

# (관리형) 토지신탁 사업약정서

2018. 10. .

위탁자 “甲” : 정 (대표위탁자)외 50인

시공사 “乙” : 성: 종합건설(주)

수탁자 “丙” : (주)생보부동산신탁

대출금융기관

“丁1” : 신용협동조합

“丁2” : 신용협동조합

“丁3” : 신용협동조합(대리금융기관)

“丁4” : (주)우리핀테크대부

# (관리형) 토지신탁 사업약정서

위탁자 정 위 50인(

임복 이상 50인. 대표위탁자를 “정 ”로 하고, 이하 총칭하여 “甲”이라 한다), 시공사 성  
종합건설 주식회사(이하 “乙”이 라 한다), 수탁자 주식회사 생보부동산신탁 (이하 “丙”이라 한다), 대출  
금융기관 신용협동조합(이하 “丁1”이라 한다.), 신용협동조합(이하 “丁2” 라한다.),  
신용협동조합(대리금융기관의 지위, 이하 “丁3” 라한다.), (주)우리핀테크대부(이하 “丁4” 라하며, 대출금  
융기관을 집합적으로 “丁”이라 한다.) “서울특별시 도봉구 방학동 263-56번지 ”(이하 “사업부지”라 한다)  
상에 관리형토지신탁에 의한 공동주택(이하 “본건 건물”)을 신축하는 사업(이하 “본 사업”이라 한다)과  
관련하여 당사자간에 사업에 따른 기본사항을 합의하고, 각자의 업무분담 및 역할 등을 명확히 하기 위  
해 본 사업약정(이하 “본 약정”이라 한다)을 체결한다.

## 제1장 총 칙

### 제1조 (목적 및 용어정의)

- ① 본 약정은 사업부지에 본 사업을 수행함에 있어 “甲”, “乙”, “丙”, “丁”, 의 기본적인 권리 및 의무관계를 규정하고 상호 신의성실에 입각하여 사업을 원활히 수행하고자 함을 목적으로 한다.
- ② 제1항과 관련하여 “甲”은 사업부지의 제공, 사업비의 조달, 인·허가 등 사업관련 전반 업무를 행하고, “乙”은 책임준공을 하며, “丙”은 신탁부동산을 신탁재산으로 하여 이를 관리 및 분양(처분)하는 범위 내에서 본 사업의 시행자로서의 지위를 보유하는 업무만을 행하되, 본 사업의 수행상 필요한 자금의 조달 및 시공상의 하자, 분쟁 및 민원의 처리와 해결 등에 대해서는 일체의 책임을 지지 아니하는 관리형토지신탁 방식으로 본 사업의 구도를 상호 규정함에 본 약정의 목적이 있다.
- ③ 본 약정에서 사용되는 용어들은 다음과 같은 의미를 가진다. 본 약정에서 사용되는 용어들은 문맥상 명백히 허용되지 아니하는 경우를 제외하고는 단수와 복수를 포함한다.
  1. “공사도급계약” 또는 “공사도급계약서”란 본 사업과 관련하여 “甲”과 “乙” 사이에서 체결된(되는) 공사도급계약(제건축, 내역서, 견적서, 계약조건, 설계도 및 시방서 등 기타 이와 관련되거나 부수되는 일체의 약정(서)을 포함하며 이후 수정, 변경 또는 추가되는 것을 포함)을 말하며, 관리형토지신탁계약 체결 이후 “甲” 및/또는 “丙”과 “乙” 사이에서 체결되는 공사도급계약(승계계약을 포함)을 포함한다.
  2. “공사비”란 공사도급계약서에 의거하여 “乙”에게 지급되어야 할 공사도급금액을 말한다.
  3. “관리형토지신탁” 또는 “관리형토지신탁계약(서)”이라 함은 사업부지 지상에 본건 건물의 신축 및 분양을 목적으로 위탁자를 “甲”, 시공사를 “乙”, 수탁자를 “丙”, 우선수익자를 “丁” 으로 하여 체결되는 관리형토지신탁계약서 및 이에 대한 특약 등 부수하는 일체의 계약(이에 대한 변경 또는 수정약정을 포함)을 총칭한다.
  4. “대출약정”이라 함은 “甲” 이 “丁1” 으로부터 대출금 금 억원정(W ,000,000-), “丁2”로부터 대출금 금 억원정(W ,000,000-), “丁3”으로부터 대출금 금 만원정(W 000,000-)을 차입하기 위하여 “甲” 과 “丁1”, “丁2”, “丁3” 사이에 체결한 대출약정(서), “乙” 과 “丁4” 사이에 “甲” 의 담보제공으로 체결한 대출금 삼십억원정(W3,000,000,000-)의 대출약정(서)을 말한다.
  5. “분양”이란 주택법 또는 분양을 위한 근거법령에 의거, 적법한 수분양자와 분양계약을 체결하고 동 계약에 따라 분양대금을 수수하는 것으로 분양계약이 해제(지)되거나 취소되는 경우에는 분양에서 제외한다.
  6. “분양수입금”이란 본건 수분양자 모집 관련 분양대금, 연체이자, 수분양자 연체료, 위약금 등 사업주체의 본 사업 분양과 관련된 일체의 수입을 말한다.
  7. “자금관리계좌”(또는 “신탁계좌”)라 함은 본 사업을 위하여 “丙” 단독 명의, 단독 인감으로 개설한(할) 다음 각 목의 운영계좌, 분담금 계좌, 분양대금수납계좌 등 기타 본 사업 진행에 필요한 계좌 등을 총칭한다.(사업기간 중 당사자간 협의에 의하여 추가로 “丙”명의로 개설 되는

