

[별지서식 제63호] (제56조 관련)<개정 2010.8.25., 2011.8.9., 2014. 8. 4><개폐정리 2015. 6.30, 2015.11.19., 2018. 9.13, 2020. 8.28>

프로젝트파이낸싱 대출관련 협약서

□ 사업명 : 아파트(시(도) 동 번지 외 필지, 세대)

본 협약은 상기 사업(이하 “본사업”이라 한다)의 분양보증사인 주택도시보증공사(이하 “갑”이라 한다)와 본사업에 대한 대출관련 이해관계인(사업주체, 대출기관, 대출약정 연대보증인, 분양대금관리자, 본 사업의 시공회사 및 사업주체의 대표이사 등을 말하며, 이하 “을”이라 한다)간에 본사업의 제반권리에 관한 권리의무사항을 정하여 분쟁을 방지하고, 보증사고 시 “갑”의 원활한 보증책임이행 및 사업종료 후 수익금의 처분방법을 정하기 위하여 체결하는 것으로써, “을”은 다음의 사항을 이행할 것과 다음 사항의 위반으로 인하여 “갑”이 손해를 입은 경우에는 그 손해를 배상하기로 합니다.

- 다 음 -

제1조 (대출 및 그 상환내용과 변경시 통지 의무)

- ① “을”은 본사업관련 대출약정서상 대출 및 그 상환내용이 다음과 같음을 확인하며, 만일 그 내용의 변경이 있을 경우에는 즉시 “갑”에게 변경내용을 통지하여야 합니다.
- ② “을”은 상환일자에 따른 대출상환 확인 즉시 상환내역을 “갑”에게 통지하여야 합니다.

□ 대출현황

- 대출금액 : 금 원(₩)
- 대출일자 : 년 월 일
- 대출기간 : 년 월 일 ~ 년 월 일
- 약정이율 : (연 %) , 연체이율 : (연 %)
- 대출기관 : 은행 지점장
- 차 주 :
- 연대보증인 :

□ 상환일자 및 상환금액

- 제 1차 : 년 월 일(금 원)

- 제 2차 : 년 월 일(금 원)
- 제 3차 : 년 월 일(금 원)
- 제 4차 : 년 월 일(금 원)
- 제 5차 : 년 월 일(금 원)
- 제 6차 : 년 월 일(금 원)
- 제 7차 : 년 월 일(금 원)
- 제 8차 : 년 월 일(금 원)
- 제 9차 : 년 월 일(금 원)
- 제10차 : 년 월 일(금 원)
- 잔 금 : 년 월 일(금 원)

제2조 (담보실행 등의 제한)

① “을”은 본사업과 관련한 아래 각호의 권리의 전부 또는 일부를 제1조의 대출의 담보로 제공하는 약정을 체결한 바 있다 하더라도 동 약정으로 인한 권리·의무로써 “갑”이 본 협약서상 가지는 권리에 대항할 수 없습니다.

1. 본사업의 사업부지 및 그에 관한 일체의 권리
2. 본사업의 주택, 아파트, 오피스텔, 상가, 모텔하우스, 공사관리소 등 지상 및 지하의 모든건축물(건축중인 건축물을 포함) 및 그에 관한 일체의 권리
3. 분양권, 분양대금채권 등 분양과 관련하여 분양계약자 및 제3자에 대하여 가지는 일체의 권리
4. 분양계약자로부터 기 수납한 분양대금중 단독 또는 공동관리하는 예금잔액에 대한 권리

② 분양보증약관에 의한 보증사고 발생일 이후에 제1항의 각 호에 대한 담보권은 “갑”의 동의를 득한 경우에 한하여 실행할 수 있으며 만일 제1항의 권리에 대하여 취득한 담보로 인하여 “갑”이 분양보증책임(사용검사 및 소유권보존등기를 포함한다)을 이행하는데 지장을 주는 권리가 있을 경우에는 “갑”의 요청에 의거 동 권리를 말소하거나 “갑”에게 양도하여야 합니다.

③ “을”은 본 협약일 이후에는 “갑”의 동의없이 본사업과 관련한 제1항 각 호의 권리를 제3자에게 양도 또는 담보로 제공할 수 없습니다.

제3조 (분양보증사의 분양대금납부 중지 및 분양대금관리 변경 청구)

① 본사업 또는 사업주체(시공사를 포함한다)가 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어 “갑”이 분양대금관리에 대하여 “갑”의 단독 또는 공동관리를 요청할 경우에는 “을”은 즉시 그에 응하여야 합니다. 이 경우 “갑”이 분양대금을 단독으로 관리하는 경우로서 대출기관이 “갑”에 대하여 분양대금의 수납 및 집행내역을 요청할 때에는 “갑”은 이에 응하기로 합니다.

