

[별지서식 제67호] (제56조 관련) <개정 2010.8.25., 2011.8.9., 2012. 4. 10, 2016.12.28., 2020. 9.28><개폐정리 2015. 6.30, 2020. 6. 3, 2021. 7. 13.>

조합주택에 대한 분양보증 신청에 따른 약정서

사 업 명 :

사업위치 :

공동사업주체 :

사업규모(사업금액 포함) :

사업기간 :

분양보증사 : 주택도시보증공사

상기 사업에 대하여 ○○조합 조합장○○○(이하 “갑”이라 한다), ○○건설 대표이사○○○(이하 “을”이라 한다), 주택도시보증공사 ○○지점장○○○(이하 “병”이라 한다)은 “갑”과 “을”이 사업추진중 보증사고가 발생하여 정상적으로 당해 주택사업을 완료할 수 없을 경우에 “병”의 원활한 보증채무이행 등을 위하여 본 약정을 체결하고 그 증거로 이 계약서 3부를 작성하여 “갑”·“을”·“병”이 기명날인 후 각각 1부씩 보관합니다.

200 년 월 일

“갑” ○○조합 조 합 장 (인)

“을” ○○건설 대표이사 (인)

“병” 주택도시보증공사 ○○○지사장 (인)

제1조 (총칙)

“갑”·“을”·“병”은 본 약정 체결후 상호 신의성실 원칙에 따라 약정내용을 성실히 이행하기로 합니다.

제2조 (미확보 사업부지의 확보 및 비용부담)

- ① “병”이 보증채무이행을 공사이행으로 결정한 경우 보증사고일 현재 미확보 사업부지에 대한 소유권 확보는 “갑”의 책임 및 비용부담으로 확보하여야 합니다.
- ② 본 사업에 필요한 사업부지중 사고일 현재 “을”이 확보하였거나 “을”이 매매계약을 체결하고 부지대금을 일부 지급한 부지에 대하여 “을”은 “병”의 요청이 있을 경우 “병” 또는 “병”이 지정하는 자에게 무상으로 소유권이전 또는 권리를 양도하여야 합니다.

제3조 (공사비 등)

- ① 당해 사업에 소요되는 잔여 공사비용(조합원이 직접 부담하는 취득세, 등록세, 이주비 이자 등 공사계약서상 공사비용에 포함되지 않는 비용은 제외한다)은 조합원부담금, 일반에게 분양되는 주택과 시설의 분양대금(이하 “분양대금”이라 한다) 및 기타 당해 사업과 관련된 제수입금(이하 “기타수입금”이라 한다)으로 충당함을 원칙으로 합니다.
- ② 상기의 제반 수입금으로 잔여 공사비 및 미지급기성금등 당해 사업에 관련하여 소요되는 비용에 충당하고도 부족시에는 건축연면적 비율로 “갑”의 조합원세대의 지분에 대하여는 “갑”이, 일반분양세대의 지분에 대하여는 “병”이 부담하기로 합니다.

제4조(분양대금등의 자금관리)

- ① 조합원부담금, 분양대금, 기타수입금 등 당해 사업과 관련하여 발생하는 제반 수입금의 수납 및 관리는 “병”의 규정에 따라 “병” 단독명의 또는 “갑”과 “병” 공동명의로 통장을 개설하여 관리하며, “병”의 동의없이 “갑”과 “을”이 임의로 수납하거나 관리할 수 없습니다.
- ② “병”은 제1항에 의한 제반 수입금을 공사비, 기타비용의 순으로 인출하는 것을 원칙으로 하며, 기타 특별한 사유가 있는 경우 “병”은 “갑”과 협의하여 별도로 정할 수 있습니다.
- ③ 제3조제1항에서 조합원이 직접 부담하는 비용에 대하여 “갑”은 “병”에게 비용의 청구 또는 제1항의 자금관리 통장에서 인출을 요구할 수 없습니다.

