

[별지서식 제75호] (제87조 관련)<개폐정리 2015. 6.30, 2017.11.30., 2020. 8.28><개정 2018. 6. 8, 2019.12.18., 2022.10.19.>

조합주택시공보증 약정서

아래 사업장에 대한 조합주택시공보증의 보증채권자인 주택조합, 주채무자인 시공자, 보증회사인 주택도시보증공사는 보증약관 및 다음 각 조항에 따라 권리와 의무가 있음을 확인하고, 이를 성실히 이행할 것을 약정합니다.

사 업 장 명			
사업장소재지			
주 택 조 합	주 소		
	조 합 명		
	조 합 장 (인)		
사 업 대 행 자	주 소		
	상 호		
	대 표 자 (인)		
시 공 자	주 소		
	상 호		
	대 표 자 (인)		대 표 자 (인)
보 증 회 사	주 소 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동)		
	상 호 주택도시보증공사		
	대 표 자 대리인 (인)		

제1절 총 칙

제1조(목적) 이 약정(별지를 포함한다. 이하 같다)은 조합주택사업의 원활한 사업수행을 도모하고, 이해관계인 간의 권리와 의무를 명확히 하여 조합주택시공보증의 보증사고 발생시 보증이행에 기여함을 그 목적으로 한다.

제2조(효력의 적용) 주택조합과 시공자간에 체결되었거나 장래 체결되는 공사계약, 도급계약 또는 기타 이와 유사한 내용의 약정(이하 “공사계약”이라 한다) 및 조합주택시공보증약관(이하 “보증약관”이라 한다)과 이 약정에서 정한 내용 중에서 상이한 내용이 있는 경우에는 이 약정이 우선한다.

제3조(효력의 발생 및 종료) ①이 약정은 주택조합이 조합주택시공보증(이하 “시공보증”이라 한다)의 보증서를 수령한 때로부터 그 효력이 발생한다. 다만, 시공보증의 효력이 발생하지 아니하는 경우에는 그 효력 상실시로 소급하여 이 약정의 효력이 발생하지 아니한다.

②시공자가 공사이행의무를 완료하거나 공사가 보증이행을 완료한 때에 이 약정의 효력은 종료한다. 다만, 공사가 보증이행하는 경우로서 주택조합과 공사 간에 권리와 의무관계가 존속하는 경우에는 그 범위 내에서 이 약정의 효력은 존속한다.

제4조 (공사비)

일금	원(W)	)으로 합
----	------	-------

보증채권자인 주택조합, 주채무자인 시공자 및 공사인 주택도시보증공사는 보증사고시 위 금액이 보증약관 제8조제3항(승계시공의 이행방법) 당초 공사계약의 공사비로 간주됨을 확인한다. 이 경우 공사비의 산출은 별지와 같이 한다.

제4조의2 (시공보증금액)

일금	원(W)	)으로 합
----	------	-------

보증채권자인 주택조합, 주채무자인 시공자 및 공사인 주택도시보증공사는 보증사고의 발생으로 보증약관 제7조에 의거 공사가 손해금 지급을 결정한 경우, 위 보증금액을 한도로 하여 손해금을 지급함으로써 보증채무를 이행함을 확인한다. 이 경우 보증금액은 별지 공사비의 100분의 _____ 으로 한다.

제2절 보증사고 전의 권리.의무관계

제5조(서류제출의무) 시공자는 다음 각호의 서류를 정하여진 기일내에 보증채권자인 주택조합의 확인을 받아 공사에 제출하여야 한다.

1. 현장대리인·공무책임자 현황, 예정(계획)공정표(공사착공시 감리자에게 제출된 공정표를 말한다) : 착공일로부터 10일 이내
2. 공사가 요구하는 공사와 관련된 서류(공사비실행내역서, 하도급대금수령확인(원), 당해공사 감리원의 정기감리보고서 등) : 요구일로부터 5일 이내

제6조(통지의무 등) ①주택조합과 시공자는 보증약관 제3조제1항각호의 사실이 있는 경우에는 공사에 서면으로 지체없이 통지 또는 신고하여야 한다. 다만, 다음 각호의 경우에는 사전에 통지를 하여 공사의 승인을 받아야 한다.

