[별지서식 제46호] (제68조 관련) <신설 2021. 9. 16.>

관리형 토지신탁 관련 확약서

위탁자 _____(이하 “갑”이라 합니다) 및 수탁자 _____(이하 “을”이라 합니다)는 _____동 소재 대지상 주택건설사업(이하 “대상사업”이라 합니다)에 대한 “주택도시보증공사”(이하 “병”이라 합니다.)의 도심주택 특약보증과 관련하여 관리형 토지신탁 계약에 있어 다음과 같이 확약합니다.

사업명 (사업장 소재지)			
부지면적	㎡	건축연면적	㎡
건축규모	총 세대 (최고 층, 동)	공사기간	

제1조 (사업주체의 명의변경) ①“갑”은 “대상사업”의 사업주체 명의를 도심주택 특약보증 대출실행 전까지 관리형 토지신탁 계약의 수탁자인 “을”로 변경하겠습니다. 아울러, “갑”과 “을”은 사업주체로서 “대상사업”을 추진하기 위하여 공사도급계약, 설계계약, 감리계약을 포함한 제반 계약명의를 “갑”에서 “을”로 변경하겠습니다.

②제1항에 의하여 “대상사업”의 사업주체를 “을”로 변경한 후 “갑”은 “갑”의 업무 중 “갑” 명의로 진행 가능한 업무를 제외한 모든 업무를 “을”의 명의로 진행하는데 차질이 없도록 하겠습니다.

제2조(사업부지 매입) ①“갑”은 “대상사업”에 지장을 초래할 가능성이 있는 (근)저당권, 지상권, (가)압류 등 사업부지에 대한 일체의 법적·사실적 장애의 말소, 제거 및 관련 행정처리에 필요한 서류를 사업부지매입비 인출일까지 “을”에게 제출하겠습니다.

②“갑”은 사업부지매입비 인출일까지 사업부지 전체에 대하여 “갑” 명의로의 소유권이전등기 및 “을” 명의로의 신탁등기를 완료하겠습니다.

제3조(인·허가 등) 주택건설사업계획의 승인 등 “대상사업”의 시행을 위한 인·허가는 “갑” 및 “을”의 책임으로 하며, “갑”은 본건 사업부지를 “을”에게 신탁한 이후에도 본건 사업의 수행을 위하여 “을” 명의로 취득하는 인·허가가 있는

경우 필요한 제반 업무를 수행하겠습니다.

제4조 (관리형 토지신탁의 수익권) “을”은 신탁재산에 대하여 “병” 및 “매입기관”(이하 “우선수익자”라 합니다.)에 공동 제1순위 우선수익권을 설정하겠습니다. 이 경우 수익한도금액은 보증승인금액의 120%로 하겠습니다.

제5조 (관리형 토지신탁 계약서 상 특약사항 기재) 관리형 토지신탁 계약서에 이 확약서의 내용 및 취지를 반영하며, 관리형 토지신탁 계약의 특약사항에 다음 각호의 사항을 기재하겠습니다.

1. ‘보증사고가 발생하는 등 “병” 및 “매입기관”의 요구가 있는 경우에는 “을”은 사업부지를 환가조치 하여 그 금원을 “병” 및 “매입기관”에 교부하여야 하고 “갑”, “을”, 시공자 등은 일체의 이의를 제기하지 아니한다’는 취지의 내용
2. ‘공동 제1순위 우선수익권에 따라 신탁재산 처분금액은 “병”의 대위변제금액과 “매입기관”의 미회수 매입대금(기투입 매입대금에서 위탁자로부터 회수한 매입대금을 제외한 금액)에 대한 실채권잔액 비율에 따라 안분하여 지급한다’는 취지의 내용

