경되는 계약을 포함한다.

"표준사업약정서(자리츠용)"라 함은 본건 사업과 관련하여 주식회사 민간임대허브제[ ]호위탁관리부동산투자회사(이하 "**모리츠**"라 한다), 건설 주식회사, 차주, 주식회사 및 대주 사이에 체결되는 표준사업약정서(자리츠용)를 말하며, 이에 대하여 수정되거나 변경되는 계약을 포함한다.

"PF 보증서"라 함은 주택도시보증공사를 보증채무자, 차주를 주채무자, 대주를 보증채권자로 하여 주택도시보증공사가 주택사업금융보증약관(임대주택 리츠 PF 보증용)(이하 "**PF 보증약관**"이라 한다)에 따라 발급한 주택사업금융보증서를 말한다.

제 2 항 참 조

1. 문맥상 달리 해석되지 않는 한, 다음 용어들은 이 약정에서 다음과 같이 해석된다.

   가."달", "개월" 또는 "월"은 어느 달의 특정일에 개시하여 다음 달의 숫자적으로 일치하는 날 또는 (숫자적으로 그와 같이 일치하는 날이 없는 경우 또는 일정기간이 어느 달의 마지막 날에 시작하는 경우) 다음 달의 마지막 날에 끝나는 기간을 의미한다.

   나."차주", "대주", "시공사" 또는 "당사자"는 그들 각자의 승계인 및 그 권리 및/또는 의무의 양수인을 포함한다.

2. 문맥상 달리 요구되는 경우를 제외하고는 이 약정에서 법, 법령 또는 규정이라 함은 수시로 대체, 개정 또는 변경된 법, 법령 또는 규정을 의미하고, 어떤 계약을 지칭하는 경우에는 해당 계약이 수시로 수정, 변경, 보충 또는 갱신된 것을 지칭하는 것으로 해석된다. 단수나 복수로 쓰인 용어는 각각 복수나 단수를 포함한다. 이 약정에서 달리 정함이 없는 경우, 이 약정에 첨부된 별지는 이 약정의 일부로 간주되고, 이 약정 각 조항의 표제는 참조용으로만 삽입된 것으로서 이 약정 해석의 기준이 될 수 없다.

제 2 장 사업

제 2 조 사업의 개요

당사자들이 상호 이해하고 있는 본건 사업의 내용(예정)은 다음과 같다.

사업명		OOOO 공공지원민간임대주택 개발사업
소재지		
블록명		
대지면적(㎡)		㎡
건축개요	**연면적(㎡)**	㎡
	용적률(%)	%
	건축규모	세대
	용 도	공공지원민간임대주택
	공사기간	개월
임대기간		개월
총사업비		억원
시공자		
토지주		한국토지주택공사

제 3 조　　당사자들의 역할 및 의무

당사자들은 본건 사업을 성공적으로 추진하기 위해 서로 적극적으로 협조해야 하며 다음과 같은 역할과 의무를 신의성실의 원칙에 입각하여 충실히 수행하여야 한다.

1. 사업시행자 겸 차주의 역할과 의무는 다음과 같다. 사업시행자 겸 차주는 이 약정서상 다른 당사자에게 위임된 업무와 그 수행이 제한된 업무를 제외하고는 다음 각 호에 기재된 업무를 포함하여 본건 사업의 시행과 관련된 업무 일체를 자신의 책임과 비용으로 수행하여야 한다.

   가. 본건 사업부지의 소유권 확보
   나. 본건 사업의 시행을 위해 필요한 인허가 취득 및 인허가 조건사항의 이행
   다. 본건 사업의 시행과 관련하여 발생하는 일체의 비용(소유권보존등기 비용, 각종 부담금 등 본건 사업과 관련하여 차주 명의로 부과되는 일체의 제세공과금을 포함하며, 이에 제한되지 아니함) 부담 및 이를 위한 자금조달
   라. 금융관련계약 및 사업관련계약의 체결
   마. 본건 건축물 준공 후 본건 건축물에 대한 소유권보존등기 및 공공지원민간임대주택사업의 진행
   바. 대출원리금의 상환
   사. 본건 사업의 시행을 위하여 필요한 사업적 민원의 처리
   아. 기타 이 약정에서 정한 업무

2. 대주의 역할과 의무는 다음과 같다.

   가. 대주로서 차주에 대한 대출약정금의 대출
   나. 금융관련계약의 체결
   다. 기타 이 약정에서 정한 업무

3. 시공사의 역할과 의무는 다음과 같다. 시공사는 책임시공사로서 다음 각 호의 업무를 포함하여 본건 공사의 시공과 관련된 업무를 자신의 비용과 책임으로 수행하여야 한다.

   가. 본건 건축물의 시공 및 책임준공 확약
   나. 책임준공 미이행시 대주에 대한 손해배상의무
   다. 사업시행자 겸 차주의 사용승인 업무 협조
   라. 공사민원의 처리 및 이에 따른 비용부담
   마. 본건 사업부지 내 지장물 철거 및 폐기물 반출
   바. 본건 공사 관련 대관청 업무
   사. 본건 사업의 시행 업무(사업비용의 조달, 제반 인허가의 취득, 마케팅 등)에 대한 협조
   아. 공사도급계약의 체결
   자. 본건 건축물 사용승인 후 하자보수책임
   차. 시공권 및 유치권 포기각서의 제출과 해당 각서에 따른 시공권 및 유치권 포기 사유 발생시 대체시공사의 선정 및 공사의 인계에 대한 협조의무
   카. 기타 이 약정에서 정한 업무

제 3 장　대출

제 4 조　　대출의 약정

제 1 항　　대출의 종류

이 약정의 조건에 따라 대주는 대출약정금액의 한도 내에서 차주에게 대출하기로 한다. 이 약정에 따라 대출이 실행된 경우 실행된 대출금에 대하여는 기한전 상환되더라도 대출한도가 다시 회복되는 것이 아니며, 대주는 기한전 상환 여부와 관계없이 대출 실행액을 기준으로 대출약정금액의 한도 내에서 차주에게 대출한다.

제 2 항　　차입의 목적

이 약정에 따른 대출금은 제9조 제2항에 기재한 용도로 사용되어야 한다. 대주는 차주의 대출금 사용과 관련하여 어떠한 책임도 부담하지 아니하며, 차주는 대출금을 위 목적 이외로 사용함으로 말미암아 발생하는 모든 문제에 대하여 책임을 지기로 한다.

제 5 조 대출의 실행

제 1 항 대출의 실행요청

1. 차주는 인출가능기간에 속한 어느 영업일에 대주에게 금 일억원(₩100,000,000) 이상 금 일억원(₩100,000,000) 단위로 대출의 실행을 요청할 수 있다. 이를 위하여 차주는 차주가 지정하는 대출실행일의 오(5) 영업일 전일까지 "**별지 1.**"의 양식에 의한 대출실행요청서를 대주에게 제출하여야 하고, 또한, 대출실행일까지 주택도시보증공사의 동의에 갈음하는 PF보증서의 사본을 대주에게 제출하고, PF보증서 원본은 대출실행일의 익영업일까지 제출한다.

2. 차주는 인출가능기간 내에 수 회에 걸쳐 대출약정금액의 범위 내에서 대출의 실행을 요청할 수 있다. 다만, 착공 이후 대주의 대출한도가 남아 있는 한, 기금 후순위 대출약정을 제외하고는 차주는 이 약정에 따른 대출의 실행을 요청하여야 한다.

제 2 항 대출실행의 방법

본 조 제1항에 따른 대출 실행 요청이 있는 경우 대주는 본 조 제3항에서 정하는 대출실행의 선행조건이 충족되었음을 확인한 후 대출약정금액의 범위 내에서 차주가 요청한 대출금을 차주의 대출금입금계좌에 입금하는 방식으로 대출을 실행하며, 이로써 차주는 당해 대출금을 차입한 것으로 본다.

제 3 항 대출실행의 선행조건

대출약정금액 한도의 대출실행을 위한 선행조건은 다음 각 호와 같다.

1. 대출실행의 선행조건서류 제출

차주가 별지 2. 기재의 선행조건서류들을 대주에게 만족스러운 내용과 형식으로 제출할 것(계약서의 경우 대출실행일 현재 유효한 상태여야 함). 다만, 최초 대출금 대출실행 전에 제출한 선행조건서류는 추후 그 내용이 변경되지 않는 한, 다음 대출실행을 위하여 다시 제출하지 않는다.

2. 기타 대출실행의 선행조건

가. 대출실행일 현재 기한의 이익 상실 사유가 존재하지 않고 시간의 경과나 통지 또는 시간의 경과와 통지로 말미암아 기한의 이익 상실 사유를 구성할 어떠한 사건도 발생하여 계속되고 있지 않으며, 대출실행으로 인하여 그러한 사유가 발생하지 아니할 것

나. 이 약정에 따른 차주의 확인 및 보장사항이 대출실행일 현재(해당 확인사항에서 확인시점을 달리 정하는 경우 그 지정된 날) 중대한 모든 점에서 계속하여 진실하고 정확할 것

다. 차주가 국토교통부로부터 부동산투자회사법에 따른 영업인가를 받았고, 영업인가에 대한 취소 처분을 받았거나 취소 처분을 받을 수 있는 부동산투자회사법 제42조 제1항 각 호의 사유가 발생하지 않았을 것

라. 표준사업약정서(융자) 및 표준사업약정서(자리츠용)가 체결되었을 것

마. 차주가 주택도시보증공사에 주택사업금융보증을 위한 수수료를 납부하고 PF보증서를 발급받아 대주에게 제출하였을 것

바. 제10조 제2항에 따른 시공사의 책임준공확약서가 적법, 유효하게 작성되어 제출되었을 것

사. 제10조 제3항에 따른 시공사의 시공권및유치권포기각서가 적법, 유효하게 작성되어 제출되었을 것

아. 제10조 제4항에 따른 차주의 시행권 등 포기각서가 적법, 유효하게 작성되어 제출되었을 것

제 6 조 대출이자율, 지연손해금 및 수수료 등

제 1 항 대출이자율

매 이자계산기간에 대하여 적용되는 대출금에 대한 대출이자율은 연[ ]%로 한다.

제 2 항 지연손해금

차주가 금융관련계약에 따라(만기일의 도래, 제7조에 따른 기한전 상환, 기한의 이익 상실 또는 기타 사유로) 이행기가 도래한 채무금을 변제하지 못하는 경우,

차주는 이행기가 도래한 날(당일 산입)로부터 실제 변제하는 날(당일 불산입)까지의 기간 동안, 그 미지급 금액에 대하여 연 [ ]%의 연체이자율을 적용하여 계산한 연체이자(원 미만은 버림)를 지급하여야 한다. 연체이자는 실제 경과일수를 연 365일(단, 윤년인 경우에는 연 366일)로 일할 계산한다.

제 3 항 수수료 및 비용

1. 차주는 인출가능기간에 속한 매 이자지급일{다만, 이 약정 체결일의 익월로부터 최초 대출실행일이 속한 달까지의 경우 매월 [ ]일(그 날이 영업일이 아닌 경우 그 직후 영업일)을 말하며, 이하 본항에서 **"미인출 수수료 지급일"**이라 한다}마다 미인출 수수료로서, 해당 미인출 수수료 지급일 현재 인출되지 않은 대출금(기한전 상환된 대출금의 경우도 인출된 금액으로 함)에 대하여 연 [ ]%의 이율을 적용하여, 직전 미인출 수수료 지급일(최초에는 이 약정 체결일을 말하며, 당일을 포함한다)로부터 해당 미인출 수수료 지급일(당일을 포함하지 아니한다)까지의 기간의 일수로 일할계산한 수수료를 대주에게 지급하여야 한다. 위 일수의 계산은 연 365일(단, 윤년인 경우에는 연 366일)로 일할 계산한다.

2. 금융관련계약의 체결과 관련하여 지급하여야 하는 인지세는 차주가 부담하기로 한다.

3. 제7조 제2항에 의한 기한전 상환 및 제13조에 의한 기한이익의 상실을 포함한 여하한 사유로 인하여 대출금이 대출만기일 이전에 상환되는 경우에도 본 항 제1호 및 제2호에 따라 기 지급된 수수료 및 비용은 반환되지 아니한다.

제 7 조 상환, 기한전 상환

제 1 항 원리금의 상환

1. 차주는 매 이자지급일에 해당 이자계산기간에 대하여 대주에게 지급하여야 하는 대출이자를 후취로 해당 이자지급일까지 대주에게 지급하여야 하며, 대출만기일에 대출금 전액을 대주에게 상환하여야 한다.

2. 차주가 이자지급일에 매 이자계산기간에 대한 대출이자로서 대주에게 지급하여야 할 금액은 해당 이자계산기간의 초일 현재 대주의 대출금 미상환 잔액(어느 이자계산기간에 기한전 상환된 대출금은 제외한다)에 대하여 제6조 제1항에 따라 해당 이자계산기간에 적용되는 대출이자율을 곱한 금액에 해당 이자계산기간의 일수를 365(단, 윤년의 경우에는 366)로 나눈 비율을 곱한 금액(원 미만은 버림)으로 계산한다.

3. 본건 사업의 사업기간이 변경되거나, 본건 건축물에 관한 임대차계약 부진으로 임대수입금의 부족이 예상되는 경우 또는 대출만기일에 차주에게 상환재원이 부족한 것으로 모리츠가 판단하는 경우 표준사업약정서(자리츠용) 제15조 제2항에서 정한 바와 따라 차주, 대주 및 모리츠의 합의에 의하여 대출만기일을 조정할 수 있다.

제 2 항 기한전 상환

1. 차주는 매 이자지급일(다만, (1) 차주가 다른 날에 상환할 것에 대해 대주가 동의한 경우 (2) 차주가 본건 건축물의 분양대금 및 임대보증금으로 상환하는 경우에는 이자지급일 이외의 날에도 상환할 수 있다)에 대출금 전부 또는 일부를 금 일억원(₩100,000,000) 이상 금 일억원(₩100,000,000) 단위로(의미를 분명히 하면 동 금액 제한은 대출금 일부 상환에만 적용된다) 기한전 상환할 수 있다. 차주가 본 항에 따른 기한전 상환을 하고자 하는 경우 차주는 기한전 상환예정사실, 상환이유, 기한전 상환예정일, 기한전 상환금액을 적시하여 기한전 상환예정일로부터 오(5) 영업일(또는 대주가 인정하는 더 짧은 기간) 이전에 대주에게 서면으로 통지하여야 한다.

2. 차주가 본항 제1호에 따라 대출금을 기한전 상환하는 경우 차주는 기한전 상환되는 대출금에 대한 기한전 상환일까지의 대출이자(원 미만은 버림), 기타 기한전 상환금액과 관련하여 이 약정상 지급하여야 할 일체의 금액을 함께 지급하여야 한다.

3. 본항 제1호에 따라 차주가 한 기한전 상환 통지는 기한전 상환예정일의 오(5) 영업일 이전까지는 취소할 수 있다. 다만, 차주는 기한전 상환예정일의 사(4) 영업일 전날로부터 기한전 상환예정일까지의 기간 동안에는 취소

할 수 없고, 기한전 상환일에 통지된 내용에 따라 기한전 상환을 하여야 한다.

4. 차주는 본항에 따라 기한전 상환을 하는 경우에 본항에 따라 기한전 상환한 대출금에 대하여 대주에게 다시 대출실행을 요청할 수 없다.

5. 차주는 타 금융기관으로부터 조달한 자금(의미를 분명히 하면 기금 후순위 대출약정에 따라 조달한 자금은 제외함) 또는 재융자(Refinancing) 자금으로는 기한전 상환을 할 수 없다.

6. 본항에 따른 기한전 상환에 대한 기한전 상환 수수료는 없는 것으로 한다.

제 8 조 지급방법 및 변제충당

제 1 항 지급방법

대출원리금 및 기타 차주가 대주에게 지급하여야 할 금액은 대주가 정하여 차주에게 통지한 예금계좌로 입금하여야 한다. 차주는 이 약정에 따라 대주에게 지급하는 금액을 해당 지급일까지 같은 날 인출가능한 자금으로 입금하여야 하며, 이 약정상 지급하여야 할 금액을 상계 또는 공제하거나 다른 조건을 부여함이 없이 전액 지급하여야 한다.

제 2 항 변제충당

1. 금융관련계약에 따라 대주가 지급받거나 회수한 금액이 이행기가 도래한 채무 전액을 변제하기에 부족한 경우, 동 금액은 금융관련계약에서 달리 정하지 아니하는 한 다음의 우선순위에 따라 채무의 변제에 충당한다.

가. 채권회수를 위하여 대주가 지출하거나 부담한 비용
나. 금융관련계약에 따라 대주에게 지급하여야 하는 것으로서 아래에서 달리 열거되지 아니한 금액
다. 지급기일이 도래한 수수료
라. 지급기일이 도래한 대출금에 대한 연체이자
마. 지급기일이 도래한 대출금에 대한 이자
바. 지급기일이 도래한 대출원금

2. 대주는 대출채무와 관련하여 여하한 금원을 지급받는 경우(차주의 자발적이거나 비자발적인 지급, 상계, 강제집행, 담보실행, 소송 등으로 수령하였는지 여부를 불문한다) 본 항 제1호의 순서에 따라 충당하기로 한다.

제 9 조 자금의 관리

제 1 항 자금 관리의 위탁

차주는 차주의 자금 관리를 자산관리위탁계약 및 자산보관계약이 정하는 바에 따라 자산관리자인 주식회사 및 자산보관기관인 주식회사에 위탁한다.

제 2 항 대출금입금계좌의 운용

대출금입금계좌에 입금된 대출금은 본건 사업의 토지매입비, 건설비, 임대운영비, 예비비 및 제 사업비(금융비용 포함)의 지급에 사용하기로 한다.

제 10 조 담 보

차주는 이 약정 및 기타 그와 관련하여 차주가 대주에게 부담하는 채무를 담보하기 위하여, 대주에게 아래와 같은 담보를 설정하고 관련 담보계약서를 아래 각 항에서 정하는 바에 따라 지체없이 대주에게 교부하기로 한다. 모든 담보서류는 대주가 만족할 만한 내용과 양식으로 작성되어야 한다.

제 1 항 표준사업약정서(융자), 표준사업약정서(자리츠용) 및 PF보증서

차주는 이 약정에 따른 최초 대출실행 이전까지 표준사업약정서(융자) 및 표준사업약정서(자리츠용)를 체결하여야 하고, 각 대출실행일 전일까지 주택도시보증공사의 동의에 갈음하는 PF보증서의 사본을 대주에게 제출하고, PF보증서 원본은 대출실행일의 익영업일까지 제출한다.

제 2 항 시공사의 책임준공확약의무 및 책임준공확약서 제출

차주는 이 약정에 따른 최초 대출실행 이전까지 공사도급계약을 체결하고, 시공사는 본건 건축물의 공사비 지급 여부 등과 관계없이 책임준공기간 내에 본건 건축물의 사용승인을 받아 책임준공의무를 이행하여야 하고, 이를 이행하지 못할 경우에는 이로 인해 발생하는 대주의 직접적인 손해(대출원금, 이자, 비용, 기타 발생한 손해 등)를 배상하여야 하며, 이러한 내용의 **"별지 3"**과 같은 양식의 책임준공확약서를 작성하여 공사도급계약의 체결과 동시에 대주 및 주택도시보증공사를 수신인으로 하여 수신인들에게 각 제출하여야 한다.

제 3 항 시공권및유치권포기각서

시공사는 공사도급계약의 체결과 동시에 **"별지 4"**와 같은 양식의 시공권및유치권포기각서를 작성하여 차주, 대주 및 주택도시보증공사를 수신인으로 하여 수신인들에게 각 제출하여야 한다.

제 4 항 시행권 등 포기각서

차주는 **"별지 5"**와 같은 양식의 시행권 등 포기각서를 작성하여 대주, 시공사 및 주택도시보증공사를 수신인으로 하여 수신인들에게 각 제출하여야 한다.

제 5 항 기타 담보

차주는 대주가 합리적으로 요구하는 담보를 추가로 대주에게 제공하여야 한다.

제 11 조 차주의 확인 및 보장

차주는 대주에게 이 약정 체결일 현재 및 각 대출실행일에 다음 각 항의 사항을 확인하고 보장한다.

제 1 항 법인격 및 권한

1. 차주는 대한민국 법률에 따라 적법하게 설립되고 유효하게 존속하고 있는 법인이다.

2. 차주는 차주가 당사자인 금융관련계약에 따른 채무 및 기타 의무를 부담하고 차주가 당사자인 금융관련계약 및 기타 관련 서류를 작성, 교부하고 그 모든 조건을 이행하기 위한 법적 능력과 권한을 가지고 있다.

3. 차주는 차주가 당사자인 금융관련계약을 작성, 교부하거나 그 내용대로 의무를 이행하기 위하여 필요한 회사 내부의 모든 법적 절차 등의 조치를 취하였다.

제 2 항 계약의 적법성 및 유효성

차주가 당사자인 금융관련계약에 따른 차주의 의무는 적법 유효하게 성립되었으며, 차주에 대하여 집행 가능하다.

제 3 항 법령 및 기타 약정의 준수

차주가 당사자인 금융관련계약의 체결, 교부, 이행으로 말미암아 차주에게 적용되는 법령을 위반하게 되거나 차주의 정관을 위반하거나 차주 또는 차주의 자산에 관한 계약이나 증서에 위반되지 아니하다.

제 4 항 채무불이행 사유의 부존재

차주는 자신 또는 자신의 자산이나 수익과 관련하여, 차주가 이 약정 체결일 이전에 대주에게 서면으로 통지한 것을 제외하고는, 이 약정에 따른 차주의 의무이행에 중대한 부정적 영향을 미칠 만한 채무불이행을 하고 있지 아니하다.

