

● 공급규정시행세칙(070201)

- 제정 1997. 12. 1. 시행세칙 제 10호
- 개정 1999. 10. 4. 시행세칙 제 52호
- 개정 2000. 4. 11. 시행세칙 제 60호
- 개정 2000. 4. 25. 시행세칙 제 61호
- 개정 2001. 4. 16. 시행세칙 제 68호
- 개정 2004. 4. 20. 시행세칙 제112호
- 개정 2006. 1. 6. 시행세칙 제162호
- 전문개정 2008. 12. 18. 시행세칙 제257호
- 개정 2010. 8. 12. 시행세칙 제314호
- 개정 2016. 6. 1. 시행세칙 제443호
- 개정 2016. 7. 12. 시행세칙 제445호
- 개정 2018. 5. 31. 시행세칙 제482호

제 1 장 총 칙

제1조(목적) 이 시행세칙은 경기주택도시공사(이하 “공사” 라 한다)의 공급규정(이하 “규정” 이라 한다)의 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 세칙에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같고, 달리 세칙에서 정의하지 아니한 용어는 규정에서 정의한 바에 따른다. <개정 18.5.31>

1. “점포” 라 함은 「주택법」 과 「건축법」 에서 정하는 바에 따라 공사가 분양하는 판매시설과 근린생활시설을 말한다.
2. “복리시설” 이라 함은 어린이놀이터, 시장, 의료시설, 공동목욕탕, 집회소, 기타 거주자의 생활복리를 위하여 필요한 공동시설을 말한다.

제 2 장 주택의 공급

제3조(연간공급계획의 수립) ① 공급부서의 장은 매년 1월말까지 공급목표의 효율적인 달성을 위하여 관련 부서와의 협의를 거쳐 연간공급 시행계획을 수립하여야 한다.

② 제1항에 의한 연간공급 시행계획을 분양목표 및 자금계획과 사업지구별 여건을 고려하여 수립하되, 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 연간공급 및 자금회수 목표
2. 공급목표 달성을 위한 추진방향 및 전략

3. 기타 경영목표 달성을 위해 필요한 사항

제4조(공급시행계획의 변경) 제3조의 연간공급 시행계획은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 변경할 수 있다.

1. 경영목표, 운영계획 및 자금계획을 수정하였을 경우
2. 사업계획을 변경 또는 취소하였을 경우
3. 사업시행일정의 지연 또는 단축으로 그 변경이 불가피한 경우
4. 기타 연간공급계획을 변경할 부득이한 사유가 발생한 경우

제5조(건설원가 산정) ① 미발주 또는 미완성 부분에 대한 추가원가 산정은 “별표1” 의 기준에 의한다.

② 분양부서의 장은 용지비 및 각 공종별 공사비의 원가산정을 할 때는 관련부서의 장에게 추정원가 산정에 필요한 자료를 별지1호 서식에 의거 요구할 수 있다.

③ 건설원가는 원가산정 시점의 집행액과 집행예정액 및 부대비를 합산하여 산정한다.

제6조(분양가격 결정) 분양가격 결정에 필요한 “제반 분양여건” 이라 함은 분양성, 수익성, 인근지역의 분양가격 및 기타 제반여건을 말한다.

제7조(분양가격의 차등적용) ① 다음 각 호의 1에 해당하는 사유가 있는 경우에는 지구별, 층별, 형별 분양가격을 상호 보완하여 차등 적용 할 수 있다.

1. 경기도의 도시개발 촉진정책과 관련하여 차등 적

용할 필요가 있는 경우

2. 동일지구 내에서 이미 시행한 분양가격 또는 앞으로 시행할 분양예정 가격과 현저한 차이가 있을 것으로 예상되는 경우
 3. 기타 분양촉진을 위하여 필요한 경우
- ② 동일지구 내 동일규모의 주택인 경우에는 층별 또는 형별 등 위치에 따라 일반 거래가격을 감안하여 분양가격을 차등하여 결정할 수 있다.

제8조(공급시행 방침) ① 공급방법은 일반공급, 특별공급, 우선공급으로 구분하여야 한다. <개정 18.5.31>

- ② 입주예정시기는 입주자 모집공고에서 정한 공급계약 개시일로부터 10월의 범위 안에서 정하여야 한다. 다만, 11층 이상의 공동주택인 경우에는 10층을 초과하는 층수당 각 45일을 더한 기간의 범위 안에서 입주일자를 정할 수 있다. <개정 18.5.31>
- ③ 공급부서의 장은 관련부서의 장이 제출한 자료에 의하여 입주예정시기를 정하여야 한다.