제5조 (승계시공사 선정)

- ① “병”이 보증채무의 이행방법을 공사이행으로 결정한 때에는 “병”이 승계시공사를 선정합니다. 이 경우 “갑”은 “갑”과 “을”의 당초의 공사계약서 범위 이내에서 “병”이 선정한 승계시공사와 공사계약을 체결함을 원칙으로 하며 “갑”은 이에 대하여 일체의 이의를 제기할 수 없습니다. 다만, 공사기간에 대하여는 “병”과 “갑”이 상호 협의하여 따로 정할 수 있습니다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 “병”이 승계시공사를 선정하는 경우 경쟁입찰방식으로 승계시공사를 선정함을 원칙으로 합니다. 이 경우 “갑”이 추천하는 자(등록업체)가 입찰참가신청기간내에 입찰참가 신청을 하는 경우 “병”의 내규에 정하는 바에 따라 입찰참가자격을 부여할 수 있습니다.
- ③ 제2항의 규정에 불구하고 당해 주택분양보증의 주채무자에 대한 약정연대보증인이 있거나 시공사가 별도로 있는 등의 특별한 사정이 있는 경우 “병”은 수의계약방식으로 승계시공사를 선정할 수 있습니다.

제6조 (이주비 채권 양도)

- ① “을”이 “갑” 또는 “갑”의 조합원에게 이주비를 대여한 경우에 “을”의 이주비대여금채권은 본 약정체결과 동시에 “병”에게 양도된 것으로 보며 “갑” 및 “갑”의 조합원은 이를 승인한 것으로 간주합니다. “을”은 향후 이에 대하여 일체의 이의를 제기하지 않기로 합니다.
- ② 제1항에 의거 “병”이 양수한 이주비대여금채권은 “을”이 보증사고의 사유없이 당해 사

업의 소유권보존등기(사용검사를 포함한다)를 경료하여 주택분양보증에 해제될 경우에는 그 효력은 소멸하며, 이와 동시에 이주비대여금채권은 “을”에게 귀속합니다.

③ “을”은 “갑”의 각조합원에게 확정일자부 채권양도통지를 하며 “병”에게 확정일자부 채권양도통지서의 사본을 보증서발급 이전에 제출하여야 합니다.

제7조 (분양대금 환급이행에 따른 변제책임)

① “병”이 보증채무이행을 환급으로 결정할 경우 “병”의 환급이행금 이내에서 환급이행결정일 현재 아래산식에 의하여 산출된 금액에 대하여 “갑”은 환급이행된 일반분양세대를 “병”의 동의를 득한 후 재분양하여 분양수입금 및 조합원부담금 등으로 “병”에게 상환하여야 합니다. 다만 “갑”이 분양보증을 신청하는 경우에는 “갑”과 “병”이 체결한 보증채무약정에 따른다.

$$\text{※ 산출금액} = (\text{대지비} + \text{미완성건물의 평가액}) \times \text{일반분양계약자가 납부한 분양대금}^{(1)} \div (\text{대지비} + \text{조합원 부담액} + \text{일반분양계약자가 납부한 분양대금}^{(2)})$$

(1) 대지비는 분양승인시 제출한 부지감정가액(감정가가 없을 경우에는 조합과 시공사가 체결한 공사계약서상 대지 보상가액을 적용할 수 있다)으로 한다.

(2) 미완성건물의 평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」의 규정을 적용받는 감정평가법인이 복성식평가방법에 의하여 평가한 감정가액으로 한다. 이 경우 건축공정률은 본 사업의 감리자가 확인한 실행공정률을 기준으로 하고, 감정평가기관은 “갑”과 “병”이 합의하여 선정하며, 감정평가에 소요된 비용은 “갑”과 “병”이 반씩 부담한다. 다만, 감정평가기관 선정에 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 각자의 비용부담으로 감정평가기관을 1개씩 선정하되, 감정평가액은 산술평균한 금액으로 한다.

(3) 조합원 부담액은 환급이행 결정일 현재 조합원이 실제 현금으로 납부한 금액에서 조합원이 현금으로 정산받은 금액(이주비는 제외한다)을 차감한 금액으로 한다.

(4) 일반분양계약자가 납부한 분양대금⁽¹⁾은 “병”의 환급이행을 받지 않고 기존 분양계약을 그대로 유지하는 계약자를 제외한 일반분양계약자가 납부한 분양대금(“갑”이 일반분양계약자에게 책임을 부담하는 금액은 제외한다)으로 한다.

(5) 일반분양계약자가 납부한 분양대금⁽²⁾은 모든 일반분양계약자가 납부한 분양대금으로 한다.

② “갑”은 제1항에 의한 상환대상금액에 대한 상환비율 및 상환일정은 재분양계약의 분양대금중에서 계약금, 중도금 및 잔금이 차지하는 비율 및 납부일정을 감안하여 “갑”과 “병”이 합의하여 정합니다. 다만, 최종상환기일은 당해 사업의 사용검사일로부터 3개월 이내로 합니다.