제 5 항 인허가 등

차주는 차주가 알고 있는 한, 이 약정 체결일 현재 법령상 구비할 것이 요구되는 것으로서 그 미비가 중대한 부정적 영향을 미칠 수 있는 정부인허가를 미비한 사실이 없다.

제 6 항 분쟁

차주가 이 약정 체결일 이전에 대주에게 서면으로 통지한 것을 제외하고는, 차주의 경영이나 재무상황에 중대한 부정적 영향을 미칠 수 있는 차주나 차주의

자산에 대한 조사, 수사, 소송이나 행정절차 또는 중재 기타 법적 절차가 현재 계속되어 있지 않으며, 차주가 아는 한 제기될 우려도 없다.

제 7 항 정보의 정확성

차주가 대주에게 이 약정의 협상과 관련하여 제공한 정보는 중요한 모든 면에서 정확하다.

제 8 항 부도사유의 불발생

차주에게 부도사유가 발생하지 아니하였으며, 차주가 아는 한 그러한 우려도 없다.

제 9 항 PF 보증서의 유효성

차주가 발급받아 대주에게 제출한 PF 보증서는 유효하고, 차주가 아는 한 PF 보증서 및 PF 보증약관에 따른 보증의 효력이 상실되거나 보증책임이 제한될 사유는 없다.

제 12 조 차주의 준수사항

차주는 대출채무가 전액 상환되기까지 다음 각 항의 사항을 준수한다. 다만, 차주가 대주의 사전 서면동의를 얻는 경우에는, 그 동의에 한정된 범위 내에서 그러하지 아니하다.

제 1 항 회계

차주는 법령과 기업회계기준에 따라 진실한 회계장부(재무제표 포함)를 작성하고 관리하여야 하며, 결산재무제표에 관하여 감사인으로부터 적정의견을 받아야 한다.

제 2 항 서류의 제출 등

차주는 대주가 이 약정 또는 기타 금융관련계약의 이행을 위하여 합리적으로 요청하는 일체의 서류를 제출하고 필요한 조치를 취하여야 한다.

제 3 항 제세공과금의 납부

차주는 자신 또는 자신의 자산에 대한 모든 세금, 부과금 및 공과금을 납기일이 도래한 때 납부하여야 한다.

제 4 항 중요사항의 통지

차주는 기한의 이익 상실사유, 제11조 제6항의 조사, 수사, 소송, 행정절차나 중재, 법적 절차, 기타 차주의 영업 또는 재정상태 등에 대하여 중대한 부정적 영향을 미칠 사실이 발생하였거나 발생할 것으로 예상되는 경우 대주에게 그 사실을 안 후 지체 없이(늦어도 그 사실을 안 날로부터 3일 이내에) 서면 통지하여야 한다.

제 5 항 확인 및 보장

차주는 제11조에서 정한 확인 및 보장이 대출실행일 후 언제라도 진실에 부합되고 정확하게 유지되도록 노력하여야 한다.

제 6 항 제3자에 대한 담보제공의 금지

차주는 대주의 사전 동의 없이 자신의 자산을 제3자에게 담보로 제공하여서는 아니된다.

제 7 항 통지

차주는 차주의 상호 또는 인감이 변경되는 경우 지체 없이 이를 대주에게 통지하여야 한다.

제 8 항 기업구조조정의 제한

차주는 대주의 사전 동의 없이 다른 회사와의 합병, 분사나 분할, 기타 다른 형태로의 기업구조조정 과정에의 참여를 하여서는 아니된다.

제 9 항 차입의 제한

기금 후순위 대출약정을 제외하고는 대출약정금의 한도 내에서 이 약정에 따른 대출금을 사용하여야 하며, 대주의 대출한도가 남아 있음에도 제3자로부터 조달한 금원을 사용하여서는 아니된다.

제 10 항 토지매매계약 및 공사도급계약의 체결

제5조 제3항 제1호에도 불구하고 토지매매계약 및 공사도급계약이 최초 대출실행일 이전까지 체결되지 않을 경우 차주는 최초 대출실행일 이전까지 토지매매계약서(안) 및 공사도급계약서(안)을 대주에게 제출하고, 20 년 월 일까지 토지매매계약서(안) 및 공사도급계약서(안)과 실질적으로 동일한 내용의 토지매매계약 및 공사도급계약을 체결하여야 한다.

제 13 조 기한의 이익 상실

제 1 항 기한의 이익 상실사유

기한의 이익 상실 사유는 다음 각 호의 사유로 한다.

1. 차주가 이 약정 또는 기타 차주가 당사자인 금융관련계약에 따라 지급하여야 할 금액을 해당 지급기일에 지급하지 아니한 경우

2. 이 약정 또는 기타 차주가 당사자인 금융관련계약상 차주의 확인 및 보장사항이 중요한 점에서 사실과 다르거나 허위로 밝혀진 경우

3. 차주가 이 약정 기타 차주가 당사자인 금융관련계약의 체결과 관련하여 대주에게 제출하였거나 이 약정 체결일 이후 대주에게 제시하거나 제출한 서류의 전부 또는 일부가 중요한 점에서 사실과 다르거나 허위인 것으로 판명된 경우

4. 차주가 당사자인 금융관련계약에 따른 채무를 부담하거나 이행하는 것이 그 중요한 부분에 대하여 효력이 없게 되거나 위법하게 된 경우 또는 기타 차주가 당사자인 금융관련계약에 따른 채무를 이행할 의사가 없음을 명시적으로 표명한 경우

5. 차주의 주요 자산에 대하여 압류명령 또는 체납처분 압류통지가 발송되거나 기타의 방법에 의한 강제집행 절차 또는 체납처분절차의 착수가 있고 그로부터 삼(3)개월(이 약정에 따른 대출원금의 지급기일이 먼저 도래하는 경우에는 그 지급기일) 이내에 해당 사유가 기각, 각하, 취소 또는 철회되지 아니한 경우

6. 차주, 시공사 또는 주택도시보증공사에게 부도사유가 발생한 경우

7. 표준사업약정서(융자)에 따라 차주에게 대출원리금에 대한 상환의무가 발생한 경우

8. PF 보증서 및 PF 보증약관에 따른 보증의 효력이 여하한 사유로 상실하게 되거나 PF 보증약관상 면책사항 등 주택도시보증공사가 PF 보증서 및 PF 보증약관에 따른 보증채무를 이행하지 아니할 수 있는 사유가 발생한 경우

9. 차주의 본건 사업의 시행과 관련하여 부여되거나 필요한 정부 또는 지방자치단체의 인가 또는 허가 등이 종료 또는 취소되거나 대주가 이를 수락할 수 없을 정도로 변경되고(정부 또는 지방자치단체가 본건 건축물에 대한 공사의 중지 또는 변경을 명한 경우 또는 건축허가가 취소, 철회되거나 조건부로 또는 본건 사업에 중대한 부정적 영향을 미칠 것으로 합리적으로 예견되는 내용으로 변경되는 경우를 포함한다), 그러한 종료, 취소나 변경이 본건 사업에 중대한 부정적 영향을 미칠 것으로 합리적으로 예상됨에도 삼(3)개월 이내에 치유되지 아니하는 경우

10. 다음 각 목의 사유가 발생하여 본건 사업의 지속이 곤란하다고 대주가 합리적으로 판단한 경우

    (1) 본건 건축물의 기성부분이 전부 파손되거나 그에 준하는 정도로 파손된 경우

    (2) 차주가 본건 사업을 관련법령 및 본건 사업 관련 인허가의 내용에 따라 수행하지 아니하고 그러한 위반이 삼십(30)일 이내에 치유되지 아니하는 경우 또는 차주가 정당한 이유 없이 본건 사업을 삼십(30)일 이상 중지하거나 포기하는 경우

(3) (i) 사업관련계약서가 해제 또는 해지되는 경우 또는 (ii) 차주가 사업관련계약서상의 권리를 제3자에게 양도, 이전 기타 형태로 처분하는 경우

(4) 합리적인 이유 없이 차주가 본건 공사를 중단하는 경우

11. 토지매매계약이 무효, 취소 또는 해제되는 경우

12. 본 항의 다른 호에서 정하는 의무를 제외하고 차주가 당사자인 금융관련계약상의 준수사항 기타 의무를 이행하지 아니하거나 위반하고 대주로부터 이러한 위반을 시정할 것을 요구받은 날로부터 삼십(30) 영업일 이내에 이를 시정하지 아니한 경우

13. 기타 본건 사업의 폐지와 동일시 할 수 있는 객관적 사유가 발생하였다고 대주가 합리적으로 판단하는 경우

제 2 항 기한의 이익 상실사유 발생의 효과

1. 본 조 제1항에서 정한 기한의 이익 상실사유가 발생하는 경우에는 대주가 차주에게 모든 대출금의 미상환원금 및 발생 대출이자, 발생비용 및 기타 이 약정에 따른 채무 전체에 대하여 이행기가 도래하였음을 선언하는 통지를 한 경우에 한하여 위 모든 채무에 대한 기한의 이익을 상실하며, 이 경우 대주에 의한 별도의 이행청구나 독촉 등의 조치 없이 그 통지를 발송한 날에 이행기가 도래한 것으로 보아 대출원리금 상환의무를 포함하여 이 약정에 따른 일체의 채무 전액을 즉시 변제하여야 한다. 다만, 대주는 대출원리금 미지급의 경우를 제외한 기한의 이익 상실사유가 발생한 경우 표준사업약정서(융자) 제9조 제1항에서 정한 바에 따른 차주 및 주택도시보증공사와의 합의 및 표준사업약정서(자리츠용) 제16조 제1항에 따른 사업제안자인 시공사, 자산관리자 및 모리츠와의 합의가 이루어진 경우에 한하여 본 항에 따른 기한의 이익 상실 통지를 할 수 있다(단, 차주가 대출이자를 연체한 경우 대주가 기한의 이익 상실 통지를 하지 않는 경우에도 연체된 대출이자에 대하여는 제6조 제2항에 따른 지연손해금이 가산된다).

2. 차주가 기한의 이익을 상실한 경우 대주는 담보권의 실행 등 이 약정 및 법령에 의하여 허용된 다른 조치를 취하거나 권리를 행사할 수 있다.

3. 본 항 제1호에 의하여 차주가 기한의 이익을 상실한 경우라도 이 약정에 의하여 정상적으로 대출거래가 가능하다고 대주가 판단하여 명시적으로 차주에게 의사표시를 한 경우에는 기한의 이익은 그 때부터 부활하는 것으로 한다. 또한 표준사업약정서(융자) 제9조 제2항 및 표준사업약정서(자리츠용) 제16조 제2항에 의한 경우에도 기한의 이익이 회복되는 것으로 한다.

제 4 장 기타 사항

제 14 조 기타 조항

제 1 항 영업일이 아닌 경우의 처리

이 약정에 의한 채무의 이행기일이 영업일이 아닌 경우 해당 이행기일은 그 직후에 도래하는 영업일로 한다.

제 2 항 권리의무의 양도

당사자들은 이 약정상의 권리 또는 의무를 다른 당사자들의 사전 서면동의 없이 제3자에게 양도하거나 담보로 제공할 수 없다.

제 3 항 약정의 변경 및 해제 또는 해지

1. 이 약정의 수정, 변경, 개정은 이 약정 당사자 전원의 동의를 얻은 경우에 효력을 가진다.

2. 어느 일방이 이 약정을 위반할 경우에는 상대방은 약정을 해제 또는 해지할 수 있다. 이 경우 이 약정을 위반한 자는 상대방이 입은 손해를 청구가 있는 즉시 배상하기로 한다.

3. 차주는 제5조에 따라 대출이 실행된 때에는 차주가 대출채권을 전액 변제한 후 또는 대주의 서면 승인을 득한 후가 아니면 이 약정을 해제 또는 해

지할 수 없다.

제 4 항 비밀유지

이 약정의 당사자들은 관련 법규 기타 정부 당국의 행정처분 및 법원의 판결, 결정, 명령 등에 의하여 요구되지 아니하는 한 다른 당사자의 동의 없이 이 약정 및 기타 금융관련계약에 관련한 사항을 제3자에게 누설하지 못한다.

제 5 항 통지

이 약정상 발송이 요구되거나 허용되는 모든 통지는 다음의 주소 또는 통지 및 기타 서류의 수령을 위하여 각 당사자가 서면으로 지정한 기타 주소로 직접 교부하거나 또는 요금 선납의 등기우편, 팩시밀리 또는 전자우편으로 하여야 한다. 다만, 팩시밀리 또는 전자우편으로 송부하는 경우에는 그 수령을 확인하는 내용을 팩시밀리 또는 전자우편으로 받아야 통지가 도달한 것으로 본다.

대주

주 소 :
참 조 :
전 화 :
팩 스 :
전자우편 :

차주 **주식회사**

주 소 :

참 조 :
전 화 :
팩 스 :
전자우편 :

시공사

주 소 :
참 조 :
전 화 :
팩 스 :
전자우편 :

제 6 항 약정의 효력

1. 이 약정에 포함된 특정 규정이 관련법령에 의하여 무효, 불법 또는 집행할 수 없게 된 경우에도, 그로 인하여 나머지 규정의 유효성, 적법성 및 집행가능성은 어떠한 형태로든 영향을 받거나 침해되지 아니한다.

2. 이 약정은 이 약정의 각 당사자의 권리와 의무에 관한 최종적인 서면 의사표시로서 이 약정의 각 당사자들의 완전한 합의를 구성하고, 이 약정과 관련하여 이전에 있었던 당사자간의 모든 합의 또는 약정에 우선한다.

3. 대주가 차주에게 이 약정 조항의 이행을 요구하지 않거나 이를 지체하더라도 그러한 조항의 이행을 요구하는 권리에는 영향이 없으며, 그러한 권리의 일회적 또는 부분적 행사는 추가적 행사나 기타 권리, 권능 또는 구제수단의 행사를 배제하지 아니한다. 이 약정이나 법에 의해 대주에게 부여된 권리, 권능 및 구제수단은 중복적이며 수시로 부분적으로 또는 전체적으로 행사될 수 있다.

4. 본 항 제2호의 규정에도 불구하고, 표준사업약정서(융자) 및 표준사업약정서(자리츠용)와 이 약정의 내용이 상충되는 경우에는 표준사업약정서(융자) 및 표준사업약정서(자리츠용)의 내용이 우선한다.

제 7 항 손해배상

당사자들은 이 약정 기타 금융관련계약 위반으로 인하여 상대 당사자가 입은 모든 손실, 피해, 비용, 경비 등(법률자문비용 포함)을 배상하여야 한다.

제 8 항 준거법 및 관할 법원

1. 이 약정 및 그에 따른 당사자들의 권리와 의무는 대한민국 법에 따라 규율되고 해석된다.

2. 이 약정과 관련하여 발생한 분쟁에 대한 소송의 제1심 관할법원은 서울중앙지방법원으로 한다.

(다음 기명날인 페이지를 위하여 이하 여백)

이 약정이 체결된 증거로서 당사자들은 이 약정서 [ ]부를 작성하고 각자의 권한 있는 대표 또는 권한을 위임 받은 자로 하여금 기명 날인하게 하여 차주, 대주 및 시공사가 각 1부씩 보관한다. 당사자들은 합의한 기관으로 하여금 이 약정서에 천공하게 할 수 있다.

대 주

대표이사 (인)

이 약정이 체결된 증거로서 당사자들은 이 약정서 [ ]부를 작성하고 각자의 권한 있는 대표 또는 권한을 위임 받은 자로 하여금 기명 날인하게 하여 차주, 대주 및 시공사가 각 1부씩 보관한다. 당사자들은 합의한 기관으로 하여금 이 약정서에 천공하게 할 수 있다.

차 주 **주식회사 위탁관리부동산투자회사**

대표이사 (인)

이 약정이 체결된 증거로서 당사자들은 이 약정서 [ ]부를 작성하고 각자의 권한 있는 대표 또는 권한을 위임 받은 자로 하여금 기명 날인하게 하여 차주, 대주 및 시공사가 각 1부씩 보관한다. 당사자들은 합의한 기관으로 하여금 이 약정서에 천공하게 할 수 있다.

시공사 **건설 주식회사**

대표이사 (인)

별지 1(대출실행요청서)

대출실행 요청서

_____년 ___월 ___일

수신:

주식회사 **OO**위탁관리부동산투자회사(이하 **"차주"**라 합니다)는 귀사를 대주로 하여 20 년 월 일 귀사와 체결한 사업 및 대출약정(이하 **"사업및대출약정"**이라 합니다)에서 정하는 바에 따라 년 월 일에 합계 금 원의 대출을 실행해 줄 것을 요청합니다. 차주에게 실행되는 모든 대출금은 은행에 차주 명의로 개설되어 있는 예금계좌(계좌번호:)로 송금하여 주시기 바랍니다.

차주는 이 대출실행 요청서 일자 현재 다음 사항을 확인합니다.

1. 사업및대출약정상 기한의 이익 상실사유가 발생한 바 없으며, 위 대출약정금의 인출로 말미암아 사업및대출약정상 기한의 이익 상실사유가 발생되지 아니하고,
2. 사업및대출약정에 포함된 차주의 모든 확인 및 보장사항은 이 대출실행 요청서 작성일자 현재 진실하고 정확하며,
3. 사업및대출약정 제5조 제3항에 명시된 대출선행조건은 모두 충족되었고,
4. 차주가 대출선행조건서류로 제출한 모든 서류는 진정한 원본과 동일한 사본으로 그 내용은 이 대출실행 요청서 작성일자 현재 진실·정확하고 유효하며,
5. 사업및대출약정에 기재된 차주의 모든 준수사항을 위반하고 있지 아니합니다.

위 대출실행일 전에 위에서 확약한 사항이 변경될 경우 당사는 이를 귀사에 서면으로 통지할 것을 확약하고, 만일 귀사가 대출실행 전에 그러한 통지를 받지 못한 경우 위 사항들을 대출실행일 현재 시점에서 확약한 것으로 간주하는데 동의합니다. 이 요청서에 사용된 모든 용어는 대출약정에서 사용된 용어와 동일한 의미를 갖습니다.

주식회사 위탁관리부동산투자회사
대표이사 (인)

별지 2(대출선행조건 서류)

대출선행조건 서류

1. 차주 및 시공사 관련 서류(사본의 경우 원본대조필 사본으로 함)

   가. 정관 사본, 등기사항전부증명서, 사업자등록증 사본, 법인인감증명서, 사용인감계(사용인감 사용시)
   나. 차주 또는 시공사가 당사자인 금융관련계약의 체결 및 이행을 승인하는 이사회 의사록 등 수권서류 사본

2. 기타 관련 서류

   가. 각 리츠관련약정 체결본 사본
   나. PF 보증서
   다. 표준사업약정서(융자) 및 표준사업약정서(자리츠용) 사본
   라. 토지매매계약서 사본
   마. 공사도급계약서 사본
   (※ 단, 제12조 제10항에 따라 토지매매계약 및 공사도급계약이 최초 대출실행일 이전까지 체결되지 않을 경우 토지매매계약서(안) 및 공사도급계약서(안)으로 갈음하고, 추후 보완한다.)
   바. 책임준공 확약서
   사. 시공권및유치권포기각서
   아. 시행권등포기각서
   자. 사업 및 현금 흐름표 사본
   차. 임대리츠 주주간 협약서(임대리츠 정관 포함) 사본
   카. 법률의견서
   타. 기타 대주가 합리적으로 요구하는 서류

별지 3(책임준공확약서)

책임준공확약서

20 년 [ ]월 [ ]일

수신: 1. 주식회사
2. 주택도시보증공사

본 책임준공확약서(이하 **"본 확약서"**)는, 경기도 소재 (이하 **"본건 사업부지"**)에서 공공지원민간임대주택(이하 **"본건 건축물"**)의 건설, 임대 및 분양 사업(이하 **"본건 사업"**)과 관련하여 주식회사 위탁관리부동산투자회사(이하 **"차주"**), 주식회사(이하 **"대주"**) 및 건설 주식회사(이하 **"당사"** 또는 **"시공사"**)와의 사이에서 20 년 [ ]월 [ ]일자로 체결된 사업및대출약정서(이에 대하여 수정되거나 변경된 계약을 총칭하여 이하 **"사업및대출약정서"**)와 관련됩니다.

본 확약서에서 사용된 모든 용어는 본 확약서에서 달리 정하지 않는 한, 사업및대출약정서에서 사용된 용어와 동일한 의미를 가집니다.

당사는 본건 사업의 건설(이하 "**본건 공사**")을 담당하는 시공사로서 본건 사업이 원활하게 진행될 수 있도록 대주(단, 사업및대출약정서에서 정한 바에 따라, 주택도시보증공사가 PF보증서에 의거하여 사업및대출약정서상의 대출원리금을 모두 상환한 경우에는 주택도시보증공사를 의미함, 이하 동일)에 대하여 다음 각 호의 사항들을 확약하고 보증합니다.

1. 당사는 사업및대출약정서에 따라 본건 공사의 책임준공기간(즉, 최초 대출실행일로부터 [ ]개월이 되는 날까지의 기간을 말함) 내에 관계법령, 공사도급계약, 설계서 및 시방서와 안전계획 및 품질관리계획에 따라 본건 건축물을 준공하고 차주로 하여금 동 준공에 따른 사용승인을 관계 주무관청으로부터 취득하도록 할 것입니다.

2. 당사는 본건 건축물이 신축될 예정인 본건 사업부지의 상태(본건 사업부지와 관련된 법률관계를 포함함)에 대하여 이미 충분한 검토를 하였고, 본건 사업부지가 본건 건축물을 건설하는데 법적·사실적으로 적정한 부지임을 인지하고 있습니다.

3. 당사는 본건 건축물의 완공 이전에 본건 건축물에 하자가 발생하는 경우 하자 발생 이후 지체없이 당사의 비용과 책임하에 이를 보수할 것이며 만약 합리적인 기간 내에 이를 이행하지 못하는 경우, 당사는 차주 기타 대주가 지정하는 제3자가 당사의 비용으로 위 하자를 보수할 수 있음을 인정합니다.