1. 물가변동, 설계변경, 기타 계약내용의 변경에 따라 계약금액 또는 공사금액을 조정하고자 할 경우
2. 공사계약기간을 연장 또는 단축하고자 할 경우
3. 사업비용의 증가, 사업수입의 감소를 가져오는 내용의 약정을 체결하고자 할 경우
4. 공사에 사전에 통지하지 아니하면 공사에게 통상 예견할 수 없는 손해가 발생하는 경우

②제1항의 의무를 게을리하여 발생하는 모든 손해와 공사의 부담증가분은 주택조합과 시공자가 연대하여 그 책임을 지기로 한다.

제7조(총회 등의 참석) 주택조합이 총회, 이사회 및 대의원회를 개최하는 때에는 의안, 개최일시 및 개최장소 등 그 일정을 서면으로 개최일 2일전에 공사에 통지하여야 한다. 이 경우 공사는 총회 등에 참석하여 의견을 개진할 수는 있으나 의결권은 갖지 아니한다.

제8조(공정관리) ①공사가 매월별로 공정진도율을 조사하는 경우 주택조합과 시공자는 이에 적극 협조하여야 한다.

②공정관리를 위하여 공사는 공사의 관련규정에서 정한 바에 따라 공사비 지급 및 사용내역, 하도급대금지급현황, 자재조달 및 사용내역 등을 서면으로 조사하거나 직접 방문하여 조사할 수 있다.

③예정공정을 보다 실행공정율이 15퍼센트포인트 이상 미달되는 경우 공사는 시공자에게 공사이행을 촉구하고 시공자는 공정이행계획서를 제출하여야 한다.

④예정공정을 보다 실행공정율이 20퍼센트포인트 이상 미달되는 경우 공사는 공사의 관련규정에서 정하는 방법에 따라 사업진행에 대한 정밀조사를 실시할 수 있다.

제9조(공정부진등의 경우 조치) ①공정율부진 또는 시공자의 신용불량 등의 사유로 공사가 내규에서 정하는 정상사업장에 해당되지 아니하게된 경우에는 공사가 주택조합과 시공자의 의견을 청취한 후에 다음 각호의 조치를 취할 수 있다.

1. 제12조제1항에 의하여 공사가 수입금관리를 하지 않는 사업장인 경우 제11조에 의한 수입금관리의 실행

2. 하도급대금의 직불

3. 시공자변경

②공사가 제1항제3호의 시공자변경을 결정한 경우에는 보증약관 제5조제1호의 보증사고가 발생한 것으로 본다.

제10조(하도급계약시 시공자의 의무) ①시공자가 공사를 하도급하는 때에는 당초의 공사계약의 내용에 따라 주택조합에 사전승인 또는 사후통보의 조치를 취하여야 하고, 공사가 하도급계약서 등을 요구하는 경우에는 이의없이 응하여야 한다.

②시공자가 공사를 하도급하면서 하수급인으로부터 각종 보증서 또는 보증보험증권(계약, 하자보수, 선금금 등)을 받는 경우에는 그 사본을 지체없이 주택조합과 공사에 제출하여야 하며, 시공자의 계약불이행으로 인하여 주택조합 또는 공사가 당해 하수급인에 대하여 대위권을 행사할 경우 시공자는 이에 적극 협력하여야 한다.

제11조(수입금관리) ①조합원 부담금, 일반분양분 분양대금, 기타 수입금 등 당해 사업과 관련하여 발생하는 제반 수입금의 수납 및 관리는 주택조합과 공사 공동명의로 또는 공사 단독명의로 한다. 다만, 제12조제1항에 해당되는 경우에는 그러하지 아니하다.

②제1항에 의한 제반 수입금은 공사비, 공사비 이외의 사업경비, 기타비용의 순으로 인출하는 것을 원칙으로 한다.

③공사비는 다음 각호의 금액중에서 낮은 금액을 기준으로 기수납한 제반 수입금의 잔액 이내에서 매월 1회 인출·지급하기로 한다.

1. 주택조합과 시공자가 공사기성에 대하여 합의하여 인출을 요청한 금액

2. 공사의 분양대금 등의 관리에 관한 내규에서 정하는 공사기성금의 인출가능금액

④공사비 이외의 사업경비 및 기타 비용은 사유발생시에 주택조합과 시공자가 그 용도를 증명하여 지급을 요청하는 경우에는 수시로 지급할 수 있다.