1. 예정공정표의 예정공정율(착공시 사업주체가 감리자에게 제출한 계획공정표에

명기된 공정율을 말한다. 이하같다)대비 매월 감리자가 확인한 실행 공정율이 15퍼센트P 이상 미달된 경우

2. 매월 감리자가 확인한 실행 공정율 대비 분양율이 40퍼센트P 이상 미달된 경우
3. 한국기업데이터주식회사가 제공하는 신용정보조회 결과 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 대출금(지급보증을 포함한다) 또는 카드대금(할부금융을 포함한다)을 연체중인 경우

나. 특수채권업체로 분류된 경우

다. 금융질서 문란행위자로 된 경우

라. 법원의 판결에 따른 채무불이행자로 된 경우

4. “갑”이 보증사고 우려가 있다고 판단하여 “갑”이 “을”에게 분양대금 관리방안을 통지한 경우

5. 기업구조조정개선작업(워크아웃)을 신청한 경우

② “을”이 제1항의 “갑”의 요청에 대하여 불응할 경우 “갑”이 일방적으로 수분양자에 대하여 분양대금납부 중지 및 분양대금수납계좌 변경을 통지하는 것에 대하여 “을”은 아무런 이의를 제기하지 않기로 합니다.

제4조 (보증사고시 분양대금채권 및 승계사업권 등 본사업과 관련한 권리의 귀속)

① 분양보증약관에 의한 보증사고 또는 기타의 사유로 “갑”이 보증책임을 이행하기로 결정한 경우에는 “을”은 “갑”이 본사업과 관련하여 아래 제1호의 조치를 하는데 이의를 제기하지 않으며, 또한 보증사고일 현재 아래 제2호 내지 제5호의 권리가 “갑”에게 있음을 인정함은 물론 “갑”이 그 권리를 행사하는데 방해하지 않고 적극 협조하기로 합니다.

1. 수분양계약자에 대하여 분양대금납부 중지 또는 계좌변경
2. 본사업의 사업부지 및 그에 관한 일체의 권리
3. 본사업의 주택, 아파트, 오피스텔, 상가, 모텔하우스, 공사관리소 등 지상 및 지하의 모든건축물(건축중인 건축물을 포함한다) 및 그에 관한 일체의 권리
4. 분양권, 분양대금채권 등 분양과 관련하여 분양계약자 및 제3자에 대하여 가지는 권리
5. 사업시행권 및 기타 본 사업과 관련한 일체의 권리(단, 시공사 변경에 대하여는 시공사의 부도·파산 또는 정당한 사유없이 공사중단 또는 지연 등의 사유로 당초 시공사가 계속 시공함이 적절치 않다고 귀 공사가 인정하는 경우에 한한다)

② “을”은 제1조 대출의 대출약정서 및 그의 상환을 위한 담보관련 서류에 의거 취득하는 제반 권리와 제1항의 “갑”의 권리가 상충될 경우에는 “갑”의 권리가 우선함을 인정합니다.

제5조 (분양보증이행 후 본사업 수익금에 대한 처분)

① “을”은 보증사고 등으로 “갑”이 분양보증책임을 이행한 후 당해 사업의 분양보증 이행(분양이행 또는 환급이행)책임을 완료하는데 필요한 지출금(하도급금 정리비용을 포함한다) 또는 지출을 위한 유보금(“갑”의 자금이 선투입된 경우에는 선투입금액에 대하여 선투입일로부터 회수일까지의 금융비용을 포함하며, 동 금융비용은 “갑”과 사업주체간에 체결한 보증채무약정서에서 정하는 이자 및 지연배상금을 말한다)을 제외하고도 잔여수익금이 있을 경우 동 수익금에 대하여 “갑”이 다음의 순서대로 처분하는데 동의하며, 이에 대하여 아무런 이의를 제기하지 않기로 합니다. 다만, 사업주체가 회생절차를 신청한 경우에는 잔여수익금을 회생계획인가내용에 따르기로 합니다.

- 1순위 : 제1조의 대출기관 대출채권잔액(본사업에 지원된 대출에 한한다)
- 2순위 : 사업주체에 대한 “갑”의 채권
- 3순위 : 사업주체

② 제1항에 의해 잔여수익금은 사업주체로부터 “갑”과 프로젝트파이낸싱 대출기관에게 제1항의 순위대로 각 양도된 것으로 본다.

③ “을”은 “갑”이 분양보증이행을 공사이행으로 하는 경우 공종별 공사금액, 부지매입비용, 민원처리비 등 각 항목별 이행비용의 산정 및 그 집행에 대한 일체의 권리를 “갑”에게 위임하며 또한 그 비용산정과 집행에 대하여 “갑”이 선량한 관리자로서의 주의의무를 다한 이상 일체의 이의를 제기하지 않기로 합니다.

제6조 (본 협약서의 효력)

본 협약서의 효력은 “갑”의 분양보증서가 발급된 날로부터 발생하는 것으로 합니다.

첨부 : 법인등기부등본 및 인감증명서 각 1 부.

년 월 일

“갑”

주 소

상 호 주택도시보증공사 ○○지점

지점장 (인)

“을” (사업주체 , 차주 , 대출기관 , 담보관련 이해관계인 , 대출약정 연대보증인 , 시공회사 , 사업주체의 대표이사 등)

주 소

상 호

대표자 (인)

주 소

상 호

대표자 (인)

주 소

상 호

대표자 (인)

주 소

상 호

대표자 (인)

주 소

상 호

대표자 (인)

주 소

상 호

대표자 (인)

주 소

상 호

대표자 (인)

※ 본 협약서는 대출 특성에 따라 가감수정 가능하며 확정일자를 받아야 합니다.