계좌 포함)

가. “운영 계좌”라 함은 본 사업 관련 기타 수입금의 입금 및 본 사업 관련 공사비, 사업비의 지급 등을 위하여 “丙” 단독 명의, 단독 인감으로 개설되는 입출금이 자유로운 예금계좌를 말한다.

나. “분담금 계좌”라 함은 “甲”이 “乙”과 체결한 공사계약서, 총회를 통해 결정한 안건등에 따라 본 사업의 준공 및 보존등기 후에 목적 건축물(위탁자 및 사업관계자 합의에 의하여 각 위탁자별로 배정된 공동주택)의 소유권을 이전 받기 위하여 약정한 금액을 관리하는 계좌를 말하며, “丙” 단독 명의, 단독 인감으로 개설되는 입출금이 자유로운 예금계좌를 말한다.

다. “분양대금수납계좌”라 함은 공동주택 및 부대복리시설(상가)의 분양수입금의 입금과 운영계좌 및 대출금상환적립계좌로의 이체 등을 위하여 “丙” 단독 명의, 단독 인감 날인으로 개설되는 입출금이 자유로운 예금계좌를 말한다.

8. “준공(일)”이라 함은 본건 공사가 완료되고 관련 법률에 정하는 바에 따라 본건 건물에 대한 사용승인을 관계 주무관청으로부터 득하고 본건 건물에 대한 소유권보존등기의 경료를 완료하는 것 내지 위 본건 건물에 대한 사용승인을 득한 날을 말한다.
9. “책임준공”이라 함은 “乙”이 천재지변, 내란 등 불가항력적인 경우를 제외하고는 본 사업 관련 인.허가의 지연, 사업부지에 대한 매입 및 명도의 지연, 설계변경, 문화재 발굴, 분양률 저조 등에 따른 공사비 미지급, 기타 도급인의 약정상의 의무 미이행 등(이를 포함하나 이에 국한되지 아니한다) 어떠한 사유로도 공사를 중단하거나 지연하지 아니하고 대출약정상 최초인출일로부터 “책임준공예정일”까지 본 사업을 위한 공사를 모두 완료 하고 “甲”이 “丙”명의로 본건 시설에 대한 사용승인(임시사용승인 제외)을 득하고 소유권보존등기의 절차를 완료하는 것으로 한다.
10. “甲의 배정분”이란 “甲”과 “乙”사이의 공사계약서상 “甲”이 본건 사업을 위해 제공한 토지의 대가로 제공받을 세대(현금청산 포함)를 의미하며, “甲의 배정분” 이외의 세대는 일반 분양분으로 본건 사업의 공사비, 사업비 충당하기 위하여 “乙”이 처분한다.

## 제2조 (사업개요)

① 본 사업의 개요는 다음과 같다.

1. 사업 명 : 서울특별시 도봉구 방학동 263-56번지 지상 공동주택 신축사업
2. 사업부지 : 서울특별시 도봉구 방학동 263-56번지
3. 대지면적 : 2,359.0000㎡
4. 연 면 적 : 6,473.996㎡
5. 용 적 율 : 199.942%
6. 규 모 : 지하1층 ~ 지상15층 (1개동)
7. 개발용도 : 공동주택(70세대) 및 근린생활시설(10개 호실)
8. 사업기간 : 2017.08. ~ 2019.04. (총 21개월)

본 사업의 개요는 건축과 관련한 인.허가 과정이나 설계변경 등으로 본 약정 당사자 간의 협의에 의하여 변경될 수 있다.