⑤시공자가 주택조합에게 대여한 대여금은 주택조합의 지급요청과 공사계약서에서 정하는 바(상환시기가 불명확한 경우에는 사용검사일 이후에 상환하는 것으로 본다)에 따라 인출·지급한다. 다만, 공사비

부족 등의 사유로 공사중단이 예견되는 등의 사유가 있는 경우에는 공사가 인출 및 지급을 허용하지 아니할 수 있다.

⑥제1항 내지 제5항에 불구하고 당해사업에 정비사업비대출보증이 발급된 경우로서 사업약정에 따라 별도의 수입금 인출기준을 정한 경우에는 그 기준에 따라 수입금을 인출하여야 하며, 기타 사유로 별도의 수입금관리방안이 필요한 경우에는 주택조합, 시공자 및 공사가 합의하여 별도로 정할 수 있다.

⑦제1항 내지 제6항에 따라 인출·지급된 공사비, 공사비 이외의 사업경비, 기타비용은 그 범위 내에서 보증약관 제12조제1항의 공사의 동의 또는 승인이 있었던 것으로 본다. 이 경우 제14조제1항의 채권양도는 그 범위 내에서 효력을 상실한다.

제12조(수입금관리의 예외) ①제11조에 불구하고 주택조합 단독, 시공자 단독 또는 주택조합과 시공자의 공동명의로 수입금을 수납 및 관리할 것을 주택조합과 시공자가 공사에 요청하고, 공사가 이를 승낙한 경우에는 그에 따라 수입금을 관리할 수 있다.

다만, 공사가 자율수입금관리를 승인한 경우로써 공사에서 승인한 내용과 다르게 수입금이 관리되어 손실이 발생한 경우는 공사가 보증약관 제1조에 따라 보증채무를 이행하는 경우에도 그 책임을 부담하지 아니합니다.

②제1항의 경우 공사의 요청시 주택조합과 시공자는 매월의 수납, 인출 및 사용내역을 익월 10일 까지 서면으로 제출하여야 하며, 공사가 제반 증빙자료의 제출을 요구하는 경우에는 이에 적극적으로 협조하여야 한다.

③제1항의 경우로서 공사에 신고된 공사계약의 내용, 통상의 관행에 따라 정당하게 인출되어 지급된 공사비 및 대여금 등은 그 범위 이내에서 보증약관 제12조제1항의 공사의 동의 또는 승인이 있었던 것으로 본다.

제13조(수입금관리의 환원) ①제12조의 적용을 받는 경우에도 공사가 수입금 지급 등의 제한이 필요하다고 판단하여 주택조합 및 시공자에게 제12조가 적용되지 않게 되었음을 서면으로 통보할 수 있다. 이 경우 주택조합 및 시공자는 그 통보를 수령한 때부터는 수입금의 인출, 지급 및 사용에 대하여 반드시 공사의 동의를 받아야 한다.

②제1항의 경우 공사가 종전의 수입금 수납계좌의 해지를 요구하거나 공사 단독으로 또는 주택조합과 공사 공동명의로의 수납계좌변경을 요구하는 경우에는 이에 이의없이 따라야 한다.

제14조(권리의 양도) ①시공자는 공사계약에 따라 발생하였거나 발생하는 별지에 기재된 권리 및 기타의 보증채권자에 대한 모든 권리를 공사에 양도하며, 보증채권자는 이를 승낙한다.

②제1항에 따라 보증채권자는 그 채무를 임의로 주채무자에게 변제 또는 상환할 수 없다. 다만, 보증사고의 사유없이 주채무자의 공사이행의무가 정당하게 소멸되는 경우 제1항의 권리양도는 그 효력을 상실하며, 제11조제7항, 제12조제3항에 따라 변제 또는 상환된 경우에는 그 범위 내에서 제1항의 권리양도는 그 효력을 상실한다.

제3절 보증사고 후의 권리·의무관계

제15조(현장보존조치 등) ①보증사고가 발생하는 경우 주택조합과 시공자는 공사현장의 보존과 손해의 발생을 방지하여야 하며, 주계약공사의 설계도서등 공사의 시공에 필요한 일체의 서류 및 자료와 당해 공사 현장(공사의 기성부분, 공사가설물, 현장반입자재, 공사용기기등 공사에 필요한 일체의 물건을 포함한다)을 공사 또는 공사가 선정한 승계시공자에게 이를 인계하여야 한다.