제6조 (자금관리) ①“을”은 “대상사업”의 수입금(선투입자금, 대출금, 매입대금 등)의 수납, 지출금(대출원리금, 토지대금, 공사비를 포함한 “대상사업” 관련 제비용)의 인출(또는 집행) 등 일체의 자금관리사무를 관리하겠습니다.
②“을”은 “대상사업”의 결제관리계좌를 “병”과 협의하여 개설하겠으며, 결제관리계좌는 수입금의 수납 및 지출금의 인출(또는 집행) 용도로 사용하겠습니다.
③“갑” 및 “을”은 대출금을 “대상사업”의 부지매입비, 건축비 및 제비용의 용도로만 사용하겠습니다.
④“을”은 결제관리계좌에 매입대금이 입금된 경우에는 보증부대출 잔액을 우선 상환하겠습니다. 매입기관이 대출기관에 매입대금을 직접 지급하는 경우에는 대출잔액을 우선 상환 후 잔여금을 결제관리계좌로 수납받겠습니다.
⑤수입금이 부족하여 지출금을 인출(또는 집행) 할 수 없는 경우에는 “갑”이 지급하거나 상당한 금액을 결제관리계좌에 예치하겠습니다. 이 경우 “을”은 신탁재산의 일부 또는 전부를 임의로 처분하지 아니하겠습니다.
⑥지출금에 대하여 “병”은 일체의 채무(지급의무)를 부담하지 않습니다.

제7조 (사업 시행권 양도 등) ①“을”은 “갑” 또는 “을”에게 다음 각호의 1의 사유가 발생하는 경우에는 우선수익자와 사전에 협의하고, “병”의 요청이 있는 경우에만

“대상사업”의 시행권(본건 관리형토지신탁계약서의 위탁자로서의 권리 및 권한 일체를 포함합니다.)을 “병” 또는 “병”이 지정하는 자(이하 “병이 지정하는 자 등”이라 합니다)에게 이전하겠으며, “병”이 서면통지로 시행권 이전을 요청하는 경우에는 별도의 약정이 없더라도 “갑” 또는 “을”의 시행권은 다음 각호의 1의 사유가 발생하는 때로부터 당연히 “병이 지정하는 자 등”에게 양도되는 것으로 하겠습니다.

1. 부도, 파산신청, 회생절차개시신청 또는 이에 준하는 사태가 발생하여 지급능력의 상실 또는 “대상사업”의 계속 시행이 현저히 곤란하다고 “병”이 인정하는 경우
2. “기업구조조정촉진법”상의 부실징후기업으로 지정이 예상되는 경우
3. “대상사업”과 관련하여 “갑”이 대출원리금을 약정된 지급기일에 상환하지 아니함으로써 “대상사업”의 계속 시행이 현저히 곤란하다고 “병”이 판단하는 경우
4. “갑” 또는 “을”이 “대상사업”을 계속 수행하는 경우 대출원리금 상환 및 공사비 회수에 현저한 지장이 있다고 “병”이 판단하는 경우

②제1항의 규정에 의한 사업 시행권 양도로 “갑” 또는 “을”이 보유하고 있던 다음 각호의 일체 권리는 “병이 지정하는 자 등”에게 이전됩니다. 이 경우 “갑” 또는 “을”은 “병이 지정하는 자 등”에게 일체의 대가정산을 요구할 수 없고 기타 “대상사업”과 관련된 모든 권리를 포기하며, 민형사상의 이의, 소제기, 기타 일체의 민원 등 “병”이 지정하는 자의 “대상사업” 시행에 직간접적으로 영향을 줄 수 있는 일체의 행위를 할 수 없습니다.

1. “대상사업”부지 소유권 및 그에 관한 일체의 권리
2. 주택, 아파트, 상가, 공사관리소 등 지상 및 지하의 모든 건축물(건축중인 건축물을 포함) 및 그에 관한 일체의 권리
3. 주택공급과 관련한 매입대금 등 제3자에 대하여 가지는 일체의 권리
4. 결제관리계좌에 관한 일체의 권리
5. 부가가치세 및 학교용지부담금 환급과 관련한 일체의 권리(경정청구 또는 부과처분의 취소가 필요한 경우 경정청구 또는 취소신청을 “대리”할 권한을 포함)
6. 사업권, 시공권, 지적재산권 및 지적재산권에 대한 사용권 등 “대상사업”과 관련한 일체의 권리
7. “대상사업”의 관리형토지신탁의 위탁자로서의 지위에서 가지는 일체의 권리

③제1항의 규정에 의한 서면 통지가 있는 경우 “병이 지정하는 자 등”은 “갑” 또는 “을”로부터 별도의 위임을 받지 않더라도 사업시행권 양도에 관한 일체의

권한 및 통지권한 등을 “갑” 또는 “을”로부터 위임받은 것으로 봅니다.
④제1항의 규정에 의하여 “병이 지정하는 자 등”이 시행권을 양수하더라도 “갑”의 채무는 소멸되지 아니합니다.
⑤제1항의 시행권 양도를 위하여 “갑”은 사업양도각서에 확정일자를 받아 “병”에게 제출하겠습니다.
⑥“갑” 및 “을”은 사업 시행권이 “병이 지정하는 자 등”에게 양도되어 “대상사업”이 성공적으로 수행될 수 있도록 시행권 양도에 수반된 제반 절차의 이행, 시행, 시공, 공급, “매입기관”에 대한 소유권이전 등 모든 행위에 적극적으로 협조하겠습니다.