제9조(공고의 시기 등) 공고의 시기는 분양신청 접수일로부터 5일 전에 입주자 모집공고를 하여야 한다. 다만, 긴급한 사정이 있을 경우에는 그러하지 아니한다.

제10조(공고사항) 제9조에 의하여 공고할 사항은 다음 각 호와 같다. 다만, 분양시행 예고광고는 그러하지 아니한다.

1. 주택의 소재지 및 건설규모
2. 세대당 공급면적 및 대지면적
3. 입주자의 선정범위와 선정일시, 장소, 방법 및 제출할 서류
4. 분양가격과 신청금, 계약금, 중도금 등의 납부시기 및 방법
5. 부대시설 및 복리시설의 내용
6. 입주자의 선정이나 계약의 취소에 관한 사항
7. 신청금의 환불에 관한 사항
8. 입주예정일
9. 국민주택의 경우 “이 주택은 정부가 무주택 국민을 위하여 저리의 자금을 지원하는 주택임”을 표시
10. 기타 필요한 사항

제11조(신청서류) ① 신청, 접수 시 신청자 또는 그 대리인으로부터 별지 제2호 또는 별지 제3호의 분양신청서와 함께 받아야 할 서류는 다음 각 호와 같다.

<개정 18.5.31>

1. 무주택세대구성원임을 입증하는 서류(필요한 경우 세대주임을 입증하는 서류)
 2. 특별분양, 우선분양 대상자임을 입증하는 서류(특별분양, 우선분양 대상자에 한한다)
 3. 인감증명서 및 위임장(대리신청하는 경우에 한한다)
 4. 공사가 주택공급 대상자 선정에 필요한 경우 월 평균 소득을 입증하는 서류
 5. 그 밖에 분양 대상자임을 확인할 수 있는 서류로서 공사가 요청하는 서류
- ② 제1항 제1호의 서류는 다음 각 호와 같다.
1. 주민등록등본(모집공고일전 3월내 발행한 것 이어야 한다)
 2. 장애인복지법제32조제1항의 규정에 의한 직계존속의 장애인등록증 사본(장애인인 직계존속을 부양하고 있는 호주승계예정자에 한한다)
- ③ 제1항 제2호의 규정에 의한 서류는 다음 각 호와 같다.
1. 건물등기부등본 또는 건축물관리대장등본(가옥대장등본을 포함한다)
 2. 무허가건물확인서 또는 철거예정증명서
 3. 기타 무주택자임을 증명하는 서류
- ④ 제1항 제3호 규정에 의한 서류는 다음 각 호와 같다.
1. 국가기관·지방자치단체 등 관련기관장의 추천서 또는 인정서
 2. 국가기관·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사에서 발행한 특별공급대상자임을 입증하는 서류 <개정 10.8.12>
 3. 기타 특별공급대상자임을 입증하는 서류
- ⑤ 제1항 제5호의 규정에 의한 서류는 다음 각 호와 같다.
1. 「소득세법」의 규정에 의한 근로소득원천징수영수증 사본 또는 근로소득지급명세서 사본
 2. 「부가가치세법」의 규정에 의한 사업자등록증 사본과 과세특례자 부가가치세 확정신고서 사본
 3. 「국민기초생활 보장법」에 의한 수급권자임을 확인할 수 있는 서류 <개정 10.8.12>
 4. 「의료급여법」에 의한 수급권자임을 확인할 수 있는 서류 <개정 10.8.12>
 5. 기타 일정소득 이하임을 확인하는 서류
- ⑥ 경기주택도시공사에 주택의 공급신청을 하는 경우

(대리인이 신청하는 경우를 제외한다)에는 제1항의 규정에 불구하고 당해 주택의 공급계약을 체결할 때에 동항 제4호의 서류를 제출할 수 있다.

⑦ 제1항 내지 제6항의 규정에 의한 제출서류가 사실이 아님이 판명된 때에는 이미 행하여진 주택의 공급 신청은 무효로 하고, 이미 체결된 주택의 공급계약은 취소한다.