## 제3조 (업무분담 및 협력의무)

“甲”, “乙”, “丙”, “丁”은 본 사업의 목적달성을 위하여 다음과 같이 업무를 분담하고 상호 협력한다.

① “甲”은 본 사업의 위탁자로서 다음 각호의 업무를 수행한다.

1. 사업부지 전체에 대한 완전한 소유권 확보 및 이를 위한 소요자금의 조달, 공사비 및 사업비 등 조달
2. 본 사업에 지장을 초래할 가능성이 있는 저당권, 지상권 등 사업부지에 대한 일체의 법적, 사실적 제한 조치의 말소, 제거 및 관련 행정처리 (“건물 포기각서 제출 및 건축물 멸실, 건축물대장 및 건물등기 말소(폐쇄)”)
3. “丙”등과 관리형태지신탁계약 체결 및 신탁등기 절차 이행, “丁1”, “丁2”를 공동1순위 우선수익자로 지정하여 1순위 우선수익권 증서 교부, “丁3”을 제2순위 우선수익자로 지정 하여 2순위 우선수익권 증서 교부, “丁4”를 제3순위 우선수익자로 지정하여 3순위 우선수익권증 증서 교부
4. 본 사업의 건축주를 “丙”으로 변경(건축주 명의변경 절차 이행 등)
5. 본 사업 진행 관련 필수계약(공사도급계약, 설계계약, 감리계약을 포함하되 이에 한정하지 아니한다)의 체결 및 이를 “丙”이 승계하는 계약 체결

하며 본 공사의 공기가 수분양자의 분양대금수납에 지장이 없도록 하여야 한다.

- ③ “甲”, “丙”은 각 건축허가 조건사항들을 기한 내에 이행 완료하여야 한다.
- ④ “甲”은 본 사업에 대한 설계를 “乙”, “丙”과 협의 후 최종 확정하여 본 사업의 (변경)인·허가를 득한다.

#### 제5조 (당사자 약정의 이행에 대한 협력)

“丙”은 본 사업의 진행에 관하여 “甲”과 “乙”이 체결한 공사도급계약서가 이행될 수 있도록 협력하기로 한다. 다만, 관계법령 또는 관련감독기관의 관련감독규정에 저촉되는 경우에는 예외로 한다.

#### 제6조 (개별계약의 체결)

- ① “甲”과 “乙”은 공사도급계약을 체결한다.
- ② “甲”, “乙”, “丙”, “丁”은 본 약정을 체결한다.
- ③ “甲”, “乙”, “丙”, “丁”은 관리형토지신탁계약을 체결한다.
- ④ “甲”, “乙” 및 “丙”은 본 조 제1항의 공사도급계약에 대해 “甲”의 입회 하에 “乙”과 “丙”을 당사자로 변경하여 공사도급승계계약을 체결한다.
- ⑤ “丙”은 감리업체와 감리계약 등 본 사업의 진행을 위해 필수적 계약을 승계하여 체결한다.
- ⑥ “甲”, “乙”, “丁”은 대출약정을 체결한다.

## 제2장 토지신탁

#### 제7조 (신탁계약의 체결)

- ① “甲”은 본 사업의 안정적인 수행을 위하여 “丙”에게 (관리형)토지신탁사업으로 위탁하고 “丙”은 이를 수탁받아 “乙”과 함께 본 사업을 추진하기로 한다.
- ② 본 약정의 체결일에 “甲”과 “丙”은 관리형토지신탁계약을 체결하여 지체 없이 관리형토지신탁계약에 따른 신탁등기를 하기로 하며, “甲”은 사업부지 전체에 대한 “丙”으로의 소유권 이전에 일체의 하자가 없도록 하여야 한다.
- ③ “甲”은 본 사업 관련 시행을 위한 인·허가를 “甲” 명의 또는 “丙” 명의로 득하여야 한다. “甲” 또는 “乙” 명의로 득하는 경우 “丙”을 사업시행자로 사업주체를 변경하기로 한다. 다만, 사업여건, 분양시기 등을 고려하여 “丙”이 필요하다고 인정하는 경우에는 “丁”의 사전 동의 하에 사업주체 변경시기를 조정할 수 있다.
- ④ 신탁계약기간은 “甲”과 “丙”간의 관리형토지신탁계약 체결일로부터 본 약정 제36조에서 정한 사업정산 완료시점까지로 한다.
- ⑤ “甲”은 “乙”, “丙” 및 “丁”의 사전 서면동의 없이 수익권을 제3자에게 양도, 승계, 질권설정 등 수익권에 변동을 가하는 각종 부담 행위를 할 수 없다.