제8조(사업시행권 양도에 따른 신탁회사의 협조의무) ①사업주체가 “갑”에서 “을”로 변경된 후 제7조에 정한 절차에 따라 “병이 지정하는 자 등”에게 “대상사업”의 시행권이 양도된 경우에는 “을”은 적법한 절차를 거쳐 시행권 양수자를 “대상사업”의 “관리형 토지신탁 계약”의 위탁자로 변경하겠습니다.
②제7조에 따른 사업 시행권 양도를 위하여 “을”은 “병”의 요청이 있는 경우에만 “대상사업” 및 “대상사업”의 (신탁)부동산을 처분할 수 있으며, 동 처분이 가능하도록 “관리형 토지신탁 계약”을 체결하겠습니다.

제9조 (신탁계약의 해지 및 종료) ①신탁계약은 원칙적으로 해지하지 아니하나, 매입기관의 매입약정 해제 등 보증 및 신탁목적을 달성하지 못하는 사유가 있는 경우에는 우선수익자와 사전에 협의하여 해지하겠습니다.
②“갑”은 신탁사무의 중단 또는 계약의 해지로 인하여 입은 사업관련자의 손해, 손실 및 비용을 부담하겠습니다. “을”은 이 경우 발생하는 비용 및 손해배상을 “병”에게 청구하지 아니하겠습니다.
③“을”은 우선수익자와 사전에 협의하여 신탁재산에 대한 근저당권설정 등 채권확보에 상당한 조치를 취한 후 신탁을 종료하겠습니다.

제10조 (채권충당) “갑” 및 “을”은 “대상사업”의 보증채무이행 사유가 발생하여 “병”이 보증채권자에게 대위변제를 한 경우 보증채무이행금액에 대하여 “병”의 내규로 정한 지연배상금률(보증채권자의 연체이자율)을 가산하여 “대상사업”의 수입금으로부터 구상채권을 회수함에 이의를 제기하지 않겠습니다.

제11조(조사 협조 의무) “갑” 및 “을”은 “병”이 보증업무 수행에 필요한 조사·보고 또는 자료의 제출을 요구하거나, 관계장표, 서류 등을 조사하고자 할 경우

이에 적극적으로 협조하겠습니다.

제12조(개별계약 등의 체결 및 변경) ①“갑”과 “을”은 “대상사업”과 관련한 주요 계약(신탁계약, 도급계약, 대출약정 등)을 체결하거나 변경할 경우에는 “병”과 사전에 협의하겠습니다.
②“대상사업”에 수반하여 체결되는 당사자들 간의 계약 또는 제3자와의 계약은 이 확약을 위반할 수 없으며, 당사자들 사이에 이 확약에 위반하여 체결되는 계약은 상충되는 범위내에서 효력이 발생하지 아니합니다. 다만, “갑”, “을” 및 “병”이 그 계약에 동의한 경우에는 그러하지 아니합니다.

제13조 (기타사항) ①“대상사업”부지 소유권이전 및 신탁등기 등은 “병”의 채권 보전 업무 안전성 확보를 위해 “병”이 정한 법무사가 주관하도록 합니다.
② “을”은 본 확약서의 내용이 신탁계약서에 반영되도록 하고, 그러지 아니한 경우의 모든 책임을 부담하겠습니다.

제14조 (배상) “갑” 또는 “을”은 본 확약서의 의무를 위반하여 “병”이 손해를 입은 경우에는 확약 위반자가 그 손해를 배상하기로 합니다.

“갑”과 “을”은 상기와 같이 확약하고 이를 증명하기 위하여 본 확약서 1부를 작성하여 각자의 권한 있는 대표 또는 권한을 위임받은 자가 기명, 날인 후 확정일자를 받아 원본은 “병”이 보관하고 이외 이해관계자는 사본으로 보관하기로 합니다.

20 년 월 일

“갑” (인)

“을” (인)

주택도시보증공사 귀중