⑧ 경기주택도시공사는 주택공급신청서 및 제1항 각 호의 서류를 접수일로부터 5년 이상의 기간 동안 보관하여야 하며, 관계기관의 요청이 있는 경우에는 이를 제출하여야 한다.

제12조(신청 및 접수) 분양신청을 접수하는 자는 신청자에 대한 구비사항을 검사한 후 이상이 없을 경우에 별지 제4호 서식에 의한 분양신청 접수대장에 기록하고 접수번호를 부여하여 별지 제5호 또는 제6호 서식에 의한 접수증을 교부하여야 한다.

제13조(입주자선정 및 동·호추첨) 입주자의 선정 및 동·호 결정과 예비입주자선정추첨을 하고자 할 때에는 분양신청자 3인 이상과 경찰관 1인 이상을 추첨업무에 입회시킬 수 있다.

제14조(당첨자발표) ① 당첨자 발표 시 선착순의 방법에 의하여 입주자로 선정한 경우에는 공고하지 아니할 수 있다.

② 공고는 입주자 모집을 위한 신문광고에서 정한 일시와 장소에 게시·공고하여야 한다. 예비입주자를 선정한 경우에도 또한 같다.

③ 주택의 입주자 또는 예비입주자를 선정한 경우에는 별지 제7호 서식에 의한 당첨자 관리대장과 별지 제8호 서식에 의한 예비입주자 관리대장에 기록하여야 한다.

제15조(예비입주자의 통보) ① 공급부서의 장은 예비입주자를 입주자로 선정하고자 할 때에는 다음 각 호의 사항을 통지하여야 한다.

1. 입주자로 선정된 사실
2. 대상주택의 평형, 호수
3. 입주자선정 및 동·호 결정 방법, 일시, 장소
4. 분양가격과 계약금, 중도금 등의 납부시기 및 방법
5. 계약체결일시, 장소와 계약 시 구비사항
6. 예비입주자 자격상실 등에 관한 유의사항 등

② 제1항의 통지는 그 사유가 발생한 날로부터 10일 이내에 등기우편으로 하여야 한다.

제16조(예비입주자의 선정 등) ① 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우에 제15조에 의하여 통지를 한 날로부터 10일이 경과한 날 이후에 하여야 한다.

② 예비입주자의 입주 동·호 결정은 추첨방법에 의한다.

제17조(입주금의 납부) ① 사업주체는 입주자로부터 입주금을 청약금, 계약금, 중도금, 잔금으로 구분한다.

② 분양주택의 경우 청약금은 주택가격의 10%, 계약금은 청약금을 포함하여 주택가격의 20%, 중도금은 60%로 하되, 청약금은 입주자 모집 시에 받고, 계약금은 입주자를 선정하여 입주하게 될 주택의 동·호수를 결정한 날로부터 5일이 경과한 후 계약 시에 받아야 하며, 중도금은 제3항의 시기를 기준으로 전후 각 2회 이상 분할하여 받되 최초의 중도금은 계약일로부터 1월이 경과한 후 받을 수 있다. 다만, 계약금, 중도금납부는 분양상황에 따라 달리 정할 수 있다.

③ 중도금 및 잔금을 받을 수 있는 기준이 되는 시기는 「주택공급에 관한 규칙」에 의한다. <개정 18.5.31>

④ <삭제 18.5.31>

⑤ 사업주체는 주택의 공급을 신청하는 자 중 청약저축 등의 가입자로서 제1순위 및 제2순위 해당자가 주택의 공급을 신청하는 때에는 청약금을 따로 받을 수 없으며, 입주자로 선정된 후에 계약금을 받아야 한다.

제18조(청약금의 반환) ① 다음 각 호의 1에 해당 하는 자가 이미 납부한 청약금의 반환을 요구하는 경우에는 분양광고에서 정하는 바에 따라 반환하여야 한다.

1. 입주자로 선정된 자로서 계약체결기간 내에 계약을 체결하지 아니한 자
2. 입주자로 선정되지 아니한 자

② 제1항에 의하여 청약금을 반환하고자 하는 경우에는 신청 접수 시에 사용한 인장, 주민등록증을 각각 확인 후 청약금 납부서를 회수하고 환불하여야 한다.