4. 당사는 천재지변, 내란, 전쟁 등 불가항력적인 경우를 제외하고는 본건 공사를 중단하지 않을 것입니다.

5. 당사는 공사도급계약상의 제 규정에도 불구하고, 공사비의 지급 지연, 민원, 설계 변경, 명도미완료, 차주에 대한 부도사유의 발생 등의 사유가 발생하는 경우에도 본건 건축물을 책임준공기간 내에 준공하고, 차주로 하여금 동 준공에 따른 사용승인을 필하도록 할 것입니다.

6. 당사는 본건 건축물의 건설 공사로 인하여 발생하는 환경문제(소음, 분진 등), 안전사고, 인근시설 및 주민을 포함한 제3자에 대한 인적, 물적 피해 및 손실, 기타 제반 민원에 따른 일체의 사항들을 당사의 전적인 책임하에 처리할 것입니다.

7. 당사가 본 확약서에 기한 책임준공의무를 이행하지 못하는 경우, 이로 인해 발생하는 귀사의 직접적인 손해(대출원금, 이자, 비용, 기타 발생한 손해 등)를 배상할 것입니다.

8. 당사의 확인사항

   가. 당사는 적법하게 설립된 법인으로서 본 확약서를 작성하고 그에 따른 의무를 이행하기 위하여 필요한 회사의 내부절차를 취하였고 본 확약서는 유효하게 당사를 구속한다.
   나. 본 확약서의 작성, 체결 및 이행은 관련법령, 당사의 정관 또는 당사가 체결하였거나 당사에게 구속력을 가지는 기존의 계약 또는 약정에 저촉되지 아니한다.
   다. 당사는 당사가 당사자이거나 당사에게 구속력이 있는 모든 약정상, 당사의 영업, 재산 또는 재정상태에 중대하게 불리한 영향을 미칠 수 있는 채무불이행상태에 있지 아니하다.
   라. 당사의 영업활동 또는 재무상태에 중대한 부정적 영향을 가져올 수 있는 소송이나 행정심판 또는 중재가 계속되어 있지 않으며, 당사가 인지하는 한 이러한 법적 절차가 개시될 우려도 없다.
   마. 본 확약서와 관련하여 당사가 대주에게 제시한 당사에 관한 모든 정보는 중요한 점에서 완전하고 정확하다.

9. 본 확약서에 달리 규정되지 아니한 사항에 대하여는 사업및대출약정서, 공사도급계약서에서 정한 바에 따르기로 하며, 사업및대출약정서, 본 확약서, 공사도급계약서 상 상충되는 내용이 있는 경우에는 사업및대출약정서, 본 확약서, 공사도급계약서의 순으로 우선합니다.

10. 당사는 사업및대출약정서에서 정한 바에 따라, 주택도시보증공사가 PF보증서에 의거하여 사업및대출약정서상의 대출원리금을 모두 상환한 경우에는, 본 확약서 상 대주에 대한 의무를 주택도시보증공사에 대해서 동일하게 이행할 것임을 확약합니다.

책임준공확약인 : **건설 주식회사**

대표이사 (인)

별지 4(시공권및유치권포기각서)

시공권 및 유치권포기각서

20 년 [ ]월 [ ]일

수신: 1.
2. 주택도시보증공사
3. 주식회사 OO위탁관리부동산투자회사

본 시공권 및 유치권포기각서(이하 **"본 포기각서"**)는, 소재 BL에서 공공지원민간임대주택의 건설, 임대 및 분양 사업(이하 **"본건 사업"**)과 관련하여 (i) 주식회사 위탁관리부동산투자회사(이하 **"차주"**), 주식회사(이하 **"대주"**) 및 건설 주식회사(이하 **"당사"** 또는 **"시공사"**)와의 사이에서 20 년 [ ]월 [ ]일자로 체결된 사업및대출약정서(이에 대하여 수정되거나 변경된 계약을 총칭하여 이하 **"사업및대출약정서"**), (ii) 차주, 대주, 당사 및 주택도시보증공사 사이에 20 년 6월 __일자로 체결된 표준사업약정서(임대주택 리츠 PF보증-LOAN) 및 (iii) 차주, 대주, 당사, 주식회사 및 주식회사 민간임대허브제[ ]호위탁관리부동산투자회사 사이에 20 년 [ ]월 [ ]일자로 체결된 표준사업약정서(자리츠용)와 관련됩니다.

본 포기각서에서 사용된 모든 용어는 본 포기각서에서 달리 정하지 않는 한, 사업및대출약정서에서 사용된 용어와 동일한 의미를 가집니다.

당사는 본건 사업의 건설(이하 "**본건 공사**")을 담당하는 시공사로서 본건 사업이 원활하게 진행될 수 있도록 다음 각호의 사항들을 대주(단, 사업및대출약정서에서 정한 바에 따라, 주택도시보증공사가 PF보증서에 의거하여 사업및대출약정서상의 대출원리금을 모두 상환한 경우에는 주택도시보증공사를 의미함)과 차주에게 확약하고, 이에 대하여 일체의 이의를 제기하지 아니할 것임을 확인합니다.

1. 당사에 대하여 다음 각 목에 해당하는 사유가 발생하고, 차주 및 주택도시보증공사가 당사에게 본건 공사에 관한 권리 기타 이에 부수하는 권리(이하 "**시공권 등**")를 차주 및 주택도시보증공사가 지정하는 새로운 시공사(이하 "**대체시공사**")에게 이전하라는 내용의 서면통지를 하는 경우, 당사는 그때로부터 당연히 시공권 등이 대체시공사에게 양도되는 것에 동의하며, 즉시 대체시공사에게 시공권 등을 조건 없이 이전하고, 본건 공사 현장을 명도할 것입니다. 이때, 당사는 본건 사업의 시공권 등이 대체시공사에게 양도되어 본건 사업이 성공적으로 수행될 수 있도록 시공권 등 양도에 수반된 제반 절차의 이행에 관한

모든 행위에 적극 협조할 것입니다.

(i) 부도, 파산신청, 회생절차개시신청 또는 이에 준하는 사태가 발생하여 지급능력의 상실 또는 본건 사업의 계속 시공이 현저히 곤란하다고 주택도시보증공사가 인정하는 경우
(ii) 기업구조조정촉진법상의 부실징후기업으로 지정되는 경우
(iii) 표준사업약정을 위반함으로써 당사가 본건 사업의 시공을 계속 수행하는 것이 사업진행에 현저한 지장이 있다고 주택도시보증공사가 판단하는 경우
(iv) 공정부진율이 25퍼센트포인트 이상인 경우
(v) 감리자 확인 실행공정율이 75퍼센트를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유없이 예정공정 보다 6개월 이상 지연되는 경우

2. 당사는 제1항의 규정에 의한 본건 사업의 시공권 등의 양도로 당사가 보유하고 있던 본건 사업의 시공과 관련된 일체의 권리는 대체시공사에게 이전됨에 동의합니다. 이 경우 당사는 대체시공사에게 일체의 대가정산을 요구할 수 없고, 기타 본건 사업의 시공과 관련된 모든 권리를 포기하며, 민·형사상의 이의, 소 제기, 기타 일체의 민원 등 대체시공사의 본건 사업 시공에 직간접적으로 영향을 줄 수 있는 일체의 행위를 하지 않겠습니다. 한편, 당사는 차주와의 협의 하에 선정한 감정평가기관을 통하여 대체시공사에 대한 시공권 양도시점 당시의 기성률 및 미지급 공사비를 평가 받을 것입니다.

3. 차주의 대주에 대한 대출원리금 상환채무가 잔존하는 한, 당사는 어떠한 경우에도 본건 공사의 기성부분(건축중인 건축물 포함)에 대하여 소유권을 주장하지 아니하고, 차주에 대한 공사비 채권을 피담보채권으로 하여 본건 공사 현장에 대한 유치권, 저당권설정청구권을 행사하거나 가압류, 가처분 등의 보전처분, 강제집행을 신청하지 않겠습니다. 다만, 대출원리금 상환채무가 완제 되거나 또는 차주의 재정상태가 대출원리금 상환채무 완제에 문제가 없다고 차주 및 대주가 판단할 경우 그 즉시, 당사는 차주와의 관계에서 미지급 공사비 지급청구 및 정산절차를 진행할 것입니다.

4. 당사의 확인사항

가. 당사는 적법하게 설립된 법인으로서 본 포기각서를 작성하고 그에 따른 의무를 이행하기 위하여 필요한 회사의 내부절차를 취하였고 본 포기각서는 유효하게 당사를 구속한다.
나. 본 포기각서의 작성, 체결 및 이행은 관련법령, 당사의 정관 또는 당사가 체결하였거나 당사에게 구속력을 가지는 기존의 계약 또는 약정에 저촉되지 아니한다.
다. 당사는 당사가 당사자이거나 당사에게 구속력이 있는 모든 약정상, 당사의 영업, 재산 또는 재정상태에 중대하게 불리한 영향을 미칠 수 있는 채무불이행상태에 있지 아니하다.
라. 당사의 영업활동 또는 재무상태에 중대한 부정적 영향을 가져올 수 있는 소송이나 행정심판 또는 중재가 계속되어 있지 않으며, 당사가 인지하는 한 이러한 법적 절차가 개시될 우려도 없다.
마. 본 포기각서와 관련하여 당사가 대주에게 제시한 당사에 관한 모든 정보는 중요한 점에서 완전하고 정확하다.

5. 당사는 향후 본 포기각서의 이행과 관련하여, 이사회 결의 등 회사 내부의 수권절차가 추가적으로 필요하게 되는 경우 지체없이 동 절차를 적법하게 이행할 것을 확약합니다.

6. 당사는 사업및대출약정서에서 정한 바에 따라, 주택도시보증공사가 PF보증서에 의거하여 사업및대출약정서상의 대출원리금을 모두 상환한 경우에는, 본 포기각서 상 대주에 대한 의무를 주택도시보증공사에 대해서 동일하게 이행할 것임을 확약합니다.

각서인 : **건설 주식회사**
대표이사 (인)

별지 5(시행권등포기각서)

시행권 등 포기각서

20 년 [ ]월 [ ]일

수신: 1.
2. 주택도시보증공사
3. 건설 주식회사

본 시행권 등 포기각서(이하 **"본 포기각서"**)는, 경기도 소재 BL(이하 **"본건 사업부지"**)에서 공공지원민간임대주택의 건설, 임대 및 분양 사업(이하 **"본건 사업"**)과 관련하여 주식회사 위탁관리부동산투자회사(이하 **"당사"** 또는 **"시행사"**), 주식회사(이하 **"대주"**) 및 건설 주식회사(이하 **"시공사"**)와의 사이에서 20 년 [ ]월 [ ]일자로 체결된 사업및대출약정서(이에 대하여 수정되거나 변경된 계약을 총칭하여 이하 **"사업및대출약정서"**)와 관련됩니다.

본 포기각서에서 사용된 모든 용어는 본 포기각서에서 달리 정하지 않는 한, 사업및대출약정서에서 사용된 용어와 동일한 의미를 가집니다.

당사는 본건 사업의 시행사로서, 본건 사업이 원활하게 진행될 수 있도록 다음과 같이 대주(단, 사업및대출약정서에서 정한 바에 따라, 주택도시보증공사가 PF보증서에 의거하여 사업및대출약정서상의 대출원리금을 모두 상환한 경우에는 주택도시보증공사를 의미함, 이하 동일)과 시공사에게 확약하고, 이에 대하여 일체의 이의를 제기하지 아니할 것임을 확인합니다.

1. 당사는 사업및대출약정서상 기한의 이익 상실사유가 발생하여 기한의 이익이 상실되는 경우, 당사가 별도의 행위 없이도 바로 시행사로서 본건 사업과 관련하여 사업및대출약정서, 사업약정서 및 금융관련계약에 따라 당사가 보유하는 사업시행권, 유치권 및 기타 일체의 권리(이하 총칭하여 "**시행권 등**")를 포기한 것으로 간주하는데 동의하고, 따라서 이 경우 당사는 더 이상 본건 사업에 대하여 아무런 권리도 보유하지 않음을 인정하고 승인합니다.

2. 당사는 제1항의 경우, 본건 사업에 관한 시행권 등이 그 즉시 대주가 전적인 재량에 따라 지정하는 자(이하 "**대체시행사**")에게 양도된 것으로 간주됨을 인정하고 승인합니다.

3. 제2항에 의하여 시행권 등이 양도되는 경우, 당사는 대주, 대체시행사 및 시공사에게 일체의 대가지급 또는 정산을 요구하지 않고, 기타 본건 사업과 관련된 모든 권리를 포기하며, 이에 대하여 민·형사상의 이의, 소 제기, 기타 민원 등 본건 사업의 시행 및 시공에 직·간접적으로 영향을 줄 수 있는 일체의 행위를 하지 아니할 것입니다.

4. 제2항에 의하여 시행권 등이 양도되는 경우, 당사는 건축주 명의 변경, 본건 사업부지의 소유권이전 등 본건 사업의 시행권 등 이전과 관련하여 대주 또는 대체시행사가 요구하는 모든 조치를 취할 것입니다.

5. 당사는 사업및대출약정서에서 정한 바에 따라, 주택도시보증공사가 PF보증서에 의거하여 사업및대출약정서상의 대출원리금을 모두 상환한 경우에는, 본 확약서상 대주에 대한 의무를 주택도시보증공사에 대해서 동일하게 이행할 것임을 확약합니다.

각서인 : **주식회사 위탁관리부동산투자회사**

대표이사 (인)

대주간합의서

이 대주간합의서(이하 “이합의서”)는 다음 당사자들 사이에 2016년 __월__일 체결되었다.

차 주

선순위대주

후순위대주 **대한민국(주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관)**

전 문

____ 소재 ____BL에서 시행되는 기업형임대주택개발사업(이하 총칭하여 **“본건사업”**이라 한다)과 관련하여, 주식회사 위탁관리부동산투자회사(이하 **“차주”**라 한다)는 본건 사업의 건설비 및 제반 사업비 등을 조달하기 위하여, (이하 **“선순위대주”**라 한다)로부터 금 억원(₩) 한도의 대출(이하 **“선순위대출”** 이라 한다)을 받는 내용의 사업 및 대출약정(서)(이하 “**선순위대출약정(서)**”)을, 관련법령상 기업형임대주택개발사업에 대한대한민국(주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관)(이하 **“후순위대주”**라 하고 선순위대주와 합하여 **“대주(들)”**이라 한다)의 대출이 허용되는 것을 조건으로 후순위대주로부터 합계 금 만원(₩) 한도의 융자(이하 **“후순위대출”**이라 하고 선순위대출과 합하여 **“대출”**이라 한다)를 받는 내용의 대출약정(서)(이하 “**후순위대출약정(서)**”)을 각 체결할 예정이다.

당사자들은 각 대출채권의 상환 및 채권자로서의 권리행사에 대하여 약정하고자 하며, 이에 당사자들은 아래와 같이 합의한다.

제 1 조 (각 대출의 순위)

(1) 각 대출의 제반 비용, 수수료, 지연손해금, 이자, 원금 등의 각 지급일이 동일한 날에 해당하는 경우(각 대출약정에 따라 기한전 상환이 이루어지는 경우 및 각 대출약정상 기한의 이익 상실사유가 발생하여 지급하게 되는 경우를 포함한다) 대주들은 차주로부터 다음 각 호의 순서에 따라 지급받기로 한다. 이 경우 먼저 지급되어야 하는 순위의 채권이 완제되어야만 그 다음순위의 채권의 변제에 충당할 수 있다. 다만, 후순위대출금의 원금 상환기일은 선순위대출의 최종만기 이후로 설정되어야 하며, 후순위대주는 제1호 내지 제4호에 따른 선순위대주의 채권이 전부 상환되어 차주에 대한 채권이 완전히 소멸되기 전에는 후순위대출의 대출원금을 상환받을 수 없고, 후순위대출금에 대하여 차주의 기한의 이익을 상실시킬 수 없다.

1. 차주가 선순위대주에게 지급하여야 하는 제반 비용 및 수수료
2. 차주가 선순위대주에게 지급하여야 하는 지연손해금
3. 차주가 선순위대주에게 지급하여야 하는 이자
4. 차주가 선순위대주에게 지급하여야 하는 원금
5. 차주가 후순위대주에게 지급하여야 하는 제반 비용 및 수수료
6. 차주가 후순위대주에게 지급하여야 하는 지연손해금
7. 차주가 후순위대주에게 지급하여야 하는 이자
8. 차주가 후순위대주에게 지급하여야 하는 원금

(2) 차주는 후순위대주와 사이에 체결되는 대출약정에 따른 기한전 상환을 하고자 하는 경우, 선순위대주의 대출원리금이 전액상환 된 이후에 한하여 후순위대주의 대출원금을 기한전 상환하기로 한다.

(3) 각 대주는 제1항에 따른 지급순위 및 제2항에 따른 기한전 상환순위에 위반하여 지급을 받은 경우에는 해당 금원을 다른 대주에게 지급함으로써 제1항에 따른 지급순위에 따른 지급 및 제2항에 따른 기한전 상환순위에 따른 기한전 상환이 이루어지도록 하여야 한다.

(4) 차주는 같은 날 둘 이상의 대주에 대한 지급의무가 겹친 경우, 각 대출약정에 따른 채무를 이행함에 있어 본 조 제1항에 따른 지급순위를 준수하기로 약정한다.

(5) 본조 제1항의 순위는 대주들에 대한 지급의무가 같은 날에 겹친 경우에 한하여 적용되는 것이고, 그렇지 않은 경우에 각 대출약정에서 정한 바에 따른 어

느 대주에 대한 상환이나 지급을 제한하는 의미로 해석되지 않는다(단, 후순위대출약정에 따른 상환 및 지급에 있어서는 제1항 단서가 적용된다).

제 2 조 (합의의효력)

(1) 이 합의서는 선순위대출약정 및 후순위대출약정이 모두 체결됨과 동시에 효력이 발생하고, 선순위대주가 대출채권을 모두 상환 받고, 차주에 대해 대출을 실행할 의무가 모두 소멸한 때에 종료한다.

(2) 이 합의서는 각 대출약정에 우선하는 효력을 가진다.

(3) 각 대출과 관련하여 체결되는 당사자들간의 제반 계약 또는 제3자와의 제반 계약은 이 합의서에 위반되어서는 아니 된다. 당사자들 사이에 이 합의서에 위반하여 체결되는 제반 계약은 이 합의서와 상충되는 범위 내에서 효력이 발생하지 아니한다.

(4) 이 합의서에 위반한 계약이 체결됨으로써 이 합의서의 당사자들이 손해를 입은 경우 합의위반자는 그 손해를 배상하여야 한다.

(5) 합의서에 포함된 특정규정이 관련법령에 의하여 무효, 불법 또는 집행할 수 없게 된 경우에도, 그로 인하여 나머지 규정의 유효성, 적법성 및 집행가능성은 어떠한 형태로든 영향을 받거나 침해되지 아니한다.

제 3 조 (양도)

각 대주는 각자 보유하는 차주에 대한 대출채권 등 권리 및 의무를 제3자에게 양도하고자 하는 경우 그 양수인이 이 합의서상의 지위를 승계하는 조건으로 하여야 하며, 해당 대출약정에 정한 바를 준수하여 양도하여야 한다. 어느 대주가 해당 대출약정에 정한 바(해당 대출약정에서 해당 대출약정의 당사자들의 동의를 요하는 경우에는 이를 포함한다)를 준수하여 차주에 대한 대출채권 등 권리 및 의무를 양도하는 경우 이 합의서의 당사자들은 해당 대주가 이 합의서상의 지위를 해당 양수인에게 이전하는 것에 대하여 동의하고 그러한 양도가 유효, 적법하게 이루어지는데 필요한 제반 조치(이 합의서상 지위의 양도에 대한 동의 및 승낙 등을 포함하며 이에 한정하지 아니한다)에 협력한다.

제4조 (분쟁의해결)

이 합의서에 관하여 분쟁이 발생한 경우 관련 당사자들간 원만히 합의가 성립되지 않는 경우, 그 분쟁에 대한 소송의 관할은 서울중앙지방법원을 관할법원으로 한다.

(다음 기명날인 페이지를 위하여 이하 여백)

이 합의서가 체결된 증거로써 당사자들은 이 합의서 __부를 작성하고 각자의 권한 있는 대표 또는 권한을 위임 받은 자가 기명날인 하여 각 1부씩 보관한다.

차주

(인)

이 합의서가 체결된 증거로써 당사자들은 이 합의서 __부를 작성하고 각자의 권한 있는 대표 또는 권한을 위임 받은 자가 기명날인 하여 각 1부씩 보관한다.

선순위대주

(인)

이 합의서가 체결된 증거로써 당사자들은 이 합의서 __부를 작성하고 각자의 권한 있는 대표 또는 권한을 위임 받은 자가 기명날인 하여 각 1부씩 보관한다.