②공사는 다음 각호의 1에 해당하는 조치를 할 수 있으며 주택조합과 시공자는 이에 이의없이 적극 협조하여야 한다.

1. 공사현장에서의 출입과 조사

2. 공사현장의 보존 및 관리

3. 공사현장이거나 기타 소재지에 불구하고 당해 공사용자재 및 기기의 점유

4. 구상권 보전조치등 기타 필요사항

③공사 또는 공사가 선정한 승계시공자가 보증이행에 필요하여 하수급인·자재공급자 및 시공참여자 등과의 사이에 체결한 일체의 계약내용과 공사진행사항 및 기타 사업관련자료의 제출, 설명 및 열람을 요청하는 경우에는 즉시 이에 응하여 한다.

제16조(승계시공업체의 선정) ①공사가 승계시공이행을 위하여 제3의 시공자를 선정하는 경우 주택조합은 이에 대하여 일체의 이의를 제기하지 못하며, 공사와 승계시공업체는 보증시공위탁계약을 체결하고, 주택조합은 당초의 공사계약, 보증시공위탁계약 및 이 약정의 범위 이내에서 공사가 선정한 승계시공자와 공사계약을 체결하여야 한다.

②제1항의 규정에 따라 공사가 승계시공자를 선정하는 경우 경쟁입찰방식으로 승계시공자를 선정하여야 한다. 이 경우 주택조합이 추천하는 승계시공자에게 입찰참여의 자격을 주기로 한다.

③제2항의 규정에 불구하고 조합주택 시공보증 또는 일반분양분에 대한 주택분양보증의 주채무자에 대한 약정연대보증인이 있거나 별도의 시공자가 있는 등의 특별한 사정이 있는 경우 공사는 수의계약방식으로 승계시공자를 선정할 수 있다.

④주택조합은 공사가 선정한 승계시공자와의 계약체결을 거부하거나 임의로 제3의 시공자를 선정하여 공사계약을 체결할 수 없다.

제17조(승계시공시 분양대금 등의 수납 및 관리) ①공사가 보증약관 제8조의 방법으로 승계시공하는 경우 제11조의 수입금 관리방법을 준용하여 수납 및 관리하기로 한다.

②공사는 매월 말일 기준으로 분양대금 수납 및 사업비용 지출에 대한 내용을 익월 10일 전까지 주택조합에 통지하여야 한다. 다만, 분양대금 수납 및 사업비용 지출내용을 사전에 주택조합에 통지하였거나 주택조합이 이미 인지하고 있는 경우에는 그 통지를 생략할 수 있다.

제18조(미수공사대금등) ①공사가 보증약관 제8조에 의하여 승계시공하는 경우 시공자의 미수공사대금에 대한 권리는 제14조제1항에 따라 공사에 있으며, 공사는 미수공사대금을 포함한 잔여공사비와 제14조제1항에 따라 공사에 권리양도된 권리를 주택조합으로부터 지급 또는 상환받아 승계시공비용에 충당하기로 한다. 이 경우 시공자는 공사에 미수공사대금의 확정을 위한 타절기성검사를 요구할 수 없다.

②공사가 제1항에 따라 공사비 등을 주택조합으로부터 지급 또는 상환받아 승계시공을 위한 제반비용에 충당하고도 남은 잉여금이 있는 경우에는 시공자에 대한 공사의 타채권에 우선충당하고, 그 충당후에도 남은 잔액은 시공자에게 반환하기로 한다.

제19조(이중청구금지등) 공사가 보증약관에 따라 부담하는 보증책임을 이행한 경우 보증채권자는 그 범위 이내에서는 시공자에게 계약불이행에 의한 손해배상을 이중으로 요구할 수 없다. 다만, 공사가 부담하는 보증책임과 시공자가 주택조합에게 부담하는 계약불이행에 의한 손해배상등의 책임에 차이가 있는 경우 그 차액부분은 주택조합과 시공자 간에 정산하여야 한다.