제19조(계약체결) ① 주택의 분양계약을 체결하고자 하는 경우에는 별지 제9호 서식에 의거 계약서를 작성하고 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 분양신청 접수증

2. 계약금 납부필증
 3. 인감증명서 1통(부동산 계약용으로 계약체결일전 3월 이내에 발행한 것이어야 한다)
 4. 인감도장 및 주민등록증 지참
- ② 제1항의 서류를 받은 후 별지 제9호 서식 내지 별지 제10호 서식에 의한 계약서에 의하여 분양계약을 체결하여야 한다. 이 경우 분양계약서에 입주자로 선정된 자의 인감과 공사의 직인을 각각 날인한다.

제20조(분양조건의 변경) 미분양주택의 촉진을 위하여 분양조건을 변경하고자 하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 의한다.

1. 중도금의 납부기한을 변경하거나 중도금의 전부 또는 일부를 잔금에 합산하여 납부하게 할 수 있다.
2. 입주금 중 일부를 입주 후 5년 이내의 기간 범위 내에서 분할 납부하게 할 수 있다. 이 경우 할부금액, 할부기간 및 납부방법을 정하여야 한다.

제 3 장 점포, 복리시설의 공급

제21조(예정가격의 결정) 예정가격은 사장이 결정한다. 다만, 사장이 필요하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

제22조(예정가격의 변경기준) ① 규정 제31조 제1항 제1호의 “예정가격을 작성한 후 상당한 기일”이라 함은 3월 이상을 말한다. <개정 18.5.31>

② 규정 제31조 제1항 제2호의 “입찰을 시행한 결과 그 예정가격으로는 낙찰되지 아니하여 분양될 수 없다고 판단하는 경우”라 함은 2회 이상의 재입찰 시행 후 3월 이상의 수의계약을 추진하고도 분양되지 않는 경우를 말한다. <개정 18.5.31>

③ 규정 제31조 제1항 제3호의 “분양하고자 하는 건축물의 면적이 변동되는 경우”에는 공용건축면적 또는 공유대지면적의 변동은 포함되지 아니한다. <개정 18.5.31>

제23조(예정가격 변경 시 고려사항) 예정가격을 변경하고자 하는 경우 고려할 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 전체 단지 입주세대수를 감안한 점포 등의 건설 연면적
2. 인근 주변의 민간 점포 등의 건설 및 건설예정

상황

3. 점포 등의 위치와 접근성

제24조(공고내용) 공급공고 시 일간신문에 공고할 사항은 다음 각 호와 같다. 다만, 분양시행 예고광고는 그러하지 아니한다.

1. 소재지 및 용도
2. 분양대상 수량과 면적
3. 분양시기 및 방법
4. 신청가격 및 제출서류
5. 신청장소 및 기간
6. 대금 납부 방법
7. 기타 필요한 사항

제25조(공급계약 체결) ① 점포 등의 공급계약을 체결하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 서류를 받아야 한다.

1. 계약금 납부필증
2. 인감증명서 1통(부동산 계약용으로 계약체결전 3월 이내에 발행한 것 이어야 한다)
3. 법인의 경우 법인등기부등본
4. 각서(복리시설, 국가 등 이외의 자에게 분양하는 공공시설용지, 택지에 한한다)

② 제1항의 서류를 받고 별지 제10호 서식 또는 별지 제11호 서식에 의한 계약서에 의하여 분양계약을 체결하여야 한다. 이 경우 분양계약자의 인감과 공사의 직인을 날인한다.

③ 제2항의 규정에 불구하고 경기도지사가 시행한 사업에 대해서는 분양계약서의 계약자는 경기도지사로서 한다. <개정 18.5.31>

제26조(계약보증금의 납부 면제) 국가 등 정부투자기관에 대하여는 계약서 계약보증금 면제사유와 금액을 기재하고, 계약보증금에 해당되는 금액을 현금으로 납부할 것을 보장하기 위한 계약보증금 지급 각서를 제출하게 하여 계약보증금의 전부 또는 일부의 납부를 면제할 수 있다.

제27조(분양가격의 수납과 납부기한) ① 점포 등의 분양가격은 계약금, 중도금, 잔금으로 구분하여 각각 분양가격의 20%, 30%, 50% 이상의 조건으로 한다. 다만, 점포의 경우에는 계약금과 잔금을 각각 분양가격의 50%로 할 수 있다.