후순위대주 **대한민국(주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관)**

국토교통부장관 강호인 (인)

[별지서식 제3호] (제6조제1항 관련) <개정 2018.12.14., 2021. 9.14>

사업수지 및 현금흐름분석표

(건설임대 리츠용)

(단위 : 백만원)

구분	항목	비목		계	산 출 기준	D + 0 월	D + 1 월	D + 2 월	D + 3 월	…
현금유입	수입금 (A)	예정임대율								
		임대수입	임대료-주택							
			임대료-상가							
			임대보증금							
		분양전환수입(매각수입)								
		기타수입	관리비							
			이자수익							
	수입금 계 (A)									
	재원조달	차입금	민간융자							
			기금융자							
		자본금	민간출자							
			기금출자							
	재원조달 계									
현금유입 합계(B)										
현금유출	지출금 (B)	예정공정률								
		토지비	토지취득원가							
			기타비용							
		건설비용	직접공사비							
			간접공사비							
			기타공사비용 (주거서비스 설치비용 포함)							
			건설관련 예비비							
		설계비								
		감리비								
		임대보증금								
		분양관련비용	임차인모집비							
			광고홍보비							
			모델하우스건립비							
			부지임차료							
		임대운영비	임대관리수수료							
			장기수선충당금.수선유지비							
			중개수수료							
			공가세대관리비							
			건물화재보험							
			관리비예치금							
		제세금	취득세							
			건물보존등기비							
			보유세(재산세, 종합부동산세)							
			기타세금							

구분	항목	비목			계	산 출 기준	D + 0 월	D + 1 월	D + 2 월	D + 3 월	…
현금유출	지출금 (B)	부담금 및 분담금	광역교통시설부담금								
			학교용지부담금								
			개발부담금								
			농지보전부담금								
			대체산림자원조성비								
			상하수도분담금								
			전기(전력)분담금								
			도시가스분담금								
			지역난방분담금								
		리츠관련비용	자산관리수수료	매입수수료							
				운영수수료							
				처분수수료							
			자산보관수수료								
			사무수탁수수료								
			매각(분양전환)수수료								
			회계감사수수료								
			주식발행비용								
		자문수수료	감평비용								
			법률자문수수료								
			재무자문수수료								
			기타								
		기타 수수료 (주거서비스인증수수료 포함)									
		예비비									
	지출금 계 (C)										
	재무유출	원금상환	민간융자								
			기금융자								
		이자비용	민간융자이자								
			기금융자이자								
			보증수수료								
		배당 및 원본	운영배당(민간)								
			운영배당(기금)								
			청산배당(민간)								
			청산배당(기금)								
	재무유출 계										
현금유출 합계(D)											
기초 현금(E)											
당기 증감(F=B-D)											
기말 현금(E+F)											
영업 이익 (A-C)											
이자보상비율 (영업이익/차입이자상환액)×100											

사업수지 및 현금흐름분석표

(매입임대 리츠용)

(단위 : 백만원)

구분	항목	비목		계	산 출 기준	D + 0 월	D + 1 월	D + 2 월	D + 3 월	…
현금유입	수입금 (A)	예정임대율								
		임대수입	임대료-주택							
			임대료-상가							
			임대보증금							
		분양전환수입(매각수입)								
		기타수입	관리비							
			이자수익							
	수입금 계 (A)									
	재원조달	차입금	민간융자							
			기금융자							
		자본금	민간출자							
			기금출자							
	재원조달 계									
현금유입 합계(B)										
현금유출	지출금 (B)	부동산 매입비(토지+건물)								
		임대보증금								
		임차인 모집비	임차인모집비							
			광고홍보비							
			모델하우스건립비							
			부지임차료							
		임대 운영비	임대관리수수료							
			장기수선충당금·수선유지비							
			중개수수료							
			공가세대관리비							
			건물화재보험							
			관리비예치금							
		제세금	취득세							
			건물보존등기비							
			보유세(재산세, 종합부동산세)							
			기타세금							
		리츠관련 비용	자산 관리 수수료	매입수수료						
				운영수수료						
				처분수수료						
			자산보관수수료							
			사무수탁수수료							
			매각(분양전환)수수료							
			회계감사수수료							
			주식발행비용							
		자문 수수료	감평비용							
			법률자문수수료							
			재무자문수수료							
			기타							

구분	항목	비목		계	산 출 기준	D + 0 월	D + 1 월	D + 2 월	D + 3 월	…
현금유출		기타 수수료 (주거서비스인증수수료 포함)								
		예비비								
	지출금 계 (C)									
	재무유출	원금 상환	민간융자							
			기금융자							
		이자 비용	민간융자이자							
			기금융자이자							
			보증수수료							
		배당 및 원본	운영배당(민간)							
			운영배당(기금)							
			청산배당(민간)							
			청산배당(기금)							
	재무유출 계									
현금유출 합계(D)										
기초 현금(E)										
당기 증감(F=B-D)										
기말 현금(E+F)										
영업 이익 (A-C)										
이자보상비율 (영업이익/차입이자상환액)×100										

공사도급계약서

도급인 ㈜ 위탁관리부동산투자회사(이하 "도급인"이라 함)와 수급인 ㈜ (이하 "수급인"이라 함)은 00 지구 A-00BL 공공지원민간임대주택사업(이하 "본 사업"이라 함)에 대하여 아래와 같이 공사도급계약(이하 "본 계약(서)"이라 함)을 체결하고 신의에 따라 성실히 이행하기로 하고, 이를 증명하기 위해 "본 계약서" 2통을 작성, 서명 또는 기명날인 후 "도급인"과 "수급인"이 각각 1부씩 보관한다.

- 아 래 -

공사명			
공사 장소			
착공일	년 월 일 *일자까지 명기	공사 기간	개월
준공예정일	년 월 일 *일자까지 명기		
계약 금액	일금 만원정(₩) *기투위승인받은 직접공사비 예산을 초과하면 안 됨 (부가세 및 발코니 확장공사비 포함) ※ 부가세 : ₩ (부가세 변동에 따른 계약금액 변동은 없음)		
공사 규모 및 내용	- 대지 면적 : ㎡(평) - 건축연면적 : ㎡(평) - 건축 규모 : 지하층 지상층, 개동 총 세대와 부대·복리시설 - 건축구조 : 철근콘크리트조(지상), 철근콘크리트조(지하) - 건축용도 : 공공지원민간임대주택(공동주택), 근린생활시설		
하자담보책임 및 하자보수보증금률	주택법 및 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 등 관련 법령에서 정한 기준에 따름. 단, 어느 공종 에 대해 중첩적으로 적용되는 법령이 있을 경우 하자담보책임기간이 길거나 하자보수보증금률이 높은 법령을 기준으로 함.		
지체상금률	지체일 수마다 1/1000		
대금 지급 지연이자율	연 7/100		
공사비 지급조건	매 [ ]개월 단위 기성 지급		

별첨 : 1-1. 공사도급계약 일반조건 1부.
1-2. 공사도급계약 특수조건 1부.
2. 설계서(공사시방서, 실시설계도서, 상세도) 1부.
3-1. 공사원가계산서, 3-2. 공사비 등 산정내역, 3-3. 공종별 산출내역서(일위대가 포함)
3-4. 자재 및 마감재리스트 각 1부. (※붙임양식)

23. . .

도 급 인		수 급 인	
주 소		주 소	
성 명	(인)	성 명	(인)

공사도급계약 일반조건

제 1 조(총칙) 본 계약과 관계 법령에서 정한 바에 따라 "도급인"은 "도급인"의 지위를 가지며 "수급인"은 "수급인"의 지위를 가진다. "도급인"과 "수급인"은 본 사업을 수행 함에 있어 서로 협력하여 신의에 따라 성실히 계약을 이행한다.

제 2 조(정의) 본 계약에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "도급인"이라 함은 건설공사를 건설업자에게 도급하는 자를 말한다.
2. "도급"이라 함은 당사자 일방이 건설공사를 완성할 것으로 약정하고, 상대방이 그 일의 결과에 대하여 대가를 지급할 것을 약정하는 계약을 말한다.
3. "수급인"이라 함은 도급인으로부터 건설공사를 도급받는 건설업자를 말한다.
4. "하도급"이라 함은 도급받은 건설공사의 전부 또는 일부를 다시 도급하기 위하여 수급인이 제삼자와 체결하는 계약을 말한다.
5. "하수급인"이라 함은 수급인으로부터 건설공사를 하도급받은 자를 말한다.
6. "설계서"라 함은 공사시방서, 실시설계도서, 상세도(물량내역서를 작성한 경우 이를 포함한다)를 말한다.
7. "물량내역서"라 함은 공종별 목적물을 구성하는 품목 또는 비목과 동 품목 또는 비목의 규격·수량·단위 등이 표시된 내역서를 말한다.
8. "산출내역서"라 함은 계약 금액을 구성하는 물량, 규격, 단위, 단가 등을 기재한 내역서를 말한다.
9. "하도급대금"이라 함은 하수급인 및 자재· 장비업자가 시공· 제작· 대여한 분에 상당한 금액을 말한다.
10. "사전점검"이라 함은 주택법 제 48 조의 2 에서 규정하는 입주자 사전방문을 말한다.
11. "하자 처리율"이라 함은 제 10 호에서 정의한 사전점검 결과 접수된 하자의 처리가 완료된 비율을 말하며, 입주 개시 전 "도급인"의 점검을 통하여 확정한다.
12. "모리츠"라 함은 주택도시보증공사가 자본금을 출자한 부동산투자회사로서 "도급인"의 출자자를 말한다.

제 3 조 (공사범위) "수급인"의 공사 범위는 "본 사업"과 관련하여 "도급인"이 주택법 등 관계 법률에 따라 행정청으로부터 최종 승인을 받은 설계도서에 따라 신축 예정 건축물 및 부속시설(사업부지 경계 내 시설물로 한정함. 이하 같음)로 한다.

제 4 조 (계약 금액 등)

① 본 계약 금액에는 산업 안전 관리비 00원, 소방 시설공사비 00원(노무비 00원 포함),

전기공사비 00원(노무비 00원 포함), 정보통신공사비 00원(노무비 00원 포함), 품질관리비 00원, 안전 관리비 00원, 환경관리비 00원이 포함되어 있다.

② 본 계약 금액에는 건설기술 진흥법에 따른 품질, 안전, 환경관리비가 포함되어 있으며, 향후 당사자간 협의 및 향후 관련 법령의 기준 변경 등으로 인하여 재산정이 필요한 경우, 이를 별도로 당사자 간 협의하여 반영하기로 하되, 이로 인한 본 도급계약의 금액 변경은 없는 것으로 한다.

제 5 조 (계약문서의 효력)

① 계약문서는 공사도급계약서 및 별첨 1-1. 공사도급계약 일반조건, 1-2. 공사도급계약 특수조건 2. 설계서, 3-1. 공사원가계산서, 3-2. 공사비 등 산정내역, 3-3. 공종별 산출내역서(일위대가 포함), 3-4. 자재 및 마감재 리스트로 구성되며, 상호 보완의 효력을 가진다.

② "수급인"은 본 계약서의 별첨 3-1.공사원가계산서, 3-4.자재 및 마감재 리스트는 계약과 동시에 제출하고 실시설계 완료 후 실제 산정내역을 기반으로 보완하여 제출한다. 그 외 별첨 2.설계서, 3-2.공사비 등 산정내역, 3-3.공종별 산출내역서(일위대가 포함)는 실시설계가 완료된 후 3 개월 이내에 제출하여야 한다. 이 경우 별첨 2.설계서는 공종별 A3 반 접 백도 및 USB 메모리(또는 CD-ROM)에 수록하여 제출하되, 파일 형식은 *.hwp(한글 2007 이하 버전), *.excel, *.jpg, *.pdf, *.dwg(AUTOCAD 2012~2014 버전 또는 이와 호환 가능한 s/w), *.ppt(Microsoft PowerPoint 2007 이하 버전)으로 제출한다.

③ 이 조건이 정하는 바에 의하여 계약당사자 간에 행한 통지문서 등은 계약문서의 효력을 가진다.

④ 설계도서의 불분명, 오기, 누락 또는 모순사항이 있는 경우 "도급인"과 "수급인"이 협의하여 정하기로 한다.

제 6 조(업무 범위)

① "도급인"은 사업 주체로서 다음 각호의 업무를 수행한다.

1. 사업부지 소유권 확보 및 제공에 관한 업무
2. 사업인허가, 설계, 감리 관련 업무
3. 입주자모집, 광고, 홍보, 입주 관련 업무
4. 사업 관련 민원(일조권, 조망권 등) 처리업무
5. 사업추진과 관련하여 "도급인"의 명의로 부과되는 각종 제세공과금 및 부담금 납부 업무
6. 미술 장식품 제작 및 설치 업무
7. 관계 법령에 따라 사업 주체가 의무적으로 수행하여야 하는 제반 업무
8. 상기 각호에 의해 발생 되는 비용의 부담

② "수급인"은 시공자로서 다음 각호의 업무를 수행한다.

1. 설계도서에 의한 토목, 건축, 조경, 기계, 설비 등 공사 일체
2. 공사 기간 내 책임준공
3. 각종 유틸리티(상하수도, 전기, 가스, 지역냉난방 등) 시설 및 관로 등 사업부지 내 인입공사
4. 도로점용, 기타 본 공사 수행에 필요한 인허가 등 관련 업무
5. 공사 관련 민원(공사소음, 분진, 진동 등)의 처리
6. 착공신고 및 사용승인 관련 행정업무
7. 사업부지 내 지장물 철거 및 폐기물 반출
8. 기금출자신청 시 제시한 주거서비스 제공을 위한 기본 내부 시설 및 집기류(별첨 3-4. 자재 및 마감재 리스트에 명시된 내용을 기본으로 함)의 제공 및 시공(예 : 피트니스센터, 키즈카페, 멀티룸, 카페 등)
9. 하자보수책임
10. 관계 법령에 따라 시공자가 의무적으로 수행하여야 하는 제반 업무
11. 상기 각호에 의해 발생 되는 비용의 부담

제 7 조 (건설사업관리자)

① "도급인"은 계약된 공사의 효율적 관리와 공정, 품질의 확보를 위하여 공사감리자 외 다음 각호의 사항을 행하는 자(이하 “건설사업관리자” 라 한다)를 선정할 수 있다.

1. 공사 일반(공정, 품질, 안전, 환경 등)에 대한 관리, 감독
2. 계약이행에 있어서 “수급인” 에 대한 지시·승낙 또는 협의
3. 제 6 조 제 2 항 "수급인"의 업무 수행에 대한 관리, 감독
4. 제 8 조 공사감리의 업무에 대한 관리, 감독
5. 착공 도서, 실시설계도서, 도급 내역서의 검토
6. 공정 현황 점검, 기성부분 검사, 공사 중 실태점검 수행
7. 준공을 위한 사전점검 및 실태점검 수행
8. 공사의 준공검사 또는 공사목적물 인도 가능 여부 확인
9. 기타 "도급인"이 위임하는 일

② “도급인” 은 제 1 항의 규정에 의하여 건설사업관리자를 선임한 때에는 그 사실을 즉시 “수급인” 에게 통지하여야 한다.

③ 건설사업관리자가 "수급인"에게 지시, 감독, 승인한 사항은 "도급인"의 지시, 감독, 승인과 동일한 효력을 가진다.

④ 건설사업관리자는 "도급인"의 승인 없이 "수급인"의 의무와 책임을 면제시키거나 증감시킬 수 없다.

⑤ "수급인"은 건설사업관리자의 감독 또는 지시사항이 공사 수행에 현저히 부당하다고 인정할 때는 "도급인"에게 그 사유를 명시하여 필요한 조치를 요구할 수 있다.

제 8 조 (공사감리)

① "도급인"은 계약된 공사의 수행과 품질의 확보 및 향상을 위하여 "도급인"의 비용과 책임으로 다음 각호의 사항을 행하는 공사감리자(이하 "공사감리자"라 한다)를 선정한다.

1. 시공 일반에 대하여 감독하고 입회
2. 본 계약의 이행에 있어서 "수급인"에 대한 지시, 승낙 또는 협의하는 일
3. 본 공사의 재료와 시공에 대한 검사 또는 시험에 입회하는 일
4. 본 공사의 기성 부문 검사, 준공검사 또는 공사목적물의 인도에 입회하는 일
5. 제31조 제1항에 따른 통보를 받았을 때 하수급인 및 "수급인"과 직접 계약을 체결한 건설공사용 부품 제작납품업자, 건설기계대여업자(이하 "하수급인 및 자재·장비업자"이라 한다)로부터 대금 수령내역 및 증빙서류를 제출받아 대금 지급내역 및 수령내역의 일치 여부를 확인하는 일
6. 기타 관련 법규에 따른 공사감리자의 업무 및 공사감독에 관하여 "도급인"이 위임하는 일

② "수급인"은 공사감리자의 업무공간을 제공하여야 한다.

③ 공사감리자가 "수급인"에게 지시, 감독, 승인한 공사감리 업무와 관련된 사항은 "도급인"의 지시, 감독, 승인과 동일한 효력을 가진다.

④ 공사감리자는 "도급인"의 승인 없이 "수급인"의 의무와 책임을 면제시키거나 증감시킬 수 없다.

⑤ "수급인"은 공사감리자의 감독 또는 지시사항이 공사 수행에 현저히 부당하다고 인정할 때는 "도급인"에게 그 사유를 명시하여 필요한 조치를 요구할 수 있다.

제 9 조(현장대리인)

① "수급인"은 착공 전의 건설산업기본법령에서 정한 바에 따라 당해 공사의 주된 공종에 상응하는 건설기술자를 현장에 배치하고, 그중 1인을 현장대리인으로 선임한 후 "도급인"에게 통지하여야 한다.

② 제1항의 현장대리인은 법령의 규정 또는 "도급인"이 동의한 경우를 제외하고는 현장에 상주하여 시공에 관한 일체의 사항에 대하여 "수급인"을 대리하며, 계약문서와 공사감리자의 지시에 따라 공사 현장의 관리 및 공사에 관한 모든 사항을 처리하여야 한다.

제 10 조(공사 현장 근로자)

① "수급인"은 본 계약의 시공 또는 관리에 필요한 기술과 경험을 가진 근로자를 채용하여야 하며, 근로자의 행위에 대하여 모든 책임을 져야 한다.

② "수급인"이 채용한 근로자에 대하여, "도급인"이 당해 계약의 시공 또는 관리상 적당하지 아니하다고 인정하여 이의 교체를 요구한 때에는, "수급인"은 정당한 사유가 없는 한 즉시 교체하여야 하며, "도급인"의 승인 없이는 교체된 근로자를 본 계약의 시공 또는 관리를 위하여 다시 채용할 수 없다.

제 11 조 (착공 및 공정 보고)

① "수급인"은 계약서에서 정한 바에 따라 착공하여야 하며, 착공 시에는 다음 각호의 서류가 포함된 착공신고서를 "도급인"에게 제출하여야 한다.

1. 건설산업기본법령 등 관련 법령의 규정에 따른 건설기술자 지정신고서
2. 공사 예정 공정표
3. 공정별 인력 및 장비 투입계획이 포함된 공정계획서
4. 현장 관리 조직도
5. 안전·환경 및 품질관리계획서
6. 착공 전 현장 사진
7. 견본주택(또는 샘플하우스) 시공계획 (단, 후분양일 경우 후분양 시점에 제출)
8. 기타 "도급인"이 지정한 사항

② "수급인"은 계약의 이행 중에 제1항의 규정에 따라 제출한 서류의 변경이 필요한 때에는 관련 서류를 변경하여 제출하여야 한다.

③ "도급인"은 제1항 및 제2항에 의하여 제출받은 서류의 내용을 조정할 필요가 있는 경우 "수급인"에게 이의 조정을 요구할 수 있다.

④ "도급인"은 "수급인"이 월별로 수행한 공사에 대하여 다음 각호의 사항을 명백히 하여 익월 14일까지 제출하도록 요청할 수 있으며, "수급인"은 이에 응하여야 한다.

1. 월별 공정률 및 수행 공사 금액
2. 인력·장비 및 자재 현황
3. 계약사항의 변경 및 계약 금액의 조정내용
4. 공정 상황을 나타내는 현장 사진

제 12 조 (공사 기간)

① 공사착공일과 준공일은 계약서에 명시된 일자로 한다.

② "수급인"의 귀책 사유 없이 공사착공일에 착공할 수 없는 경우에는 "수급인"의 현장 인수 일자를 착공일로 하며, 이 경우 "수급인"은 공사 기간의 연장을 요구할 수 있다.

③ 준공일은 "수급인"이 건설공사를 완성하고 " 도급인" 에게 서면으로 준공검사를 요청한 날을 말한다. 다만, 제23조의 규정에 따라 준공검사에 합격한 경우에 한 한다.

④ 제 23 조 제 2 항에 의해 준공검사를 다시 받는 경우, 준공일은 "수급인"이 "도급인"에게 준공검사를 재요청한 날을 말한다.

제 13 조 (공사 자재 및 마감자재)

① 공사에 사용할 재료는 신품이어야 하며, 품질·규격 등은 설계도서와 일치하거나 동등 이상이어야 한다. 다만, 설계도서에 명확히 규정되지 아니한 것은 표준품 이상으로서 계약의 목적을 달성하는데 가장 적합한 것으로 "도급인"과 "수급인"이 협의하여 결정한다.

② "수급인"은 공사 자재를 사용하기 전에 공사감리자의 검사를 받아야 하며, 불합격된 자재는 즉시 대체하여 다시 검사받아야 한다.

③ 제 2 항의 검사에 이의가 있을 때 "수급인"은 "도급인"에게 재검사를 요구할 수 있으며, 재검사가 필요하다고 인정되는 경우 "도급인"은 지체 없이 재검사하도록 조치하여야 한다.

④ "수급인"은 자재의 검사에 소요되는 비용을 부담하여야 하며, 검사 또는 재검사 등을 이유로 계약기간의 연장을 요구할 수 없다.

⑤ 공사에 사용하는 자재 중 조립 또는 시험을 요하는 것은 "도급인"의 입회하에 그 조립 또는 시험을 하여야 한다.

⑥ 수중 또는 지하에서 행하여지는 공사나 준공 후 외부에서 확인할 수 없는 공사는 "도급인"의 참여 없이 시행할 수 없다. 다만, 사전에 "도급인"의 서면 승인을 받고 사진, 비디오 등으로 시공 방법을 확인할 수 있는 경우에는 시행할 수 있다.

⑦ "수급인"은 공사 수행과 관련하여 필요한 경우 "도급인"에게 입회를 요구할 수 있으며, "도급인"은 이에 응하여야 한다.