제20조(하도급계약 등의 비승계) 공사 및 공사가 선정한 시공자는 종전의 시공자가 체결한 하도급계약이나 자재구입·고용·기타 일체의 계약에 따른 권리·의무를 승계하지 아니한다. 다만, 공사 및 승계시공자가 그 상대방과 특별히 합의하는 경우에는 그 합의에 따라 승계할 수 있다.

제4절 기 타

제21조(사용검사) ①시공자가 공사를 완료하였을 때에는 주택조합과 시공자가 사용검사필증(임시사용승인시에는 임시사용승인필증을 의미한다)의 사본을 첨부하여 공사에 공사완료통지를 하여야 한다.

②주택조합의 귀책사유를 원인으로 또는 건축시설의 공사완료 이외의 기타사유를 원인으로 사용검사 또는 임시사용승인을 받지 못하는 경우에는 시공자가 시공감리자의 공사완료에 대한 확인을 받아 그 확인서를 공사에 제출하여야 한다.

제22조(채권의 양도금지) 주택조합과 시공자는 공사계약에 의하여 발생하는 제반 권리를 제3자에게 양도하거나 이 약정에서 정하지 아니한 다른 목적으로 행사하지 못한다. 다만, 공사, 조합 및 시공자가 합의한 경우에는 그러하지 아니하다.

제23조(주택분양보증과의 관계) ①당해사업장의 일반분양자에 대하여 공사의 주택분양보증이 별도로 발급되는 경우 주택조합과 시공자는 주택분양보증의 책임범위에 속하지 아니하는 일반분양분의 대물변제, 차명계약, 이중계약, 중도금 선납 등의 행위를 할 수 없다.

②제1항에 해당하는 주택조합의 행위로 증가하는 공사비 등의 손해금은 주택조합 및 개별조합원이 연대하여 그 책임을 부담하여야 한다.

제23조의2(사업대행자 책임) 도시 및 주거환경정비법 등 관련법령에 따라 조합 등을 대신하여 정비사업을 시행하는 사업대행자는 당해 지방자치단체의 공보 등에 고시되거나 관련법령·조합정관(규약 등)에서 정한 대행업무(사항)에 대해 주택조합과 연대하여 책임을 부담한다.

제24조(계약의 효력) 이 약정은 주택조합 대표자(조합장) 및 임원 등의 변경과 시공자의 대표자 변경에 의하여 그 효력에 영향을 받지 아니한다.

별지 : 1. 공사비에 관한 확인서 1부
2. 권리양도내역 1부
3. 공사계약서(계약조건 포함) 1부 . 끝.

주택조합과 시공자는 이 약정서의 위 각 조항에 관한 설명을 듣고 충분히 이해하고 서명날인하여 제출하며, 이 약정서의 사본 각1부를 수령하였음을 확인합니다.

년 월 일

주택도시보증공사 귀중

※ 이 약정서는 확정일자를 받아야 합니다.

※ 아래(1)의 “공사비”를 공사계약금액으로 간주하며, 공사가 보증사고로 보증이행을 하는 경우 아래(2) “주택조합부담 사업경비”상의 비용 증가분이 있는 때에는 주택조합 및 그 조합원이 그 비용을 부담함.

(1) 공사비

※ 보증서 발급후 공사비 증감 등의 변동사항이 발생한 경우 제6조제1항단서에 의거 보증 회사의 승인을 받은 공사비에 대해서만 인정함.

(2) 주택조합부담 사업경비

구 분	항 목	금 액(원)	비 고	
각종 대여금 (시공사가 우선대여하고 장래 조합원 부담금 및 일반분양자의 분양대금에 서 그 대여금을 회수하는 성격의 각종 비용)	토지매입비			
	조합운영비			
	설계비			
	감리비			
	측량비			
	안전진단비			
	인·허가비			
	영향평가비			
	소송비용			
	지질조사비			
	관리처분비용			
	각종 등기비용			
	분양관련비용			
	제세금 및 부담금			
	원인자분담금			
	기타수수료			
	소 계 <A>			
철거관련비용	철거공사비			
	철거공사 폐기물 처리비			
	기타 철거공사 이전에 소요되는 비용			
	소 계 			
기타 조합이 부담하는 사업 경비				
	소 계 <C>			
조합부담 사업경비	총 계 <A+ B+ C>			