② 점포 등의 잔금의 납부기한을 계약자가 사용 수익 할 수 있는 시기 이전으로 한다.

제28조(분양가격의 수납과 납부기한의 특례) 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 제27조에 불구하고 분양가격을 주거은행의 일반대출 이율에 해당하는 이자를 연동 적용하여 5년 이내의 기간에 납부하게 할 수 있다.

1. 국가 또는 정부투자기관의 요청이 있는 경우
2. 최초분양 시행일로부터 6월이 경과하여 장기간 미분양이 예상되는 경우

제29조(미분양시의 처리기준) ① 채공고 입찰에 불인 결과 미분양이 되는 경우에는 수의계약 할 수 있다.

② 수의계약의 방법으로도 분양되지 않거나 장기간 미분양이 예상되는 경우에는 임대로 전환할 수 있다.

제 4 장 분 양 관 리

제30조(선납할인) ① 분양계약자가 중도금 또는 잔금을 납부기한 내에 이전에 선납하는 경우에는 다음 각 호에 의하여 할인하여 받아야 한다.

1. 할인율은 지정금의 1년 만기 정기예금 이자율과 차입금(채권포함) 이자율을 감안하여 결정한다.
2. 할인대상일수는 납부하는 날의 다음날로부터 납부기한까지의 이자율로 한다.
3. 수납금의 계산방법은 아래와 같다.
할인대상금액 - (할인대상금액 × 할인율 × 할인대상일수/365)

② 제1항에 의하여 수납한 경우에는 차변에 현금 및 매출할인으로 하고 대변에 분양 선수금으로 계리하여야 한다.

제31조(분할납부) 분양계약자가 중도금 및 잔금을 분할 납부하고자 하는 경우에는 다음 각 호에 정하는 바에 따라 받을 수 있다. 다만, 분양계약에서 중도금을 2회 이상으로 정하는 경우에는 1차 중도금을 제외한다.

1. 분할금액은 1회 100만원 이상으로 한다.
2. 분할회수는 3회 이내로 한다.
3. 납부기한이 경과한 분양대금을 받을 경우에는 수납일 현재까지 발생한 연체료를 포함하여 받아야

한다.

제32조(위약금) ① 입주금을 납부기한에 납부하지 아니하거나 할부금 또는 월부금을 납부기한일로부터 3월 이상 연체한 경우 및 분양계약 해제 사유에 해당되어 분양계약을 해제한 경우에는 분양가격의 100분의 10에 해당하는 금액을 위약금으로 받아야 한다. 다만, 공사가 인정할 수 있는 증빙서류 및 불가피한 사유가 인정될 때에는 위약금을 받지 아니한다.

② 제1항 본문에도 불구하고 계약서에 별도로 정한 경우에는 그 정한 요율에 따라 위약금을 받아야 한다.

제33조(사용료) ① 분양계약을 해제한 경우에는 사용료로 분양가격의 연 100분의 10에 해당하는 금액을 주택(복리시설용지, 공공시설용지, 조성택지는 제외한다) 등의 사용일수로 일괄 계산하여 받아야 한다. 다만, 복리시설용지, 공공시설용지 및 조성택지의 사용료는 사장이 따로 정하는 바에 의한다.

② 제1항의 사용일수는 인도한 날로부터 공사가 인도 받은 날까지로 한다.

제34조(분양대금의 전환) ① 주택 등 분양계약이 해제되었을 경우에는 분양 계약자가 공사에 납부한 전납금, 용자금에 대한 상환원금 및 이자연체료를 분양계약자에게 반환 하여야 한다.

② 제1항에 의하여 반환하여야 하는 금액에서 분양계약자로부터 받아야 할 위약금, 사용료, 관리비, 주택 등의 파손 또는 멸시에 따른 손해금, 기타 공사의 채권금액을 공제하고 반환하여야 한다.

제 5 장 수탁건설 협약

제35조(협약내용) 협약서에 포함시킬 내용이라 함은 아래와 같다.

1. 건설위치 및 규모
2. 시공업자 및 지급자재의 선정과 시공감독에 관한 사항
3. 사업비 및 그 납부방법에 관한 사항
4. 사업비 납부지연의 경우 연체료에 관한 사항
5. 설계 및 설계변경에 관한 사항
6. 주택 또는 대지의 인도 및 소유권 이전에 관한 사항
7. 하자보수에 관한 사항

- 8. 수정협약 및 협약해제에 관한 사항
- 9. 기타 필요한 사항

부 칙<16. 6. 1>

이 시행세칙은 2016년 6월 1일부터 시행한다.