제 14 조 (안전 관리 및 재해방지)

① "수급인"은 산업 재해를 예방하기 위하여 안전시설의 설치 및 보험의 가입 등 적정한 조치를 하여야 하며, "수급인"의 계약 금액은 안전 관리비, 산재보험료 및 공사보험료 등을 포함한다.

② "수급인"은 산업 재해방지에 최선을 다하여야 하며, "수급인"의 귀책 사유로 인하여 산업 재해가 발생할 경우 사고 수습 및 보상과 민사, 형사상의 제반 문제를 "수급인"의 책임과 비용으로 해결하여야 한다.

제 15 조(건설 근로자의 보호)

① "수급인"은 도급받은 공사가 건설산업기본법, 임금채권보장법, 고용보험법, 국민연금법, 국민건강보험법 및 노인장기요양보험법에 의하여 의무 가입 대상일 때 퇴직공제, 임금채권보장제도, 고용보험, 국민연금, 건강보험 및 노인장기요양보험에 가입하여야 한다. 다만, "수급인"이 도급받은 공사를 하도급한 경우로서 하수급인이 고용한 근로자에 대하여 고용보험, 국민연금, 건강보험 및 노인장기요양보험에 가입한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 당사자들은 계약 금액에 제 1 항에 따른 건설근로자 퇴직공제부금, 임금채권보장제도에 따른 사업주부담금, 고용보험료, 국민연금보험료, 국민건강보험료 및 노인장기요양보험료가 포함되었음을 확인한다.

제 16 조 (응급조치)

① "수급인"은 재해방지를 위하여 특히 필요하다고 인정될 때는 미리 응급조치를 취하고 즉시 이를 "도급인"에게 통지하여야 하며, 응급조치에 소요되는 비용은 "수급인"이 우선 부담하여야 한다.

② "도급인" 또는 공사감리자는 재해방지 및 기타 시공상 긴급함이 부득이하다고 인정될 때는 "수급인"에게 응급조치를 구두 또는 서면으로 요구할 수 있다. 이 경우 구두로 응급조치를 요구한 때에는 추후 서면으로 이를 보완하여야 한다.

③ 제 2 항의 요구가 있을 때 "수급인"은 즉시 이에 응하여야 하며, "수급인"이 이에 응하지 않는 경우 "도급인"은 제삼자에게 필요한 조치를 하게 할 수 있다.

④ 본조의 응급조치에 소요된 경비(제 1 항에 따라 응급상황에서 "수급인"이 선 부담한 경비 포함)는 명백하게 "도급인"에게 귀책 사유가 있는 경우를 제외하고는 "수급인"이 부담한다.

제 16 조의 2 (공사 기간의 연장)

① "도급인"의 책임 있는 사유 또는 태풍 · 홍수 · 악천후 · 전쟁 · 사변 · 지진 · 전염병 · 폭동 등 불가항력(이하 “불가항력” 이라고 한다.)의 사태, 원자재 수급불균형, 문화재 출토 등으로 현저히 계약이행이 어려운 경우 등 "수급인"의 책임이 아닌 사유로 공사 수행이 지연되는 경우 "수급인"은 서면으로 공사 기간의 연장을 "도급인"에게 요구할 수 있다.

② "도급인"은 제 1 항의 규정에 따른 계약기간 연장의 요구가 있는 경우 즉시 그 사실을 조사 · 확인하고 공사가 적절히 이행될 수 있도록 계약기간의 연장 등 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 제 1 항의 규정에 의거 공사 기간이 연장되는 경우 이에 따르는 현장 관리비 등 추가경비는 "도급인"과 "수급인"이 협의하여 조정한다.

④ "도급인"은 제 1 항의 계약기간의 연장을 승인하였을 경우 동 연장 기간에 대해서는 지체상금을 부과하여서는 아니 된다.

제 17 조 (부적합한 공사)

① "도급인"은 "수급인"이 시공한 공사 중 설계서에 적합하지 아니한 부분이 있을 때는 이의 시정을 요구할 수 있으며, "수급인"은 지체없이 이에 응하여야 한다. 이 경우 "수급인"은 계약 금액의 증액 또는 공기의 연장을 요청할 수 없다.

② 제1항의 경우 설계서에 적합하지 아니한 공사가 "도급인"의 요구 또는 지시에 의하거나 기타 "수급인"의 책임으로 돌릴 수 없는 사유로 인한 때에는 "수급인"은 그 책임을 지지 아니한다.

제 17 조의 2 (공사관리)

"도급인" 또는 "도급인"이 지정하는 대리인 및 자문기관은 본 공사의 원활한 공사추진 및 소정의 품질 확보를 위하여 다음 각호의 시공관리를 시행할 수 있다.

1. 착공 전 공정, 품질, 안전 등 시공계획에 대한 검토 및 이행 여부에 대한 수시 점검
2. 견본주택 시공을 통한 품질관리 기준 확보
3. 주요 공정별 현장점검 등

제 18 조 (공사의 변경 및 중지)

다음 각호의 사유 또는 "도급인"이 필요하다고 인정하였을 때 서면으로 공사내용의 변경, 추가 또는 공사의 전부 또는 일부에 대한 시공의 일시 중지를 요구할 수 있으며, 이 경우 "도급인"은 공사 기간을 연장하고 소요 비용을 "수급인"에게 지급하여야 한다.

1. 주택 사업 승인 상의 건축계획 등이 관계 법규와 저촉되어 수정이 불가피한 경우
2. 사업 관련 민원 등으로 본 공사 수행이 어려운 경우. 단, 공사 관련 민원(공사소음, 분진, 진동 등)은 제외한다.
3. "도급인"의 귀책 사유로 착공신고 승인일로부터 60일 이상 본 공사의 착수가 지연되는 경우

제 19 조 (설계변경 등)

① 설계도서의 내용이 공사 현장의 상태와 일치하지 않거나, 불분명, 누락, 오류 또는 시공에 관하여 사전 예상하지 못한 상황이 발생하거나 "본 사업"의 건축계획의 변경 등으로 인하여 추가 시설물의 설치, 기존 시설물의 변경, 철거 등이 필요한 때에는 "도급인"과 "수급인"은 협의를 통하여 설계를 변경하여야 한다.

② 설계변경에 따른 인허가의 변경 사유 발생 시 "도급인"과 "수급인"은 상호 적극 협조하여야 한다.

제 20 조 (계약 금액의 변경)

① 본 계약의 계약 금액은 본 계약서에 명시된 금액으로 한다.

② 본 조 1항에도 불구하고 다음 각호의 경우에 한하여 계약 금액의 증액 또는 감액될 경우 계약 금액을 변경할 수 있다.

1. 주택 사업 승인 및 변경에 따라 건축연면적이 증감된 경우
2. "도급인"의 요청으로 인한 설계변경
3. 주택 사업 승인 및 변경에 따라 추가되는 사업부지 외부 공사 또는 주요 구조부의 변경이 수반되는 설계변경으로써 "수급인"의 책임 있는 사유에 해당하지 아니한 것으로 "도급인"이 인정하는 경우

③ 본 조 제2항에 의한 계약 금액의 변경은 물량내역서 및 산출내역서에 따라 산정한 금액으로 한다. 단, 이외 신규 항목의 경우 정부 고시 표준품셈 등을 참고하여 감리자 확인을 거쳐 금액을 확정한다.

④ 본 조 제2항 제1, 2호의 사유로 인하여 공사량의 증감이 발생한 때에는 "도급인"과 "수급인"은 협의하여 공사 기간을 연장하거나 단축할 수 있다.

제 21 조 (손해의 부담)

"도급인"과 "수급인" 쌍방의 책임 없는 사유로 공사의 목적물이나 제삼자에게 손해가 생긴 경우 다음 각호의 자가 손해를 부담한다.

1. 목적물이 "도급인"에게 인도되기 전에 발생한 손해: "수급인"
2. 목적물이 "도급인"에게 인도된 후에 발생한 손해: "도급인"
3. 목적물에 대한 "도급인"의 인수 지연 중에 발생한 손해: "도급인"

제 22 조 (부분 사용)

① "도급인"은 공사목적물의 인도전이라 하더라도 "수급인"의 동의를 얻어 공사목적물의 전부 또는 일부를 사용할 수 있다.

② 제1항의 경우 "도급인"은 그 사용 부분에 대하여 선량한 관리자의 주의의무를 다하여야 한다.

③ "도급인"은 제1항에 의한 사용으로 "수급인"에게 손해를 끼치거나 "수급인"의 비용을 증가하게 할 때는 그 손해를 배상하거나 증가한 비용을 부담한다.

제 23 조 (준공검사)

① "수급인"은 입주 전 실시한 사전점검의 하자 처리율이 90% 이상일 때, 그 결과와 함께 행정관청으로부터 득한 사용승인 필증, 제출서류 등과 "도급인"이 준공 전 시행한 점검의 조치 완료 결과 등을 첨부하여 서면으로 "도급인"에게 준공검사를 요청하여야 한다. 이에 요청받은 "도급인"은 특별한 사유가 없는 한 40일 이내 이를 검사 완료하여야 한다. 단, 별도의 사전점검을 시행하지 않을 때는 사전점검의 하자 처리율은 "도급인"이 실시한 전수 점검의 하자 처리율로 판단한다.

② "도급인"이 준공검사에 있어서 "수급인"의 계약이행 내용의 전부 또는 일부가 위배되었거나 부당함을 발견하였을 때 이에 대한 시정을 요구할 수 있으며, "수급인"은 지체없이 이를 보수하여 다시 검사받아야 한다. 이 경우에는 본 조 제1항에 따라 "도급인"이 준공검사를 완료할 기간은 "수급인"이 "도급인"에게 그 시정을 완료한 사실을 통지 한 날로부터 다시 기산된다.

③ 제2항에 따라 준공일을 도과한 때에는 "수급인"은 제27조의 규정에 따른 지체상금을 납부하여야 한다.

④ "수급인"은 검사의 결과에 이의가 있을 때는 재검사를 요구할 수 있으며, "도급인"은 이에 응하여야 한다.

⑤ "수급인"은 제1항의 규정에 따른 검사에 입회·협력하여야 한다. "수급인"이 입회를 거부하거나 검사에 협력하지 아니함으로써 준공검사가 지체되는 경우 그 기간은 "도급인"이 제1항에 띠라 준공검사를 완료하여야 하는 기간에 산입하지 아니하고, 이에 따라 준공일을 도과하는 경우 제27조의 규정에 따른 지체상금을 납부하여야 한다.

⑥ 준공검사를 완료하였을 때 "도급인"과 "수급인"은 공동으로 인수확인서를 작성하고, "도급인"은 공사목적물을 인수한다. 단, 준공검사의 합격일 이전에 행정관청으로부터의 사용승인(또는 사용검사)을 받아 입주가 먼저 개시되는 경우 수급인은 도급인에 해당 입주일 전일 까지 계약의 목적물을 인도해야 한다.

⑦ 제6항에 따른 인수 시 공사 규모 등을 고려하여 필요하다고 인정할 때는 "수급인"으로 하여금 다음 각호의 사항이 첨부된 준공명세서를 제출하게 하여야 한다.

1. 완성된 공사목적물의 전면·후면·측면사진(10″×15″) 각 5매 및 사진 원본 파일
2. 본 조의 주요 검사 과정을 촬영한 동영상물(CD 등) 5본
3. 착공에서 준공까지의 행정 처리 과정, 참여기술자, 관련 참여 업체 등의 내용을 포함하는 「건설기술 진흥법 시행령」 제78조의 규정에 따른 준공보고서

⑧ "수급인"은 "도급인"의 준공검사에 합격한 후 즉시 잉여자재, 폐기물, 가설물 등을 철거, 반출하는 등 공사 현장을 정리하여야 한다.

제24조 (공사대금의 지급)

① 본 공사 기성부분의 확정 및 기성대가의 지급 절차는 다음 각호와 같다.

1. "수급인"은 착공 월로부터 매 [ ]개월 단위로 공사감리자의 확인을 받아 기성검사를 요청할 수 있으며, 기성 청구 내역, 물량산출서, 공사 사진, 하도급대금 지급계획 및 지급 내역(지급처, 지급액, 지급일 등), 기타 "도급인"이 요청하는 서류를 "건설사업관리자" 및 "도급인"에게 제출한다. 이때 "도급인"은 지체없이 검사를 하고 그 결과를 "수급인"에게 통지하여야 하며, 14일 이내에 통지가 없는 경우에는 검사에 합격한 것으로 본다.
2. "도급인"은 기성검사 완료일로부터 14일 이내(공휴일 포함)에 당해 기성대가를 현금으로 지급한다.

② 공사감리자는 제1항의 하도급대금 지급 계획상의 하수급인, 자재·장비업자와 하수급인의 자재·장비업자에게 대가지급 사실을 통보하여야 하고, 필요시 대금 수령 내역(수령자, 수령액, 수령일 등) 및 증빙서류를 제출하게 할 수 있다.

③ 제1항의 규정에 따른 기성대가 지급 시의 기성검사는 공사감리자가 작성한 감독 조서의 확인으로 갈음할 수 있다.

④ 제1항의 규정에 따른 기성검사 시 검사에 합격한 자재라도 단순히 공사 현장에 반입된 것만으로는 기성부분으로 인정할 수 없다. 다만, "수급인"이 직접 또는 제삼자에게 위탁하여 가공·조립 또는 제작된 자재일 때에는 당해 자재의 특성, 용도 및 시장 거래 상황 등을 고려하여 반입(당해 자재를 계약목적물에 투입하는 과정의 특수성으로 인하여 가공·조립 또는 제작하는 공장에서 기성검사를 실시, 동 검사에 합격한 경우를 포함)된 자재의 100분의 50 범위 내에서 기성부분으로 인정할 수 있다.

⑤ "도급인"은 제1항의 청구를 받은 후 그 청구내용의 전부 또는 일부가 부당함을 발견한 때에는 그 사유를 명시하여 "수급인"에게 당해 청구서를 반송할 수 있다. 이 경우에는 반송한 날로부터 재청구를 받은 날까지의 기간은 제1항의 지급 기간에 이를 산입하지 아니한다.

⑥ "도급인"은 입주 전 실시한 사전점검의 하자 처리율이 90% 미만일 경우 전체 공사대금의 5%의 범위 내에서 그 지급을 유보할 수 있으며, 제23조에서 규정한 준공검사에 합격하고 사전점검의 하자 처리가 완료되기 전까지 잔여 공사대금 중 일부를 유보하여 그 지급을 보류할 수 있다.

⑦ "도급인"은 제23조 제8항에 따른 현장 정리 후 계약의 목적물을 인도받고 "수급인"의 사전점검에 대한 하자처리가 완료되었을 경우, "수급인"에게 기지급한 기성 대금을 제외한 잔여 공사대금을 지급하여야 한다.

제25조 (공사대금 지급 지연이자)

① "도급인"이 본 계약서에 정한 공사대금 지급의 규정에도 불구하고 공사대금의 지급이 지연되었을 때 대금 지급 지연이자를 지급한다.

② 대금 지급 지연이자는 미지급 공사대금의 지연 일수를 산정하여 본 계약서에서 정한 공사대금 지급 지연이자율에 따라 산출한 금액으로 한다.

③ 공사대금 지급 지연이자가 발생하였을 때 다음 기성부분 공사대금의 지급일 이전이라도 별도 지급 할 수 있다.

제26조 (폐기물의 처리 등)

"수급인"은 공사 현장에서 발생한 폐기물을 관계 법령에 의거 처리하여야 하고, "수급인"은 폐기물 처리에 소요되는 비용이 계약 금액에 반영되어 있음을 인정하며, 계약 금액 이외에 추가적인 폐기물 처리 비용을 청구할 수 없다.

제 27 조(지체상금)

① "수급인"은 준공기한 내에 공사를 완성하지 아니한 때에는 매 지체일 수마다 계약서상의 지체 상금율을 계약 금액에 곱하여 산출한 금액(이하 "지체 상금"이라 한다)을 "도급인"에게 현금으로 납부하여야 한다. 단, 제 25 조에 따른 공사대금 지급 지연이자와 상계하거나 잔여 기성 대금에서 공제할 수 있다.

② "수급인"은 "도급인"의 귀책 사유로 준공검사가 지체된 경우와 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유로 공사가 지체되었을 때 그 해당 일수에 해당하는 지체 상금을 납부하지 아니한다.

1. 불가항력의 사유에 의한 경우
2. "수급인"이 대체하여 사용할 수 없는 중요한 자재의 공급이 "도급인"의 책임 있는 사유로 인해 지연되어 공사 진행이 불가능하게 된 경우
3. "도급인"의 귀책 사유로 착공이 지연되거나 시공이 중단된 경우
4. 기타 "수급인"의 책임에 속하지 아니하는 사유로 공사가 지체된 경우

제 28 조(하자보수보증 및 하자보수 계획)

① "수급인"은 하자보수를 보증하기 위하여 본 계약서에서 정한 하자보수보증금률을 계약 금액에 곱하여 산출한 금액(이하 "하자보수보증금"이라 한다)을 준공검사 후 그 공사의 대가를 지급할 때까지 현금 또는 보증서(보험증권)로 "도급인"에 납부하여야 한다.

② "수급인"은 "도급인"이 전체목적물을 인수한 날과 준공검사를 완료한 날 중에서 먼저 도래한 날부터 계약서에 정한 하자담보책임 기간 중 당해 공사에 발생하는 일체의 하자를 보수하여야 한다. 다만, 다음 각호의 사유로 발생한 하자에 대해서는 그러하지 아니하다.

1. "도급인"의 지시에 따라 시공한 경우
2. "도급인"이 건설공사의 목적물을 관계 법령에 따른 내구연한 또는 설계상의 구조내력을 초과하여 사용한 경우

③ "수급인"이 "도급인"으로부터 하자보수통지를 받은 때에는 즉시 보수작업을 하여야 하며 당해 하자의 발생원인 및 기타 조치사항을 명시하여 "도급인"에게 제출하여야 한다.

④ "수급인"이 하자보수의 요구를 받고 이에 응하지 아니하는 경우 제 1 항의 규정에 따른 하자보수보증금 중 하자보수에 필요한 금액은 "도급인"에게 귀속한다.

⑤ "도급인"은 하자담보책임기간이 종료한 때에는 제 1 항의 규정에 따른 하자보수보증금을 "수급인"의 청구에 따라 반환하여야 한다.

⑥ "수급인"은 입주자사전점검 및 준공 후 하자관리에 있어서 하자보수통지 내역, 하자보수처리 내역, 하자의 발생원인 등 정보를 체계적으로 관리하여야 하며, 보존기간은 10 년으로 하여 입주자가 열람할 수 있도록 하자이력관리에 협조하여야 한다.

제 29 조(하자보수요원 상주)

"수급인"은 하자보수운영계획서를 준공검사원과 함께 "도급인"에게 제출하고 하자보수에 필요한 현장대리인 등 하자보수요원을 다음 각 호의 기준에 따라 배치하게 하여 하자보수를 신속하게 처리하여야 한다.

1. 당해 건설공사를 수행한 현장대리인을 입주지정기간 개시일부터 입주지정기간 종료일 후 1 개월까지 배치
2. 입주지정기간 개시일부터 입주지정기간 종료일 후 6 개월까지 상주하여 하자를 보수하고 관리할 수 있는 별도의 하자보수 기술요원 배치
3. 계약상대자가 직접 보수시공이 가능한 다기능공을 입주지정기간 개시일부터 입주지정기간 종료일 후 3 개월까지 배치

제 30 조(하자 검사)

① "도급인"은 제 28 조에서 규정한 하자담보책임기간 중 연 2 회 이상 정기적으로 하자를 검사하여야 한다.

② "도급인"은 하자담보책임기간의 만료일로부터 14 일 전에 따로 최종 검사를 하여야 하며, 최종 검사를 완료하였을 때는 즉시 하자보수 완료 확인서를 "수급인"에게 발급하여야 한다. 이 경우 최종 검사에서 발견되는 하자 사항은 이 확인서가 발급되기 전까지 "수급인"이 자신의 부담으로 보수하여야 한다.

③ "도급인"은 "수급인"에게 제 1 항 및 제 2 항의 검사를 시행할 것임을 최소 3 일 전에 통지하여, "수급인"이 제 1 항 및 제 2 항의 검사에 입회할 수 있도록 한다. 다만, "수급인"이 입회를 거부할 때는 "도급인"이 일방적으로 검사를 할 수 있으며 검사 결과에 대하여 "수급인"이 동의한 것으로 간주한다.

④ "수급인"의 책임과 의무는 제 2 항의 규정에 따른 하자보수 완료 확인서의 발급일부터 소멸한다.

제 31 조 (건설공사의 하도급 등)

① "수급인"이 본 공사를 제삼자에게 하도급 하고자 할 때는 건설산업기본법 및 하도급거래 공정화에 관한 법률에서 정한 바에 따라 하도급 하여야 하며, 하수급인의

선정, 하도급계약의 체결 및 이행, 하도급 대가의 지급에 있어 관계 법령의 제 규정을 준수하여야 한다.

② "도급인"은 건설공사의 시공에 있어 현저히 부적당하다고 인정하는 하수급인이 있는 경우에는 하도급의 통보를 받은 날 또는 그 사유가 있음을 안 날부터 30 일 이내에 서면으로 그 사유를 명시하여 하수급인의 변경 또는 하도급계약 내용의 변경을 요구할 수 있다. 이 경우 "수급인"은 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

③ "도급인"은 제 2 항의 규정에 따라 건설공사의 시공에 있어 현저히 부적당한 하수급인이 있는지를 판단하기 위하여 하수급인의 시공 능력, 하도급계약 금액의 적정성 등을 심사할 수 있다.

④ "도급인"은 "수급인"이 체결한 하도급계약 중 하도급거래 공정화에 관한 법률과 건설산업기본법에서 정한 바에 따라 하도급대금의 직접 지급 사유가 발생할 때는 그 법에 따라 하수급인이 시공한 부분에 해당하는 하도급대금을 하수급인에게 지급한다.