#### 제8조 (수익권 및 우선수익권)

- ① 관리형토지신탁계약 우선수익권을 향유할 수 있는 자를 우선수익자라 하며, “甲”은 관리형토지신탁계약 체결 후 신탁등기와 동시에 “丁1”, “丁2”를 공동 제1순위 우선수익자(우선수익권 범위: 대출약정상 대출약정금액의 120%)로, “丁3”을 제2순위 우선수익자(우선수익권 범위: 대출약정상 대출약정금액의 120%)로, “丁4”를 제3순위 우선수익자(우선수익권 범위: 대출약정상 대출약정금액의 130%)로 지정하기로 한다.
- ② 우선수익권은 신탁재산 및 그 운용수입에서 본 약정, 관리형토지신탁계약 및 본 약정에 따라 수익권에 우선하여 수익을 지급받을 수 있는 권리로서 우선수익자에 대한 피담보채무는 대출약정, 공사도급계약, 대여금계약 기타 금전소비대차계약, 각종 용역계약에 의한 우선수익자에 대한 피담보채무를 의미한다. 우선수익자가 다수인 경우 그 정한 순위에 따라 수익을 지급 받는다.
- ③ 우선수익자는 수익자에 우선하여 신탁의 원본 및 수익을 향수하며 그 한도 내에서 수익자의 권한과 의무를 가지는 자를 말하고, 우선수익자와 위탁자간의 채권채무관계 종결여부는 우선수익자가 수탁자에게 통지하여야 한다.
- ④ [대리금융기관의 선임] 본 약정 체결로써 본 약정 및 관리형토지신탁계약에 정한 “丁”의 업무에 관한 권한을 “丁3”에게 취소, 철회권을 포기하고 위임한다. “丁3”이 한 행위의 효과는 “丁”에게 귀속된다. 다만, 대출약정에서 정한 기한의 이익상실 등에 따른 신탁부동산 처분 시(관리형토지신탁계약 특약사항 제12조 및/또는 본 약정에 의한 환가처분을 의미)에는 각 “丁1,

“乙”이 “丁”의 동의를 얻어 체결하기로 한다. 다만, 안정적인 용역이행 및 계약관리가 필요하다고 “乙” 및 “丁”이 판단하여 “丙”에게 계약체결을 요청하는 경우 “丙”은 스스로의 판단으로 제1항과 동일한 방법으로 용역(승계)계약을 체결할 수 있다.

- ③ 제1항 및 제2항에 따라 체결하는 용역(승계)계약에 의한 해당 용역비 지급 등의 의무는 승계에도 불구하고 “甲” 또는 “乙”이 부담하되 “丙”은 신탁계약의 업무 범위 및 신탁재산 범위 내에서 합리적 최선의 협조를 제공하며, 어떠한 경우에도 “丙”은 그 고유계정에 속하는 재산으로 용역비 지급 등의 일체의 의무를 부담하지 아니한다.
- ④ 용역업체가 “丙”의 내규에 의하여 제시하는 일정기준에 미달하는 경우에는 “丙”은 이의 시정을 요구하거나 계약 체결을 거부할 수 있으며 “甲” 또는 “乙”은 특별한 사유가 없는 한 이에 응하기로 한다.
- ⑤ 본 조에 의한 용역(승계)계약서에 「승계인은 본건 신탁계약 및 사업약정에 따라 기존 도급인이 보유하고 있는 본건 명의만을 기존 도급인으로부터 승계(이전)하며, 이에 도급인은 본 계약에도 불구하고 여전히 본건 공사도급계약 상의 기존 도급인으로서의 각종 권리를 보유하고, 각종 의무를 부담한다」는 내용을 명시하기로 한다.

## 제4장 자금의 조달 및 집행

### 제22조 (소요자금의 조달)

- ① 본 사업의 사업비는 다음 각 호의 방법으로 조달한 자금으로 한다.
  1. “甲”, “乙”이 단독으로 또는 연대책임으로 조달한 자금
  2. “甲”의 출연금(자기자본)
  3. “甲”의 분담금
  4. 분양수입금
- ② “丙”은 별도의 약정이 없는 한 본 사업의 사업비를 “丙”명의로 차입하지 않기로 하며, 사업에 소요되는 일체의 자금은 “甲” “乙”의 책임으로 조달한다.