제36조(수탁주택 및 부대시설의 인계인수) 수탁주택 및 부대시설의 인계, 인수 시에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호와 같다.

부 칙<16. 7. 12>

이 시행세칙은 2016년 7월 12일부터 시행한다.

- 1. 주택 및 부대시설에 관한 사항
- 2. 준공신고서 및 준공검사필증
- 3. 인허가 서류
- 4. 공중별 준공도면
- 5. 기타 필요한 사항

부 칙<18. 5. 31>

이 시행세칙은 2018년 5월 31일부터 시행한다.

부 칙<97. 12. 1>

- ① 이 시행세칙은 공사 설립일로부터 시행한다.
- ② 제30조 제2항의 규정에 불구하고 창립 전 경기도지사 시행한 사업의 각종 분양계약서의 명의인은 경기도지사로 한다.

부 칙<99. 10. 4>

이 시행세칙은 1999년 10월 4일부터 시행한다.

부 칙<00. 4. 11>

이 시행세칙은 2000년 4월 11일부터 시행한다.

부 칙<00. 4. 25>

이 시행세칙은 2000년 4월 25일부터 시행한다.

부 칙<01. 4. 16>

이 시행세칙은 2001년 4월 16일부터 시행한다.

부 칙<04. 4. 20>

이 시행세칙은 공포일부터 시행한다.

부 칙<06. 1. 6>

이 시행세칙은 공포일부터 시행한다.

부 칙<08. 12. 18>

이 시행세칙은 공포일부터 시행한다.

부 칙<10. 8. 12>

이 시행세칙은 공포일부터 시행한다.

【별표 1(제5조 관련)】

총사업비 산출 총괄표

단위: 천원

구 분		전체	감리대상	감리제외	타법감리
총공사비	순공사비	토목공사			
		건축공사			
		기계설비공사			
		전기공사			
		정보통신공사			
		소방설비공사			
	소 계				
	일반관리비				
	이 윤				
소 계					
간접비	설계비				
	감리비				
	일반분양시설 경비				
	분담금 및 부담금				
	보상비				
	기타 사업비성 경비				
소 계					
대 지 비					
부가가치세액					
총사업비 계					

주 1: 순공사비란 재료비, 노무비, 경비를 합한 금액임.

2: 일반관리비와 이윤에 대한 정의 및 산정 방법은 '원가계산에 의한 예정가격작성준칙(회계예규)'에 따름.

3: 부가가치세액의 정의와 산정방법은 '부가가치세법'에 따름

4: 간접비란 사업비 중 총공사비를 제외한 설계비, 감리비, 일반분양시설경비 등 사업비성 경비를 말하며, 세부 비목은 다음과 같음.

- 일반분양시설경비: 시공비, 운영비, 광고홍보비
- 분담금 및 부담금: 인입분담금(가스, 전기, 수도, 지역난방), 진입도로, 학교용지확보 부담금
- 보상비: 이주대책비, 이주 보상비
- 기타 사업비성 경비: 제세공과금, 측량·교통·환경 영향평가 수수료, 취득세, 등록세, 건물보존 등기비 및 입주 관리비, 감정평가 수수료, 분양·임대보증 및 하자보증수수료 등 기타 사업비성 경비
- 대지비: 대지 구입비, 대지 구입 관련 금융비용 및 제세공과금

【별지 제1호 서식(제5조 관련)】

건설원가산정자료

(단위:천원)

지구별	구분		사업량		공종별	계획 금액 (1)	집행금액 및 집행예정금액(2)								증 감 (1)-(2)	비고	
	용도	평형	세대수 (점포수)	연면적			도급		지급		실계 변경	물가 상승	공과금	기타			계
							계약	미계약	계약	미계약							
					토목												
					건축												
					기계설비												
					전기												
					정보통신												
					소방설비												
					계												