⑤ "도급인"이 제 4 항의 규정에 따라 하도급대금을 직접 지급한 경우에는 "도급인"의 "수급인"에 대한 대금 지급 채무는 하수급인에게 지급한 한도 내에서 소멸한 것으로 본다.

제 32 조(하도급대금 등 지급 확인)

① "수급인"은 제 24 조의 규정에 따른 대가를 받았을 때 15 일 이내에 하도급대금을 하수급인 및 자재·장비업자에게 현금으로 지급하여야 하며, 그 지급내역(수령자, 지급액, 지급일 등)을 차회 기성 청구 시까지 공사감리자에게 통보하여야 한다.

② "수급인"은 제 1 항에 따른 기간 내 하도급대금을 지급하지 않았을 때 즉시 공사감리자와 "도급인"에게 그 내역과 사유를 통보하여야 한다.

③ "도급인"은 필요시 하도급대금 지급 여부 및 하수급인의 자재·장비업자에 대한 대금 지급 여부를 점검할 수 있고, 법적인 근거 없이 지급하지 아니한 사실이 확인되는 경우 미지급 금액 상당액을 차회 기성대가 지급 시 유보할 수 있다.

제 33 조 (계약의 해제 또는 해지)

① "도급인"은 다음 각호의 어느 하나에 해당할 때는 [60] 일의 기간을 정하여 그 치유를 요구하고, 그 기간 내에 의무 위반이 치유되지 않을 경우, 서면으로 본 계약을 해지 또는 해제할 수 있다.

1. "수급인"이 정당한 이유 없이 약정한 착공기일을 지나고도 공사에 착수하지 아니한 경우
2. "수급인"의 책임 있는 사유로 인하여 준공기일 내에 공사를 완성할 가능성이 없음이 명백한 경우
3. 제 27 조에 의한 지체 상금이 계약 금액의 100 분의 10 에 도달하였을 때 임대주택리츠 표준사업약정서(자리츠용)에 따라 "도급인"의 대주주인 모리츠의 시공사 교체 요구가 있는 경우
4. 기타 "수급인"의 계약조건 위반으로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우

② "수급인"은 다음 각호의 어느 하나에 해당할 때는 [60] 일의 기간을 정하여 그 치유를 요구하고, 그 기간 내에 의무 위반이 치유되지 않을 경우, 서면으로 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있다.

1. "도급인"이 공사내용을 변경함으로써 계약 금액이 100 분의 40 이상 감소한 때
2. "도급인"의 책임있는사유에 의한 공사의 정지 기간이 계약서상의 공사 기간의 100 분의 50 을 초과한 때
3. "도급인"이 정당한 이유 없이 계약 내용을 이행하지 아니함으로써 공사의 적정 이행이 불가능하다고 명백히 인정되는 때

③ "수급인"은 제 1 항에 따라 계약의 해제 또는 해지 통지를 받거나, 제 2 항에 따라 해제 또는 해지의 통지를 했을 때는 당해 공사를 지체 없이 중지하고 모든 공사용 시설, 장비 등을 공사 현장으로부터 철거하여야 한다.

④ 본 조에 따른 계약 해지 시 "도급인"은 기성부분에 대한 공사 금액을 "수급인"에게 지급하여야 하고, 해지에 대한 귀책 사유 있는 당사자는 해지한 당사자에게 해지로 인한 손해를 배상하여야 한다. 단, "도급인"에게 기성부분에 대한 효용이 없어 계약이 소급하여 해제되었을 때 기성부분에 대한 공사 금액 정산이 필요 없이 민법에 따라 원상회복의 법리가 적용된다.

제 34 조(권리 의무의 양도)

본 계약서에서 정하는 경우를 제외하고는 본 계약으로부터 발생하는 "도급인" 또는 "수급인"의 권리 또는 의무는 상대방의 사전 서면동의 없이 제삼자에게 양도 또는 승계하거나 담보 등으로 제공할 수 없다.

제 35 조 (손해배상)

① 본 계약에서 정한 본계약 내용의 위반, 본 계약의 해지 또는 해제로 인하여 당사자 일방 또는 제삼자에게 손해가 발생하였을 때 귀책 사유가 있는 당사자는 상대방 또는 제삼자에 대하여 그 손해를 전부 배상하여야 한다. 단, 당사자의 귀책 사유가 없는 경우 손해배상의 책임은 없다.

② "수급인"은 고의, 과실로 건설공사를 부실하게 시공하여 타인에게 손해를 끼친 때에는 그 손해를 배상한다.

③ "수급인"은 제 2 항의 규정에 따른 손해가 "도급인"의 중대한 과실에 의하여 발생한 것이었을 때에는 "도급인"에 대하여 구상권을 행사할 수 있다.

④ "수급인"은 하수급인이 고의 또는 과실로 인하여 하도급받은 공사를 부실하게 시공하여 타인에게 손해를 끼쳤을 때는 하수급인과 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있다.

제 36 조(법령 및 임대주택 리츠 표준사업약정서의 준수)

"도급인"과 "수급인"은 본 공사의 시공 및 계약의 이행에 있어서 건설산업기본법 등 관계 법령의 제 규정과 임대주택 리츠 표준사업약정서(자리츠용) 제 4 장 제 5 절 공정관리에 관한 사항을 준수하여야 한다.

제 36 조의 2 (공모지침서의 준수)

① "수급인"은 본 공사의 시공 및 계약의 이행에 있어서 000000 공사가 ____. __. __. 공지한 '공공지원임대주택 민간사업자 공모지침서' 의 내용을 준수하여야 한다.

② "도급인" (또는 시공실태 점검자)은 시공실태를 점검하고 그 결과가 부적정하다고 판단되는 사항에 대해서 시정지시를 할 수 있으며, "수급인" 은 이에 응해야 한다. "수급인" 이 시정지시를 받고도 정당한 사유 없이 조치를 하지 않을 경우, "도급인" (또는 시공실태 점검자)은 시정요구를 촉구할 수 있고, 품질미흡 등에 따른 패널티를 부과 할 수 있으며, 패널티 부과가 확정된 날로부터 향후 1 년 동안 주택도시기금이 출융자를 지원하는 공공지원민간임대주택 사업 공모에 대하여 "수급인" 의 신청을 제한할 수 있다.

제 37 조(공사 관련 자료의 제출)

"도급인"은 필요하다고 인정할 때 "수급인"에게 산출내역서의 기초가 되는 단가 산출서 또는 일위대가표의 제출을 요구할 수 있으며 이 경우 "수급인"은 이에 응하여야 한다.

제 38 조(분쟁의 해결)

① 본 계약서에서 정하지 아니한 사항에 의해 발생한 분쟁은 계약당사자의 쌍방 합의에 따라 해결한다.

② 쌍방 합의가 성립되지 않았을 때 서울중앙지방법원을 제 1 심 전속 관할 법원으로 한다.

제 39 조 (기타)

본 사업과 관련한 사항 중 본 계약서에서 규정하지 않은 사항 및 구체적인 사항은 "도급인"과 "수급인"이 별도 협의하여 정하기로 한다. "도급인"과 "수급인"은 계약 일반사항 외에 당해 계약의 적정한 이행을 위하여 필요한 경우 "공사도급계약 특수조건"을 정하여 계약을 체결할 수 있다.

공사도급계약 특수조건

제 1 조(목적 및 정의)

① 이 조건은 "도급인"과 "수급인"이 체결하는 공사도급계약의 내용을 규정함을 목적으로 한다.

② 이 조건에서 사용하는 용어의 정의는 공사도급계약 일반조건 제 2 조 각 호의 용어의 정의와 같다.

제 2 조(품질관리계획서 제출)

① "수급인"은「건설기술진흥법 시행령」에 따른 품질관리계획 또는 품질시험계획을 수립하여 "도급인"에게 제출하여야 한다.

② 품질관리계획 또는 품질시험계획의 승인을 받지 못하였을 경우에는 공사를 진행할 수 없다. 다만, 보완기일을 정하여 조건부 승인을 득하였을 경우에는 그러하지 아니하다. 품질관리계획 또는 품질시험계획의 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다.

③ "도급인"은 품질관리계획 등의 이행을 확인하기 위해 품질감사를 실시할 수 있으며 계약상대자는 "도급인"의 감사자가 관련문서를 열람하고 필요한 모든 장소에 출입할 수 있도록 편의를 제공하여야 한다.

④ "도급인"은 "수급인"의 품질관리계획 이행여부를 확인할 권리 및 계약상대자의 계약이행중 품질과 관련한 중대한 문제점이 발생 시 작업중지를 요청할 수 있으며, 계약상대자는 중지요청을 받은 경우 즉시 작업을 중지하고 필요한 조치를 취한 후 결과를 보고하여야 하며, 작업중지에 따른 제반책임은 "수급인"이 진다.

⑤ "수급인"은 품질관리조직 및 인원의 권한을 보장하고 독립성을 유지하여야 하며, 품질관리·검사업무는 충분한 경험과 능력을 가진 유자격자에 의하여 수행되어야 한다.

⑥ "수급인"은 하수급자의 품질관리계획을 검토 승인하고 그 이행상태를 확인하여야 하며, 계약상대자와 동일한 수준의 품질관리 활동을 하도록 하여야 한다.

제 3 조(현장점검 등)

"도급인"은 부실시공방지를 위해 현장점검을 실시하며, "수급인"은 점검결과 지적사항에 대해서는 재시공 및 시정조치 하여야 하며, 조치결과를 "도급인"에게 서면보고 하여야 한다. 특히, 품질저하 및 공정지연이 우려되는 사업장은 특별점검횟수 증가 등 별도 관리방안에 따라 특별관리 할 수 있다.

제 4 조(하자검사 및 하자보수)

① "도급인"은 일반조건 제 30 조에 따라 연 2 회 이상 정기적으로 전문업체 등을 활용하여 하자검사를 시행할 계획이며, 하자검사 기간 내 접수된 하자는 접수 후 즉시 통지되며 통지 내용을 확인하여야 한다.

② 세부 공종별 하자담보책임기간이 상이하므로 "도급인"은 하자담보책임기간이 만료되는 공종에 대하여는 하자검사 용역업체 등을 활용하여 정기 하자검사와 병행하여 만료 하자검사를 시행할 계획이며, 하자검사 기간 내 접수된 하자는 정기 하자검사와 만료 하자검사로 구분하여 "수급인"에게 접수 후 즉시 통지되므로 통지 내용을 확인하여야 하며, 조치 완료 후 하자보수완료확인서을 제출하여 공사 완료확인을 받아야 한다.

③ "수급인"은 제 1 항과 제 2 항의 하자검사 기간 동안 반드시 입회하여야 한다.

④ "수급인"은 "도급인"이 제 1 항과 제 2 항에 의해 통지한 하자를 15 일 이내에 하자보수 하여야 하며, 하자보수를 완료한 때에는 하자보수 내용을 첨부하여 하자보수완료 통지를 하여야 한다.

⑤ "도급인"은 다음 각 호의 경우 직접하자보수를 할 수 있다.

1. "수급인"이 하자접수일로부터 15 일 이내에 하자보수를 완료하지 않는 경우. 다만, "수급인"이 15 일 이내 하자보수를 완료하지 못하는 사유와 보수일정을 명시한 보수계획서를 제출하여 승인을 받은 때에는 그러하지 아니한다.
2. "수급인"이 제 29 조에 의한 하자보수에 필요한 기술요원을 공사현장에 상주시키지 아니하는 경우

⑥ "도급인"은 하자담보책임기간 중 아래와 같이 긴급하게 하자보수할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 "수급인"에게 사전통지 없이 그 하자를 보수할 수 있다.

- 급수공급이 불가능한 경우
- 전기공급이 불가능한 경우
- 하수관의 기능마비
- 혹한기 난방불량 (보일러 가동정지)
- 가스유출
- 전기선의 누전·접지불량
- 입주자 불편사항이 큰누수
- 기타 인명이나 재산에 심각한 손해를 끼칠 수 있는 하자

⑦ 제 5 항 제 1 호 또는 제 2 호에 의하여 "도급인"이 하자보수를 한 경우에는 "도급인"는 관련증빙서류 사본을 첨부하여 하자보수의 공사비내역을 "수급인"에게 통보하여야 하며, "수급인"은 통보된 공사금액에 해당하는 현금을 그 통보받은 날부터 30 일 이내 "도급인"에게 납부하여야 한다. "수급인"이 이를 이행하지 않을 경우에는 하자보수보증금을 "도급인"에게 귀속한다.

⑧ 제 6 항에 의하여 "도급인"이 하자보수를 한 경우에는 "도급인"은 관련증빙서류의 사본을 첨부하여 하자보수의 공사비내역을 "수급인"에게 통보하여야하며, "수급인"은 통보된 공사금액에 해당하는 현금을 그 통보받은 날부터 30 일 이내에 "도급인"에게 납부하여야 한다. "수급인"이 이를 이행하지 아니하는 경우에는 하자보수보증금을 "도급인"에게 귀속한다.

⑨ "수급인"은 제 7 항 및 제 8 항에 의하여 통보받은 하자보수의 범위와 그 공사금액에 대하여 이의를 제기하지 아니한다.

⑩ "도급인"은 「주택법」에 의하여 공동주택을 관리하는 입주자로 구성된 자치관리기구("도급인" 또는 입주자가 주택관리를 위하여 선정한 주택관리업자를 포함한다. 이하 같다)로 하여금 "수급인"에게 하자보수를 직접 요구하게 할 수 있으며, "수급인"는 이에 성실히 응하여 하자보수를 하여야 한다.

⑪ "도급인"이 제 10 항에 의한 자치관리기구로 하여금 "수급인"에게 하자보수를 요구하게 한 경우에는 자치관리기구의 명칭 등을 "수급인"에게 통보하여야 한다.

제 5 조(주택의 하자로 인한 손해배상 등)

① "수급인"은 시공상 하자로 지정된 입주지정개시일까지 입주가 불가능하거나, 입주자의 당해 주택에서의 일상생활이 객관적으로 현저히 곤란한 경우, "수급인"이 "도급인"에게 부담하게 될 책임범위 내에서 "도급인"과 해당세대 입주자의 공급계약서에 따른 지체보상금(보수완료일까지)등의 손해배상액을 "도급인"에게 납부하여야 한다.

② "도급인"은 제 1 항의 하자 발생을 인지한 경우 즉시 "수급인"에게 하자보수를 요청함과 동시에 제 1 항의 지체보상금 등 손해배상책임이 있음을 통보하여야 한다.

③ "수급인"은 시공상 하자로 입주자의 재산·신체 등에 손해가 발생하였거나 객관적으로 발생할 우려가 있다고 인정되는 경우 즉시 "도급인"에게 통보하고 관련 조사를 실시하여야 하며, 이로 인한 입주자의 손해가 확대되지 않도록 신속한 방지조치를 취할 의무와 손해배상 등 분쟁해결을 위한 협의의무를 진다.

④ "도급인"은 "수급인"에게 제 3 항의 손해배상 등에 대해 협의를 요청할 수 있으며, 요청일로부터 7 일 이내에 "수급인"이 협의에 응하지 않을 경우 "도급인"은 "도급인"의 부담으로 입주자에게 손해배상 등의 조치를 우선 취할 수 있으며, "수급인"은 "도급인"의 부담부분이 "수급인"의 책임 범위를 넘어 과도한 것으로 인정되지 않는 경우 이에 대한 "도급인"의 구상에 응하여야 한다.

⑤ 제 4 항에 의하여 "도급인"이 손해배상 등을 우선 조치한 경우 "도급인"은 그 내역을 "수급인"에게 통보하고, "수급인"은 통보된 손해배상금액에 해당하는 금액을 통보받은 날부터 30 일 이내에 납부하여야 한다.

⑥ "수급인"은 제 1 항 및 제 3 항의 하자 책임의 존부 및 범위 등에 대하여 이의가 있을 경우 제 4 항의 협의 요청일로부터 7 일 이내에 이의를 제기할 수 있다.

제 6 조 (서류 보완)

"수급인"은 본 계약 체결일에 다음 각호의 서류 제출이 현실적으로 불가한 경우, 실시설계도서 제출일로부터 3 개월 이내 "도급인"에게 보완제출 하기로 한다.

1. 설계서(공사시방서, 실시설계도서, 상세도)
2. 공사원가계산서
3. 공사비 등 산정내역
4. 산출내역서
5. 자재 및 마감재 리스트

제 7 조 (사전품질검토 결과 이행)

"수급인"은 주택도시보증공사가 2000.00.00 통지한 '사전품질검토 완료 통보'의 내용을 준수하여야 한다.

붙임 3-1 공사원가계산서

공 사 원 가 계 산 서

비목 \ 구분			금액	구성비	비고
순공사원가	재료비	직접재료비 간접재료비			
		소계			
	노무비	직접노무비 간접노무비			
		소 계			
	경비	전력비 수도광열비 운반비 기계경비 특허권사용료 기술료 연구개발비 품질관리비 가설비 지급임차료 보험료 복리후생비 보관비 외주가공비 산업안전보건관리비 소모품비 여비·교통비·통신비 세금과공과 폐기물처리비 도서인쇄비 지급수수료 환경보전비 보상비 안전관리비 건설근로자퇴직공제부금비 기타법정경비			
		소 계			
일반관리비[(재료비+노무비+경비)×( )%]					
이윤[(노무비+경비+일반관리비)×( )%]					
총원가					
공사손해보험료 [보험가입대상공사부분의총원가×()%]					
부가가치세					
총계					

※ 공사원가계산서 작성방법은 기획재정부의 계약예규 예정가격작성기준 참조

붙임 3-2 공사비 등 산정내역

건물공사비 산정내역(건물구분별)

OO지구 OO블록 공공지원민간임대주택 개발사업

단위 : 천원

건물구분		사업량		합계	건축	토목(도시기반)	토목(건물)	조경	옥내기계	옥외기계	도시가스	옥내전기	옥외전기	통신
		대지면적	건축연면적											
아파트														
상가														
부대시설	관리사무소													
	노인정													
	커뮤니티													
	⋮													
지하주차장														
기타시설	기타시설1													
	기타시설2													
	⋮													
소계														

용역비 및 부담금 산정내역

단위 : 천원

용역비	설계용역비	
	인증수수료	
	감리용역비	
	지반조사용역	
	측량용역	
	기타 용역비1	
	기타 용역비2	
	⋮	
	소계	
부담금	상수도시설분담금	
	하수도부담금	
	지역난방부담금	
	도시가스부담금	
	기반시설부담금	
	한전인입부담금	
	소계	

[작성요령]
* 단위는 천원, m2
* 건물공사비는 건물시설별, 공종별로 구분하여 작성(부가세 포함)
* 부대시설 및 기타시설은 용도별로 구분하여 추가작성
* 용역비 및 부담금은 항목별로 구분하여 작성(부가세 포함)