③ “갑”이 상환대상금액을 제2항에 의한 각 상환기일까지 상환을 하지 않을 경우에는 “갑”은 “병”에게 상환지연금액에 대하여 각 상환기일 익일부터 실제상환일까지 연 9퍼센트의 지연배상금을 가산하여 상환하여야 합니다.

④ “갑”이 “병”에게 제1항 및 제2항에 의한 상환금액을 전액상환할 때까지 제4조에 의한 제반수입금은 “갑”과 “병”이 공동관리합니다.

제8조 (“갑”의 자료제공 의무)

“병”이 보증채무이행과 관련하여 “갑”에게 아래의 자료를 요청할 경우 “갑”은 이에 응하여야 합니다.

가. 조합원 현황 및 조합 정관

나. 조합원 이주비 대여 현황

다. 조합원 개인별 부담금 및 부담금 납부 현황

라. 기타 “병”이 보증이행과 관련하여 요구하는 서류

제9조(“을”의 책임준공 의무) “갑”이 분양보증을 신청하는 경우 “을”은 이 사업과 관련하여 다음 각 항에서 정한 책임준공의 의무를 부담한다.

① “을”은 천재지변, 내란, 전쟁 등 불가항력적인 경우를 제외하고는 사업인허가 지연·“갑”의 의무불이행·민원·소송·설계변경 등 “을”의 귀책사유를 불문한 어떠한 경우에도 “병”의 분양보증서 발급일부터 공사기간 만료시까지 이 사업의 목적물인 아파트 및 부대 시설물에 대하여 착공 및 공사를 완료하고, 지체없이 준공인가를 득한 후 “갑” 명의로 법률적 제한 없는 소유권보존등기를 경료해야 합니다.

② “을”의 책임준공의무 약정의 효력은 “병”이 분양보증서를 발급한 날로부터 발생하며, “을”은 제1항의 의무를 이행하지 못하여 “병”에게 손해가 발생한 경우 “병”이 산정한 금액(구상채권원금, 이자, 비용, 기타 발생한 손해 등)을 손해배상액으로 하여 해당 금액을 “병”의 통보를 받은 날로부터 15일 이내에 상환하기로 하며, 이를 지연할 경우 “병”의 손해가 발생한 날로부터 실제 상환일까지 연 9퍼센트의 지연배상금을 가산하여 상환하여야 합니다.

③ “을”은 본 약정 체결 후 “병”이 요구하는 경우 이외에는 시공을 포기할 수 없습니다. 다만, “갑”, “을”, “병”이 합의한 경우에는 그러하지 아니합니다.

④ “갑” 및 “을”은 “병”이 공정관리상 필요하다고 판단하여 감리보고서 및 공사비내역서 등 공사관련 자료의 제출을 요청하는 경우에는 이에 따르기로 합니다.

제10조 (약정의 사항)

① 기타 이 약정서에 명시되지 아니한 사항에 대하여는 주택법, 주택도시기금법, 관계법령 및 일반 민사법리에 따라 처리합니다.

② 본 약정서 내용의 보완 또는 추가 약정이 필요한 경우 본 약정서 범위내에서 추가약정을 체결할 수 있습니다.

제11조 (약정의 체결, 효력 발생 및 승계)

① 이 약정내용 및 체결에 대하여 조합원총회의결서를 징구한 후 약정을 체결하며, 약정의 효력은 “병”의 주택분양보증서 발급일로부터 발생합니다.

② 본 약정은 “갑”과 “을”의 대표자(조합장) 및 임원 변경 등의 사유로 약정의 효력에는 영향을 미치지 않습니다.

③ 본 약정체결시 “갑”은 조합원 전체를 대표하여 약정을 체결하는 것이므로 “갑”의 조합원은 직접 “을”과 “병”에 의사를 표시할 수 없고 “갑”을 통하여서 의사를 표시할 수 있습니다.

약정체결에 대한 “갑”의 확인자(조합의 임원)

성 명 :

주민등록번호 :

주 소 :

성 명 :

주민등록번호 :

주 소 :

성 명 :

주민등록번호 :

주 소 :

성 명 :

주민등록번호 :

주 소 :

성 명 :

주민등록번호 :

주 소 :

성 명 :

주민등록번호 :

주 소 :

※ 본 약정서는 확정일자를 받아야 합니다.