### 제23조 (분양대금수납계좌의 개설 및 운영)

- ① “丙”은 본 사업에 따른 모든 분양수입금(분양대금 외에 수분양자 연체료, 위약금 등 을 포함한다)의 입금 및 운영계좌로의 이체 등을 관리하기 위하여 분양대금수납계좌를 “丙” 단독명의, 단독날인으로 개설한다.
- ② “甲”, “乙”은 분양대상물의 각 호별 세대에 대하여 체결되는 분양계약에 의한 분양대금 전액이 분양대금수납계좌로 입금되도록 하여야 하며, 분양대상물에 관하여 수분양자와 체결하는 분양계약서 상에 분양대금수납계좌를 명시하고 “동 분양대금수납계좌로의 입금 이외의 방법에 의한 별도 납부는 이를 정당한 납부로 인정되지 아니한다”라는 조항을 함께 명시 해야 한다.
- ③ “丙”은 분양대금수납계좌에 분양수입금이 입금되는 경우 “甲” 또는 “丁”의 요청에 의하거나 “丙”단독으로 입금되는 분양수입금 전액을 운영계좌로 이체할 수 있다.
- ④ 분양대금수납계좌에서 운영계좌로의 이체는 별도의 자금집행요청서 없이 “丙” 단독으로 가능하다.

### 제23조의2 (분담금 계좌의 개설 및 운영)

- ① 본 사업에 따른 “甲”의 분담금(분담금 외에 연체료, 위약금 등을 포함한다)의 입금 및 “丁4”의 대출원리금 상환을 위한 이체 등을 관리하기 위하여 분담금 계좌를 “丙” 단독명의, 단독날인으로 개설한다.
- ② 분담금 계좌에 “甲”별 분담금이 입금되는 경우 “丁4”의 단독 요청에 의하여 “丁4”의 대출원리금 상환 용도로 “丙”은 인출한다. 이 경우 “丁4”는 분담금 계좌의 출금이 필요한 경우 자금집행예정일의 이(2)영업일 이전에 동 자금이 대출원리금 상환 용도의 자금으로 사용될 것임을 입증하는 자료를 첨부하여 “丙”에게 제출한다.
- ③ 제2항에 의한 자금인출은 월 3회 이내로 제한한다.
- ④ 분담금 계좌에 입금된 금원으로 제25조 제3항 제1순위 용도의 비용에 사용할 수 있으며, 이 경우 “丙”이 “丁4”와 협의하여 단독으로 인출한다. 단, 제25조 제3항 제1순위 용도의 비용을 운영계좌에서 먼저 집행하되, 운영계좌의 잔액이 없을 경우 분담금 계좌에서 집행 할 수 있다.
- ⑤ “丁4”의 대출원리금이 상환 완료된 경우 분담금 계좌의 잔액은 “甲” 또는 “乙”의 요청을 받거나 “丙”단독으로 운영계좌로 이체한다.

위탁자(“甲”)  
(대표위탁자)

성명(법인명) : 정  
주민(법인)등록번호 : 4  
주소 : 서울특별시 도봉구

시공자(“乙”)

성명(법인명) : 성 종합건설 주식회사  
주민(법인)등록번호 : 110111-  
주소 : 서울특별시 도봉구 노해로  
대표이사 : 정

수탁자(“丙”)

성명(법인명) : 주식회사 생보부동산신탁  
주민(법인)등록번호 : 110111-1617434  
주소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 424.(대치동,대치타워) 14층  
대표이사 : 김인환

대출금융기관(“丁”)

“丁1”

성명(법인명) : 신용협동조합  
주민(법인)등록번호 : 114431-  
주소 : 서울특별시 성북구  
대표이사 : 이

“丁2”

성명(법인명) : 신용협동조합  
주민(법인)등록번호 : 111341-  
주소 : 서울특별시 도봉구  
대표이사 : 소

“丁3”(대리금융기관)

성명(법인명) : 신용협동조합  
주민(법인)등록번호 : 114241-  
주소 : 서울시 은평구  
대표이사 : 박

“丁4”

성명(법인명) : 주식회사 우리핀테크대부  
주민(법인)등록번호 : 110111-6457736  
주소 : 서울특별시 영등포구 은행로 37, 6층(여의도동, 기계산업진흥회)  
대표이사 : 김학형 (인)