붙임 3-3 산출내역서

산출내역서

명칭	규격	수량	단위	합 계		재료비		노무비		경 비		비 고
				단가	금액	단가	금액	단가	금액	단가	금액	

Ⅳ. 기타 참고자료

□ 주거서비스 예비인증 심사기준

<table>
<tr><th colspan="2">평가항목(배점)</th><th>평가기준</th></tr>
<tr><td rowspan="3">1.
입주자 맞춤형
주거서비스
특화전략 및
운영계획
(12)</td><td>1) 입주계층
분석과 전체
주거서비스
전략의 타당성
(6)</td><td>▪ 지리적 입지, 주변 임대주택시장 동향, 유효수요 추정 등을 통한 입주계층 선정과정에 따라 입주목표 대상을 정하고 입주계층 특성에 적합한 주거지원서비스 프로그램을 정하였는지 여부
<table><tr><th>있음</th><th>없음</th></tr><tr><td>3</td><td>0</td></tr></table>
→ (입주 목표대상 분석이 있는 경우) 입주 목표대상에 대한 주거서비스 전략의 적정성
<table><tr><th>적정</th><th>보통</th><th>미흡</th></tr><tr><td>3</td><td>2</td><td>0</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>2) 입주자
소통프로그램
(6)</td><td>[입주 전]
▪ 입주예정자 대상 주거서비스 관련 수요조사 및 반영계획
<table><tr><th>수요조사 및 반영계획이 구체적임(시기, 방식, 반영에 대한 피드백 등)</th><th>수요조사 및 반영계획의 구체성이 낮음</th><th>없음</th></tr><tr><td>2</td><td>1</td><td>0</td></tr></table>▪ 입주예정자 대상 수요조사 결과 및 주거서비스 관련 정보 제공 계획
<table><tr><th>있음</th><th>없음</th></tr><tr><td>1</td><td>0</td></tr></table>[입주 후]
▪ 입주민 대상 주거서비스 모니터링 시행계획(실시주기, 방법, 주민의견 반영 시스템 등) 및 다양한 방식의 입주자 의견수렴과정(조사 시기, 방법 등)과 반영계획 여부
<table><tr><th>모니터링 계획이 구체적임(과정, 방식, 시기, 반영방법 등)</th><th>모니터링 계획은 있으나 운영계획이 미흡</th><th>없음</th></tr><tr><td>3</td><td>2</td><td>0</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>2.
주거서비스
시설계획과
운영계획의
구체성
(37)</td><td>1) 주거서비스
시설계획과
프로그램의
정합성 및
적정성(8)</td><td>▪ 주거서비스 제공을 위한 시설 및 공간계획의 적정성 (제공하는 주거서비스 프로그램 대비 공간 활용성, 배치계획의 적정성 등)
<table><tr><th>시설계획과 프로그램계획의 정합성이 높음</th><th>일부 시설계획과 프로그램계획의 정합성 보통</th><th>일부 시설계획과 프로그램계획의 정합성 미흡</th></tr><tr><td>5</td><td>3</td><td>0</td></tr><tr><td>300세대 미만 및 1~2인 가구 대상 단지</td><td>5</td><td>3</td></tr></table>▪ 시설·면적 계획의 적정성(세대수 대비 면적 등)
❖ 법정 복리시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 준수
<table><tr><th>법정시설·면적 외 별도 커뮤니티시설 설치</th><th>법정시설·면적(복리시설기준) 만족</th><th>시설·면적을 구체적으로 제시하지 못하였거나 과도함</th></tr><tr><td>3</td><td>2</td><td>0</td></tr><tr><td>300세대 미만</td><td>3</td><td>0</td></tr></table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">평가항목(배점)</th><th>평가기준</th></tr>
<tr><td></td><td>2)공동체 활동
공간 설치 및
생활편의 서비스
지원 계획의
구체성(7)
<일반단지></td><td>▪ 입주계층 맞춤형 공동체 활동을 위한 별도의 다목적 공간(동아리방, 회의실, 협동조합 등 공유경제 조직을 위한 활동 공간 등으로 활용할 수 있는 다목적 공간) 설치 여부
<table><tr><th>있음</th><th>없음</th></tr><tr><td>2</td><td>0</td></tr></table>▪ 공동체 활동 공간 운영계획(대여기준 및 대여료 부여, 시설 사용기준 등) 여부
<table><tr><th>구체적인 계획 수립되어 있음</th><th>계획은 있으나 내용 미흡</th><th>계획 없음</th></tr><tr><td>2</td><td>1</td><td>0</td></tr></table>▪ 입주민 생활편의서비스 계획 여부 (세탁서비스, 청소서비스, 이사서비스, 장비 및 공구대여 등)
<table><tr><th>구체적인 계획 수립되어 있음</th><th>계획은 있으나 내용 미흡</th><th>계획 없음</th></tr><tr><td>3</td><td>2</td><td>0</td></tr></table></td></tr>
<tr><td></td><td>3) 보육시설
(국·공립
어린이집 등)
유치계획의
구체성 및
운영가능성
(7)
<일반단지></td><td>▪ (어린이집 설치 의무 단지) 보육시설 유치 및 운영계획 수립 여부
❖ 주변 보육시설 운영현황 분석을 바탕으로 보육시설 운영을 위한 운영자 선정 및 배치, 규모, 연령대, 운영시간, 입주자 자녀와 지역주민 모집비율(지자체 조례 규정 검토) 등이 구체적으로 제시되었는지 여부
<table><tr><th>유치가 확정되어 운영계획이 매우 구체적임(운영주체에 대한 확약서 또는 지자체 협약서 제출)</th><th>시설설치 및 운영계획 및 운영주체와 협의실적이 있음</th><th>시설설치 및 운영계획 수립</th><th>계획 없음</th></tr><tr><td>7</td><td>5</td><td>3</td><td>0</td></tr></table>▪ (어린이집 설치 비 의무 단지) 보육시설(국·공립 어린이집 등) 유치 및 운영 또는 대체 공간 설치 및 운영(어린이도서관, 장난감 도서관, 공동육아실, 독서실, 도서관 등 대체 공간)이 구체적으로 계획되어 있는지 여부
<table><tr><th>시설설치 및 유치계획, 대체 공간 운영계획이 매우 구체적임</th><th>시설설치계획 또는 대체시설계획 수립</th><th>계획 없음</th></tr><tr><td>7</td><td>5</td><td>0</td></tr></table></td></tr>
<tr><td></td><td>2),3)청년층 및
1~2인 가구
맞춤형
특화시설 계획
및 운영
구체성(14)
<청년특화단지 및
1~2인 가구></td><td>▪ 청년층 및 1~2인 가구 맞춤형 주거서비스 지원 시설 설치 및 운영 계획의 구체성 여부 (독서실, 도서관, 동아리활동을 위한 다목적실 등)
<table><tr><th>시설설치 및 운영계획(유료 또는 무료, 전문운영주체 선정, 운영방식 등)이 구체적임</th><th>시설설치 계획은 있으나 운영계획은 미흡</th><th>없음</th></tr><tr><td>4</td><td>2</td><td>0</td></tr></table>▪ 청년층 및 1~2인 가구 맞춤형 생활편의서비스 운영계획의 구체성 여부 (세탁서비스, 조식서비스, 장비 및 공구 대여, 중고장터 등)
<table><tr><th>생활편의서비스 운영계획과 운영주체가 구체적으로 계획됨</th><th>생활편의서비스 제공계획은 있으나 운영계획이 미흡</th><th>없음</th></tr><tr><td>4</td><td>2</td><td>0</td></tr></table>▪ 청년층 및 1~2인 가구 맞춤형 세어서비스 시설 설치 여부 (협업 공간, 세어하우스 세대, 공동부엌, 공동라운지, 개별창고 등)
<table><tr><th>2개 이상 시설설치</th><th>1개 이상 시설 설치</th><th>없음</th></tr><tr><td>3</td><td>2</td><td>0</td></tr></table>▪ 청년층 및 1~2인 가구 맞춤형 주거지원서비스 및 세어서비스시설 운영 및 지원계획(유료 또는 무료, 전문운영주체 선정 등) 여부</td></tr>
</table>

평가항목(배점)		평가기준
		구체적인 계획 수립되어 있음 | 계획은 있으나 내용 미흡 | 없음 3 | 2 | 0
	4) 입주자 건강증진시설 설치 및 운영계획의 구체성(7)	▪ 체력단련 시설 등 입주자 건강증진시설 설치 및 운영계획의 구체성 여부 세대수 대비 적정규모의 시설설치 및 운영계획(유료 또는 무료, 전문운영주체 선정, 운영방식 등)이 구체적임 | 시설설치 계획은 있으나 운영계획이 미흡 | 없음 7 | 5 | 0
	5) 카셰어링 주차공간 설치 및 운영계획 수립의 구체성(3)	▪ 카셰어링을 위한 주차공간 설치 여부 있음 | 없음 2 | 0 ▪ 카셰어링 운영 계획의 구체성 여부(운영방식, 운영주체, 비용 등) 구체적으로 수립 | 운영계획 미흡 | 없음 1 | 0.5 | 0
	6) 무인택배 보관함 설치(5)	▪ (300세대 이상 단지) 무인택배보관함 설치 개수 및 위치 계획의 적정성 여부 총 세대수 15% 이상 (동별 비율만족) + 동별 위치 | 총 세대수 15% 이상 + 동별 위치 | 총 세대수 15% 이상 | 총 세대수 15% 미만 | 없음 5 | 4.5 | 4 | 3 | 0 ▪ (300세대 미만 단지) 무인택배보관함 설치 개수 및 위치 계획의 적정성 여부 총 세대수 10% 이상 (동별 비율만족) + 동별 위치 | 총 세대수 10% 이상 + 동별 위치 | 총 세대수 10% 이상 | 총 세대수 10% 미만 | 없음 5 | 4.5 | 4 | 3 | 0
3. 입주자 참여 및 공동체 활동 지원계획 (15)	1) 임차인 대표회의 구성 계획의 구체성(7)	▪ 임차인대표회의 구성 및 운영계획 여부 ❖ 민간임대주택특별법 제52조에 따른 임차인대표회의 구성시기 및 임대사업자 역할, 정관작성 등에 대한 구체적인 계획 수립 구성 및 운영계획이 구체적임 | 구성 및 운영계획이 수립되어 있으나 미흡 | 없음 7 | 4 | 0
	2) 주거지원 서비스 코디네이터 활용 및 운영계획의 구체성 (5)	▪ 주거서비스 프로그램 기획 및 주민참여 지원, 서비스운영을 종합적으로 관리·조정 역할을 수행하는 전문 인력 활용 및 운영계획(주거서비스 코디네이터 선정, 역할, 참여시기 등)의 구체성 주거서비스 코디네이터가 운영관리조직에 전담인력으로 계획되어 있고 주거서비스별 운영계획이 구체적임 | 주거서비스 코디네이터 활용계획은 있으나 보통수준 | 주거서비스 코디네이터 배치계획만 있음 | 계획 없음 5 | 4 | 3 | 0
	3) 공동체 활동지원계획의 구체성(3)	▪ 공동체 활동 지원을 위한 입주민, 지역주민 등 자원봉사자 운영, 공동체 활성화를 위한 자생단체(부녀회, 동호회 등 기타활동모임) 구성 및 활동지원 계획 여부

평가항목(배점)		평가기준
		공동체 활동 지원을 위한 자원봉사자 및 자생단체 운영 및 지원계획이 구체적임 | 운영 계획이 있으나 미흡함 | 계획 없음 1 | 0.5 | 0 ▪ 공동체 활동 지원을 위한 관련 단체 및 기관과의 협력 또는 사업연계 운영 계획 수립 여부(지방자치단체 및 중앙정부, 지역의 시민단체가 지원하는 공동체 활동 지원 사업 참여 및 수행여부) 공동체 활동 지원을 위한 관련 단체 및 기관 연계운영 계획이 구체적임 | 운영 계획이 있으나 미흡함 | 계획 없음 2 | 1 | 0
4. 임대주택 운영 및 관리계획 (21)	1) 임대 및 시설관리 운영계획의 구체성 (15)	▪ 임대관리 및 시설관리 조직 운영방식과 조직구성 계획의 적정성 ❖ 운영방식(위탁, 직영), 조직구성(분야별 업무분장), 인력 운영계획에 따른 운영경비 등 운영계획이 입주자 임대료 및 관리비 부담을 고려하여 구체적이고 적정하게 제시되었는지 여부 ❖ 세대수 대비 적정한 상근인력 배치 계획이 있는지, 상근인력이 없을 경우 입주자 편의를 위한 리츠차원의 임대 및 시설관리를 위한 인력 운영계획이 구체적으로 되어 있는지(적정 업무량 산출 및 인원투입 계획, 유사단지 비교) ❖ 공실관리계획 수립 여부 등 임대와 시설관리 운영조직 선정 여부 | 있음 | 없음 2 | 0 임대와 시설관리 분야별 인력계획 및 업무계획 여부 | 있음 | 없음 2 | 0 ▪ 임대·시설관리의 투명성 및 효율성을 위한 운영계획 수립 여부 ❖ 관리규약의 주요내용, 관리비 및 임대료 체납율 최소화를 위한 효율적인 수납관리계획 제시 시설 관리계획 수립이 구체적이고 적정함 | 시설관리계획이 미흡함 | 없음 3 | 2 | 0 ▪ 체계적인 시설유지관리계획의 구체성 및 적정성(7) 입주자 및 임대사업주 부담해야 하는 수선내역 마련 및 공개계획 여부 | 있음 | 없음 3 | 0 장기수선계획수립 계획 | 있음 | 없음 1 | 0 공용부분 관리비 절감계획 수립 여부 (공용부분 에너지, 수도세 등 절감계획) | 있음 | 없음 2 | 0 ▪ 무료로 지원하는 주거서비스 재원 조달계획 수립 여부 있음 | 없음 2 | 0
	2) 긴급대응 서비스 계획 및	▪ 긴급민원에 대한 현장긴급대응 서비스 전달체계 및 매뉴얼 작성 계획수립의 구체성 ❖ 입주자의 긴급 민원대응을 위한 야간 콜서비스(상주인력, 조직운영관리 등) 및

<table>
<tr><th colspan="2">평가항목(배점)</th><th>평가기준</th></tr>
<tr><td></td><td>서비스
전달체계의
구체성 (6)</td><td>서비스 전달계획이 구체적이고 실현가능한 계획인가 여부(지역보수수리 업체 연락망 확보계획, 서비스 전달체계, 입주민을 위한 매뉴얼의 구체적인 내용 등)
<table><tr><td rowspan="2">긴급대응서비스 계획</td><td>계획이 구체적임</td><td>계획 있음</td><td>없음</td></tr><tr><td>4</td><td>2</td><td>0</td></tr><tr><td rowspan="2">안전 및 시설관리 매뉴얼 작성 및 배포 계획 여부(지진, 화재 등 재난시 피난이동경로, 주민대피 요령 등 주요 내용 제시)</td><td colspan="2">있음</td><td>없음</td></tr><tr><td colspan="2">1</td><td>0</td></tr><tr><td rowspan="2">지역보수수리업체 리스트 및 추후 연계운영 계획</td><td colspan="2">있음</td><td>없음</td></tr><tr><td colspan="2">1</td><td>0</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>5.
주택성능
향상계획
(15)</td><td>녹색건축인증 등
(15)</td><td>▪ 녹색건축인증 계획
<table><tr><td>최우수</td><td>우수</td><td>우량</td><td>일반</td><td>계획 없음</td></tr><tr><td>10</td><td>8</td><td>6</td><td>4</td><td>0</td></tr><tr><td>1000세대 미만</td><td>10</td><td>8</td><td>6</td><td>0</td></tr></table>▪ 기타 주택품질관련 인증(세대수에 따른 의무조항이 있는 인증제도를 제외한 건축물에너지절약계획기준 만족, 장애물 없는 생활환경 인증, 공동주택소음영향평가 만족, 지능형 건축물 인증 등) 반영계획 여부
<table><tr><td rowspan="2">기타 주택품질관련 인증(의무대상 이외) 3개 이상 반영계획</td><td colspan="2">2개 이상 반영계획</td><td>없음</td></tr><tr><td colspan="3">5</td><td>3</td><td>0</td></tr><tr><td rowspan="2">300세대 미만</td><td>2개 이상</td><td>1개</td><td>없음</td></tr><tr><td>5</td><td>3</td><td>0</td></tr></table></td></tr>
</table>

□ 주거서비스 본인증 심사기준

<table>
<tr><th colspan="2">평가항목(배점)</th><th>평가기준</th></tr>
<tr><td rowspan="3">1.
입주자 맞춤형
주거 서비스
특화전략 및
운영 (12)</td><td>1) 입주자
주거서비스
만족도 (6)</td><td>▪ 임차인대상 주거서비스 관련 수요자 만족도 조사결과
❖ 주거서비스 만족도 조사(표준설문지를 단지특성에 따라 변경)결과 전체 평균값
❖ 주거서비스 만족도 조사는 최소 입주자 20%이상 설문조사결과(300세대 미만 단지는 세대수 대비 최소 10% 이상
단, 응답 세대수가 30세대 미만인 경우 FGI 방식으로 수행)
<table><tr><td rowspan="2">단지규모</td><td>매우만족</td><td>만족</td><td>보통</td><td>불만족</td></tr><tr><td>90점 이상</td><td>90~81점</td><td>80~61점</td><td>60점 이하</td></tr><tr><td>300세대 이상</td><td>6</td><td>4</td><td>2</td><td>0</td></tr><tr><td>300세대 미만 및 1~2인 가구 대상 단지</td><td>6</td><td>4</td><td>0</td><td></td></tr></table></td></tr>
<tr><td>2) 입주자 소통
프로그램 (6)</td><td>[입주전]_본인증 1차에만 적용
▪ 입주자 모집 이후 주거서비스 관련 입주자 소통 프로그램 운영여부
<table><tr><td>구분</td><td>이행</td><td>이행하였으나 미흡</td><td>없음</td></tr><tr><td>입주자 모집 후 입주자 대상 주거서비스 관련 수요조사 실시 여부</td><td>1</td><td>0.5</td><td>0</td></tr><tr><td>주거서비스 수요조사 결과 반영 및 개선 여부</td><td>1</td><td>0.5</td><td>0</td></tr><tr><td>입주자 대상 수요조사 결과 및 주거서비스 관련 정보 제공 여부</td><td>1</td><td>0.5</td><td>0</td></tr></table>[입주후]_본인증 2차부터 (*) 점수 반영
▪ 입주후 입주자 소통 프로그램 운영 여부
<table><tr><td>구분</td><td>이행</td><td>이행하였으나 미흡</td><td>없음</td></tr><tr><td>입주자 참여 주거서비스 모니터링 시행
(최소 연 1회 이상) 여부</td><td>1(2)</td><td>0.5(1)</td><td>0</td></tr><tr><td>주거서비스 모니터링 결과 반영 및 개선 여부</td><td>1(2)</td><td>0.5(1)</td><td>0</td></tr><tr><td>주거서비스 모니터링 결과 입주민 공개 여부</td><td>1(2)</td><td>0.5(1)</td><td>0</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>2.
주거서비스 시설
설치와 운영
(37)</td><td>1) 주거서비스
시설 설치와
프로그램의
정합성 및
적정성 (8)</td><td>▪ 예비인증에서 제시한 주거서비스 제공을 위한 시설 및 공간 설치
<table><tr><td>예비인증이행</td><td>일부 이행
(시설설치계획 변경으로 면적 20%이상 감소, 제공시설의 개수 20%이상 변경)</td><td>미 이행</td></tr><tr><td>3</td><td>2</td><td>0</td></tr></table>→ (미 이행 및 일부 이행의 경우) 미 이행 및 일부 이행 사유의 타당성 및 대체시설 설치 여부 (입주민 수요 반영, 지자체 협의 불가 등)
<table><tr><td>미 이행 및 이행 사유가 타당하며 대체 시설 운영이 원활</td><td>미 이행 및 일부 이행 사유의 타당성 및 대체시설 운영 미흡</td><td>없음</td></tr><tr><td>1</td><td>0.5</td><td>0</td></tr></table>▪ 시설·면적 계획의 적정성(세대수 대비 면적 등)
❖ 법정 복리시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」준수</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">평가항목(배점)</th><th>평가기준</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>법정시설·면적 외 별도 커뮤니티시설 설치</td><td>법정시설·면적(복리시설기준) 만족</td><td>시설·면적이 프로그램 대비 과도하거나 부족</td></tr>
<tr><td>5</td><td>3</td><td>0</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>2) 공동체 활동 공간 설치 및 생활편의 서비스 지원(7)
<일반단지></td><td>
▪ 입주계층 맞춤형 공동체 활동을 위한 별도의 다목적 공간(동아리방, 파티룸, 회의실, 협동조합 등 공유경제 조직을 위한 활동공간 등으로 활용할 수 있는 다목적 공간) 설치 여부
<table>
<tr><td>있음</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>1</td><td>0</td></tr>
</table>
▪ 공동체 활동 공간 운영수칙(대여기준 및 대여료, 청소, AV시설/테이블 등 부대시설 사용기준 등) 마련 및 공지
<table>
<tr><td>있음</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>1</td><td>0</td></tr>
</table>
▪ 공동체 활동 공간 이용기록 및 운영실적
<table>
<tr><td>월 20회 이상 사용</td><td>월 10회 이상~20회 미만 사용</td><td>월 10회 미만 사용</td></tr>
<tr><td>2</td><td>1</td><td>0</td></tr>
<tr><td rowspan="2">300세대 미만 및 1~2인 가구 대상 단지</td><td>월 15회 이상 사용</td><td>월 10회 이상 ~15회 미만 사용</td><td>월 10회 미만 사용</td></tr>
<tr><td>2</td><td>1</td><td>0</td></tr>
</table>
▪ 입주민 생활편의서비스 운영 여부 (세탁서비스, 청소서비스, 이사서비스, 장비 및 공구대여 등)
<table>
<tr><td>예비인증에서 제시한 모든 서비스 정상적으로 운영</td><td>예비인증에서 제시한 서비스 중 일부 6개월 이상 운영 지연</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>3</td><td>2</td><td>0</td></tr>
</table>
→ (일부 서비스 6개월 이상 운영지연의 경우) 운영지연 사유의 타당성 및 대체서비스 운영 여부 (입주민 수요 반영, 업체협의 문제 등)
<table>
<tr><td>운영지연 사유가 타당하며 대체서비스 운영</td><td>운영지연 사유의 타당성 및 대체서비스 운영 미흡</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>1</td><td>0.5</td><td>0</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>3) 보육시설 (국·공립 어린이집 등) 유치 및 운영 (7)
<일반단지></td><td>
▪ (어린이집 설치 의무 단지) 보육시설(국·공립 어린이집 등) 유치 및 운영 여부
<table>
<tr><td>예비인증에 따른 시설설치 및 운영</td><td>시설은 설치되었으나 6개월 이상 운영 지연</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>7</td><td>4</td><td>0</td></tr>
</table>
→ (6개월 이상 운영지연의 경우) 운영지연 사유의 타당성 및 운영 활성화 노력 여부 (운영주체 협의 문제 등)
<table>
<tr><td>운영지연 사유가 타당하며 운영 활성화 노력이 인정됨</td><td>운영지원 사유의 타당성 및 운영 활성화 노력 미흡</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>3</td><td>1</td><td>0</td></tr>
</table>
▪ (어린이집 설치 비의무 단지) 보육시설 유치 및 운영 또는 대체 공간 설치 및 운영(어린이도서관, 장난감 도서관, 공동육아실, 독서실, 도서관 등 대체공간) 여부
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">평가항목(배점)</th><th>평가기준</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>예비인증에 따른 시설설치 및 운영</td><td>일부 시설 미설치 또는 시설은 설치되었으나 6개월 이상 운영 지연</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>7</td><td>4</td><td>0</td></tr>
</table>
→ (일부 시설 미설치 또는 시설 6개월 이상 운영지연의 경우) 미설치 또는 운영지연 사유의 타당성 및 운영 활성화 노력 여부 (입주민 수요 반영, 업체협의 문제 등)
<table>
<tr><td>일부 시설 미설치 또는 운영지연의 사유가 타당하며 운영 활성화 노력이 인정됨</td><td>일부 시설 미설치 또는 운영지원 사유의 타당성 및 운영 활성화 노력 미흡</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>3</td><td>1</td><td>0</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>2,3) 청년층 및 1~2인가구 맞춤형 특화시설 설치 및 운영(14)
<청년특화단지 및 1~2인 가구></td><td>
▪ 청년층 및 1~2인가구 맞춤형 주거서비스 지원 시설 설치 및 운영 여부 (독서실, 도서관, 동아리활동을 위한 다목적실 등)
<table>
<tr><td>예비인증에서 제시한 시설설치 및 운영</td><td>일부 시설 미설치 또는 시설은 설치되었으나 1개 이상 프로그램이 6개월 이상 운영 지연</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>3</td><td>2</td><td>0</td></tr>
</table>
→ (일부 서비스 6개월 이상 운영지연의 경우) 운영지연 사유의 타당성 및 대체서비스 운영 여부 (입주민 수요 반영, 업체협의 문제 등)
<table>
<tr><td>운영지연 사유가 타당하거나 대체서비스 운영 원할</td><td>운영지연 사유의 타당성 및 대체서비스 운영 미흡</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>1</td><td>0.5</td><td>0</td></tr>
</table>
▪ 청년층 및 1~2인가구 맞춤형 생활편의서비스 운영 여부 (세탁서비스, 조식서비스, 장비 및 공구대여, 중고장터 등)
<table>
<tr><td>예비인증에서 제시한 모든 서비스 정상적으로 운영</td><td>예비인증에서 제시한 서비스 중 1개 이상 프로그램이 6개월 이상 운영 지연</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>3</td><td>2</td><td>0</td></tr>
</table>
→ (일부 서비스 6개월 이상 운영지연의 경우) 운영지연 사유의 타당성 및 대체서비스 운영 여부 (입주민 수요 반영, 업체협의 문제 등)
<table>
<tr><td>운영지연 사유가 타당하거나 대체서비스 운영 원할</td><td>운영지연 사유의 타당성 및 대체서비스 운영 미흡</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>1</td><td>0.5</td><td>0</td></tr>
</table>
▪ 청년층 및 1~2인가구 맞춤형 셰어서비스 시설 설치 및 운영 여부 (코워킹 공간, 셰어하우스 세대, 공동부엌, 공동라운지, 개별창고 등)
<table>
<tr><td>예비인증에서 제시한 시설설치 및 운영</td><td>일부 시설 미설치 또는 시설은 설치되었으나 6개월 이상 운영 지연</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>3</td><td>2</td><td>0</td></tr>
</table>
→ (일부 서비스 6개월 이상 운영지연의 경우) 운영지연 사유의 타당성 및 대체서비스 운영 여부 (입주민 수요 반영, 업체협의 문제 등)
<table>
<tr><td>운영지연 사유가 타당하거나 대체서비스 운영 원할</td><td>운영지연 사유의 타당성 및 대체서비스 운영 미흡</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>1</td><td>0.5</td><td>0</td></tr>
</table>
▪ 청년층 및 1~2인 가구 맞춤형 주거서비스 지원시설, 셰어서비스시설 운영 수칙(대여기준 및 대여료, 청소, AV시설/테이블 등 부대시설 사용기준 등) 마련 및 공지
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">평가항목(배점)</th><th>평가기준</th></tr>
<tr><td rowspan="5"></td><td rowspan="2"></td><td>
<table>
<tr><td>있음</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>2</td><td>0</td></tr>
</table>
▪ 청년맞춤형 및 1~2인 가구 맞춤형 주거서비스 지원시설, 셰어서비스시설 이용기록 및 운영실적
<table>
<tr><td>월 20회 이상 사용</td><td colspan="2">월 10회 이상~20회 미만 사용</td><td>월 10회 미만 사용</td></tr>
<tr><td>3</td><td colspan="2">2</td><td>0</td></tr>
<tr><td rowspan="2">300세대 미만 및 1~2인 가구 대상 단지</td><td>월 15회 이상 사용</td><td>월 10회 이상 ~15회 미만 사용</td><td>월 10회 미만 사용</td></tr>
<tr><td>3</td><td>2</td><td>0</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>4) 입주자 건강증진시설 설치 및 운영 (7)</td><td>
▪ 체력단련시설 등 입주자 건강증진시설 설치 및 운영 여부
<table>
<tr><td>예비인증에서 제시한 시설설치 및 운영</td><td colspan="2">예비인증에서 제시한 시설은 설치되었으나 6개월 이상 운영 지연</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>7</td><td colspan="2">4</td><td>0</td></tr>
<tr><td rowspan="2">300세대 미만 및 1~2인 가구 대상 단지</td><td>예비인증에서 제시한 시설설치 또는 건강증진프로그램 운영</td><td>예비인증에서 제시한 시설은 설치되었으나 6개월 이상 운영 지연</td><td rowspan="2">없음</td></tr>
<tr><td>7</td><td>4</td><td>0</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>5) 카셰어링 주차공간 설치 및 운영 (3)</td><td>
▪ 카셰어링을 위한 주차공간 설치 및 운영 여부
<table>
<tr><td>예비인증에서 제시한 시설설치 및 운영</td><td>예비인증에서 제시한 시설은 설치되었으나 6개월 이상 운영 지연</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>3</td><td>2</td><td>0</td></tr>
</table>
→ (입주민 요구에 따른 대체수요 발생으로 서비스 미 개시 및 중단) 입주민이 요구하는 대체 주거서비스(자전거셰어링 등) 운영 여부
<table>
<tr><td>서비스 중단사유가 적정하고 입주민이 요구하는 주거서비스로 대체하여 운영</td><td>서비스 중단사유가 불분명하나 대체할 수 있는 주거서비스 운영</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>3</td><td>2</td><td>0</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>6) 무인택배 보관함 설치 (5)</td><td>
▪ (300세대 이상 단지) 무인택배보관함 설치 여부
<table>
<tr><td>총 세대수 15% 이상 (동별 비율만족) + 동별 위치</td><td>총 세대수 15% 이상 + 동별 위치</td><td>총 세대수 15% 이상</td><td>총 세대수 15% 미만</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>5</td><td>4.5</td><td>4</td><td>3</td><td>0</td></tr>
</table>
▪ (300세대 미만 단지) 무인백배보관함 설치 여부
<table>
<tr><td>총 세대수 10% 이상</td><td>총 세대수 10% 미만</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>5</td><td>3</td><td>0</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3.
입주자 참여 및 공동체 활동 지원
(15)</td><td>1) 임차인 대표회의 구성 및 운영 (7)</td><td>
▪ 임차인대표회의 구성 및 운영여부
<table>
<tr><td rowspan="2">민간임대주택특별법 제52조에 따른 임차인대표회의 구성 여부</td><td>임차인 대표회의 구성</td><td>임차인 대표회의 대체 협의채널 구성</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>3</td><td>2</td><td>0</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">평가항목(배점)</th><th>평가기준</th></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="3"></td><td>
<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td>300세대 미만</td><td>임차인대표회의 또는 대체협의채널 구성</td><td>대체협의채널 운영 미흡</td><td>없음</td></tr>
<tr><td colspan="3">3</td><td>2</td><td>0</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주거서비스 운영(운영주체선정, 비용, 운영시간 등)관련 사항 임차인대표회의 (대체 협의채널) 논의 여부</td><td>있음</td><td colspan="2">미흡</td><td colspan="2">없음</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">1</td><td colspan="2">0</td></tr>
<tr><td rowspan="4">주거서비스 운영관련 논의 결과 공개 및 임차인 의견수렴에 따른 시정여부</td><td>공개</td><td colspan="2">미흡</td><td colspan="2">미공개</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">0.5</td><td colspan="2">0</td></tr>
<tr><td>의결권 이행</td><td colspan="2">미흡</td><td colspan="2">의결권 미이행</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">0.5</td><td colspan="2">0</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>2) 주거서비스 코디네이터 운영 및 지원 (5)</td><td>
▪ 주거서비스 코디네이터 채용 및 운영 여부
<table>
<tr><td>전문 주거서비스 코디네이터 채용으로 원활한 주거서비스 제공 및 운영(상근)</td><td colspan="2">전담인력을 채용하였으나 전문성 부족(비상근 및 자원봉사)</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>3</td><td colspan="2">2</td><td>0</td></tr>
<tr><td rowspan="2">300세대 미만 단지</td><td>전문 전담인력 채용(비상근 및 자원봉사)</td><td>전담인력을 채용하였으나 전문성 부족</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>3</td><td>2</td><td>0</td></tr>
</table>
▪ 입주 전부터 주거서비스 코디네이터가 주거서비스 기획 및 입주자 수요조사 참여 여부
<table>
<tr><td>주거서비스 예비인증부터 참여하여 기획 및 운영</td><td>예비인증 이후(입주전)부터 참여하여 기획 및 운영</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>2</td><td>1</td><td>0</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3) 공동체 활동지원 (3)</td><td>
▪ 공동체 활동 지원을 위한 입주민, 지역주민 등 자원봉사자 운영, 공동체 활성화를 위한 자생단체(부녀회, 동호회 등 기타활동모임) 구성 및 활동 여부
<table>
<tr><td>구성 및 활발한 운영</td><td>구성은 하였으나 운영 미흡</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>1</td><td>0.5</td><td>0</td></tr>
</table>
▪ 공동체 활동 지원을 위한 관련 단체 및 기관과의 협력 또는 사업연계 운영 여부(지방자치단체 및 중앙정부, 지역의 시민단체가 지원하는 공동체 활동 지원사업 참여 및 수행여부)
<table>
<tr><td>활발한 연계 운영</td><td>연계운영 하고 있으나 미흡</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>2</td><td>1</td><td>0</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>4.
임대주택 운영 및 관리 (21)</td><td>1) 임대 및 시설관리 운영 (15)</td><td>
▪ 주거서비스 운영을 고려한 적정 임대 및 시설관리 인력배치
<table>
<tr><td rowspan="2">예비인증시 제시한 임대 및 시설관리인력 배치</td><td>이행</td><td>미이행</td></tr>
<tr><td>2</td><td>0</td></tr>
</table>
→ (미이행의 경우) 주거서비스 이행 또는 임차인 의견에 따른 인력조정 여부
</td></tr>
</table>

평가항목(배점)		평가기준
		있음 / 없음 1 / 0 ▪ 임대·시설관리의 투명성 및 효율성(3) 관리규약, 공지사항 등의 홈페이지(또는 게시판) 공개여부: 공개 1 / 미공개 0 관리비, 잡수입 등의 수입·지출 장부·증빙 자료의 공개(홈페이지, 게시판등) 여부(자료열람 및 복사 포함): 공개 1 / 미공개 0 관리비 및 임대료 체납율 최소화를 위한 효율적인 수납시스템(선납할인, 이빌링할인, 자동이체, 카드결제 등): 있음 1 / 없음 0 ▪ 체계적인 시설유지관리(6) 입주자 및 임대사업주가 부담해야 하는 수선내역 마련 및 공개여부: 수선내역 공개 3 / 수선내역만 작성 2 / 없음 0 장기수선계획수립: 있음 1 / 없음 0 수선유지관리를 위한 이력카드 작성 및 보관(승강기, 급수펌프, 발전기, 전기, 급수, 난방 등): 있음 1 / 없음 0 공용부분 관리비 절감 실천여부(에너지절감, 수도절감 등의 노력여부): 에너지절감노력 (고효율조명기기, 심야 절전장치 등) 0.5 / 없음 0; 수도 등 기타 공용관리비 절감노력 0.5 / 없음 0 ▪ 하자 및 민원처리 노력에 대한 임차인 만족도 조사 결과 만족함 2 / 보통 1 / 불만족 0 ▪ 무료 주거서비스 운영 재원 조달의 적합성 예비인증시 제시한 조달방안 이행 2 / 재원조달 문제로 일부 무료서비스 미이행 1 / 부적합 0
	2) 긴급대응 서비스 및 서비스 전달체계 (6)	▪ 긴급민원에 대한 현장대응 시스템 구축 여부 (4) 관리자 및 입주민 대상 안전 및 시설관리 매뉴얼 작성 및 배포 여부 (지진, 화재 등 재난시 피난이동경로, 주민대피 요령, 대피장소 등 포함): 작성 및 배포 1 / 작성 0.5 / 없음 0 지역보수수리업체 연계운영: 있음 1 / 없음 0 ▪ 긴급 대응서비스 계획 이행 여부

평가항목(배점)		평가기준
		적정함 (임차인의견 반영하여 수정 포함) 2 / 일부계획 미이행 1 / 미이행 0 ▪ 긴급 대응서비스에 대한 임차인 만족도 조사 결과 만족함 2 / 보통 1 / 불만족 0
5. 주택성능 향상계획 (15)	녹색건축인증 등 (15)	▪ 녹색건축인증 최우수 10 / 우수 8 / 우량 6 / 일반 4 / 없음 0 1000세대 미만: 최우수 10 / 우수 8 / 우량 6 / 일반 4 / 없음 0 ▪ 기타 주택품질관련 인증 기타 주택품질관련 인증 (의무대상 이외) 3개 이상 획득 5 / 2개 이상 획득 3 / 없음 0 300세대 미만: 2개 이상 5 / 1개 3 / 없음 0

임대공급 업무 관련 참고사항

Ⅰ. 임대시행계획 수립 시 참고사항

1. 임대시행 예산계획 수립

- 임대주택의 특성을 고려하여 사업단계별(개발·임대운영)로 구분하되, 최초공급, 추가모집, 입주, 임대운영기간 및 분양전환 단계별로 판매비 예산을 배분

< 판매비 예산배분 >

구분	계	개발기간		운영기간		
		최초공급 (~6개월)	추가모집 (~준공전)	입주 (준공시)	임대운영	분양전환
판매비	100%	60%±20%	10±20%	10±20%		

※ 사업장 수요여건에 따라 장기미분양(추가판촉) 예상 시 추가모집 및 운영기간 적정 예산 확보

※ 운영기간 판매비(부동산 중개수수료, 분양전환 판매비 등) 별도 예산 확보 시 이를 감안하여 배분

2. 용역계약 체결(모델하우스 건립, 분양대행, 홍보대행, 모델하우스 관리 등)

- 모든 용역업체는 공정경쟁(경쟁입찰, 비교견적, 심사평가 등)을 통해 투명하게 선정

※ 업체선정 및 심사과정 근거자료(공문포함)를 확보하고, 불미스러운 일이 없도록 각별히 유의

- 허브리츠와 예산협의가 완료된 이후에 업체선정하고, 계약체결(주총) 완료 후 과업진행

※ 사전 협의되지 않은 비용은 집행불가, 사후계약 및 사후 비용정산 등 불가

- 용역업체 선정절차

(1) 임대시행계획 사전협의(사업제안자↔허브리츠)

(2) 임대시행계획 수립(예산, 일정, 용역, 과업, 기간, 선정방법 등, 리츠공문)

(3) 용역업체 선정

* 전문성을 갖춘 사업제안자(시공사 등)가 용역업체를 선정하고자 하는 경우 용역업체 선정권한 위임요청 공문을 리츠로 발송하고, 리츠가 승인공문 회신

* 사업제안자는 공정성 시비가 없도록 선정절차를 진행하고, 증빙자료(선정공문, 증빙사진, 평가표, 심사결과 등)를 첨부하여 선정결과를 리츠로 공문 송부

(4) 선정결과 보고 및 용역계약체결 리츠주총((2)번 공문 및 증빙 첨부)

(5) 용역계약체결

(6) 용역과업 수행(사진, 홍보시안 등 용역결과 증빙자료 구비)

(7) 용역비용 지급((5),(6)번 첨부하여 리츠에 지급 요청하면 확인 후 비용집행)

3. 모델하우스 건립

- 모델하우스 건립비용에 CG 및 모형제작비용 등 일체의 비용 포함
- 판매비 예산을 전용하여 쓸 수 없으므로 부지임차 및 건립비 한도내 집행
- 모델하우스 폐관 후 철거 예상하는 경우는 철거비 및 고철매각 비용 고려
- 사업장별 특성에 따라 사이버모델하우스 또는 홍보관으로 대체 가능

4. 모델하우스 운영

- 사업장 수요여건에 따라 운영기간을 결정(예: 6개월, 12개월)하여 예산수립

※ 동절기(12~2월)는 집객, 계약자 모집, 화재예방 등 시설물 관리의 어려움을 고려하여 가급적 운용기간에서 제외

- 전기, 수도 등 제세공과금, 청소, 경비, 사무집기임차 등 총 운영비용을 추산하여 시공사(또는 분양대행사)와 리츠간 계약체결 가능. 단, 운영비 지급은 실소요비용을 증빙(고지서, 세금계산서, 근무자별 근태확인서 및 전월 지급증빙(입금증))첨부하여 청구 시 월별로 지급

5. 분양대행용역

- 계약기간 : 계약일~준공 시
- 호당 정액지급방식은 지양하고, 경비(인건비 등)와 수수료(기본, 성과)로 항목 구분
- 실적에 따른 수수료(일반+성과) 지급 방식으로 계약율 제고
- 준공시까지 계약유지 등 책임관리를 위해 일정금액 유보 후 준공 시 지급
- 업무범위에 계약세대의 해약관리 및 해약세대 재계약 포함(추가수수료 없음)

< 계약항목 구성 >

구 분	주요내용
① 수수료 항목 구분	· 기본경비(인건비 등), 기본 및 성과(실적)수수료 구분
② 기간별(월별) 분양목표 제시	· 예: 정당계약기간 내 90%, 3개월 내 100% 등 탄력적으로 목표부여 · 월별 목표 미달시 수수료 일부(10%~20%) 지급유보
③ 실적기준 인센티브	· 월별 목표 초과시 성과수수료 (2~5%이내) 추가 지급 등 인센티브 제시
④ 수수료 단계별 지급	· 계약시(80%), 준공시(20%) 등 단계별 분할 지급

6. 계약/해약관리

- 임대공급부터 준공시까지는 분양대행사에서 해약관리 및 해약세대 재계약 (분양대행계약서 업무범위에 명기)

※ 개발기간 계약/해약관리를 별도의 용역으로 시행하지 않으며(별도비용 없음), 분양대행사를 대신하여 시공사가 수행하고자 할 경우에는 허브리츠 사전협의

- 준공 3~6개월 전 주거서비스, 임대관리계획 등 구체화하여 주택임대관리업체와

주택임대관리업무 용역계약 체결하고, 준공 이후부터 주택임대관리업체에서 계약관리 담당

Ⅱ. 홍보계획 수립 시 참고사항

1. 홍보계획에 대한 사전협의 요청

- 입주자모집공고 2개월 전 홍보, M/H, 입주자모집 일정 등에 대한 계획 협의 (요청사항, 건의사항 등도 포함)
- 홍보관(모델하우스) 착공 30일전 관계기관과 사전협의 완료 후 착공
- 사전협의시 배치도(주변도로 포함), 입면도(4개면), 각층 평면도, 내부 벽면 전개도, 동선계획도, 공공지원 민간임대주택 홍보존 세부계획도 등을 PPT 형식으로 5부 출력하여 제출
- 모집공고 45일 전 민간임대정책과에서 보고자료 출력물을 보며 사전협의 (동영상 등이 있을 경우 노트북 지참)
- 협의 내용은 분양대행사에서 통상적으로 작성하는 내용(입지, 수요, 임대료, 마케팅 계획 등)으로 보고
- 마케팅 계획 설명시 구체적인 사진 등을 첨부
  ex) 래핑버스, 지역홍보, 현수막, 전단지, 라디오 광고 멘트 등등 다양한 아이템으로 마케팅 계획 수립하고 구체적인(또는 예시) 사진 첨부
- 지역별 특성에 맞는 마케팅 방향 제시
- 임대보증금 및 임대료 제시(인근 시세와 비교)
- 청약률 제고방안 제시
  ex) 주요 타겟과 특화된 마케팅 수단, 단지 특장점 부각, 저렴한 임대료 부각, 특화된 주거서비스 부각 등

2. 모델하우스 건립시 협조요청

<외부 입면계획>

- 홍보관(모델하우스) 전면과 주변의 통과도로 및 진입로 등의 지점에서 “공공지원 민간임대주택” 임차인모집 홍보관임을 식별할 수 있도록 홍보관 입면에 “공공지원 민간임대주택” 로고 표시
- 홍보관(모델하우스) 외관 입면에 표시할 로고는 2면 이상 표시, 건물 주출입구가 있는 전면에 보행자의 눈에 잘 띌 수 있도록 가급적 눈높이에 위치하여 로고를 추가 표시
- 홍보관(모델하우스) 외관 입면에 표시한 “공공지원 민간임대주택”로고는 야간에도 볼 수 있도록 조명을 계획

<내부계획>

- 방문객들의 홍보관(모델하우스) 내에 관람 등 내부 동선계획을 수립, 보행자 동선에 따라 “공공지원 민간임대주택” 정책 홍보 로고를 벽면 등에 적절히 배치, 표시
- 실 구성은 유니트, 분양홍보 갤러리, 공공지원 민간임대주택 정책 홍보존, 상담석 및 카페테리아, 분양사무실, 회의실 등으로 구성
- 공공지원 민간임대주택 장점과 당해 사업의 특화 주거서비스에 대한 내용을 적절한 위치에 표시

3. 공공지원 민간임대주택 활용

- 판촉물, 현수막, 랩핑버스 등의 광고물, 현장 가설울타리 등에 공공지원 민간임대주택 표시

4. 청약홈 시스템 활용 요청

- 한국부동산원의 청약홈 시스템으로 청약 접수
- 청약률은 청약 마감일 청약홈에 공개되자마자 청약률 현황 보고
- 특별공급은 청약률 일일보고 요청

Ⅲ. 임차인모집공고 및 임대차계약서 작성 시 참고사항

1. 임대세대 수선비용 부과기준 미리 준비하여 임대차계약 체결시 임차인에 확인 서명 받을 것
   - 향후 임대차계약 해지 또는 민원의 사유가 될 수 있음

2. 공고안 및 임대차계약서에 대해 법률검토 받은 후 진행할 것
   - 사소한 문구상 오류나 오해석의 문제가 있는 조항은 추후 민원 유발 가능성 있음
   - 빈번한 민특법의 개정, 임대보증금 보증 약관 개정 등 반영 여부 확인 필수

3. 계약해제 위약금이 통상적인 수준을 넘어서 과도하게 산정되지 않도록 뉴스테이 초창기 공정거래위원회 점검 결과 반영할 것