※ 작성요령

1. 아파트, 연립, 관리동, 상가 및 복리시설 등으로 구분작성
- 2 연면적은 등기예정면적
3. 집행(예정)금액 : 완성예정가로 기재하되 전용면적은 60m²기준으로 구분하여 작성
4. 도급공사 계 약 : 도급공사 낙찰금액
 미계약 : 동급공사 발주금액 또는 발주예정액
5. 지급자재 계 약 : 지급자재 계약금액(단가×금액)
 미계약 : 도급공사 발주금액 또는 발주예정금액(단가×금액)
6. 설계변경 : 최초 계약이후 설계변경에 따라 발생하는 공사 및 자재금액
7. 공 과 금 : 공사에 따른 도시가스 공사비 및 분담금, 상하수도료, 전기수용가 부담금 등
8. 물가상승 : 공사기간의 장기화로 물가 및 임금 등의 변동에 따라 필히 반영되어야 할 금액
9. 기 타 : 지반조사비 등 기타 건설공사에 투입되는 금액

【별지 제2호 서식(제11조 관련)】

주 택 분 양 신 청 서					접 수 번호	
주 택 위 치	지 구	주 택 형 별	m ²	주 택 종 별		
<p>첨부서류(제출서류 번호에 ○표 하시기 바랍니다.)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 신청금 납입필증(해당 시중은행 발행 자기앞수표로 지정은행에 납부) 2. 주민등록등본 1통(공고일전3개월내 발행분) 3. 무주택 입증서류 1통 4. 해당기관장의 추천서(보훈대상자, 철거민, 군인 등 특별분양해당자에 한함) <p>위와 같이 주택분양을 신청합니다.</p> <p style="text-align: center;">200</p> <p>주소 : 시 구 동 번지(통 반) (전화)</p> <p style="margin-left: 40px;">신청인 성명 : 한자 한글 (인)</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">경기주택도시공사사장 귀하</p>						

【별지 제4호 서식(제12조 관련)】

접 수 대 장

접수번호	성 명	비 고	접수번호	성 명	비 고

【별지 제5호 서식(제12조 관련)】

※ 제3자(직계가족도 제3자로 인정)가 신청서 본인란과 제3자란을 모두 기재하십시오.

(1,2순위자용)

(1,2순위자용)

(1,2순위자용)

원 부		접수번호				
본 인	형 별	m ² (평형)				
	주민등록 번호					
	성 명	(인)				
	주 소	시 구 동				
		번지 호 통 반				
		아파트 동 호				
	청약저축	계좌번호				
은행		지점				
전화번호						
제 3 자	성 명					
	주 소	시 구 동				
		번지 호 통 반				
아파트 동 호						
<p>위와 같이 분양신청을 접수함 200 ※아래난은 기재하지 마십시오.</p>						
순위			납입액			
3년 무주택	불입	가입 일자	불입	해외 무사고	부양 가족	거주 기간

(경기주택도시공사)

원 부		접수번호				
본 인	형 별	m ² (평형)				
	주민등록 번호					
	성 명	(인)				
	주 소	시 구 동				
		번지 호 통 반				
		아파트 동 호				
	청약저축	계좌번호				
은행		지점				
전화번호						
제 3 자	성 명					
	주 소	시 구 동				
		번지 호 통 반				
아파트 동 호						
<p>위와 같이 분양신청을 접수함 200 ※아래난은 기재하지 마십시오.</p>						
순위			납입액			
3년 무주택	불입	가입 일자	불입	해외 무사고	부양 가족	거주 기간

(전 산 용)

원 부		접수번호				
본 인	형 별	m ² (평형)				
	주민등록 번호					
	성 명	(인)				
	주 소	시 구 동				
		번지 호 통 반				
		아파트 동 호				
	청약저축	계좌번호				
은행		지점				
전화번호						
제 3 자	성 명					
	주 소	시 구 동				
		번지 호 통 반				
아파트 동 호						
<p>위와 같이 분양신청을 접수함 200 ※아래난은 기재하지 마십시오.</p>						
순위			납입액			
3년 무주택	불입	가입 일자	불입	해외 무사고	부양 가족	거주 기간

(신 청 자 용)

【별지 제6호 서식(제12조 관련)】

※ 제3자(직계가족도 제3자로 인정)가 신청시 본인란과 제3자란을 모두 기재하십시오.

※ 굵은선 안은 기재하지 말 것 단, 신청인이 기재하는 란은 정확히 기재하십시오.

※ 당첨되신 분은 추첨 및 계약 본 접수증을 필히 제시하여야 합니다.

※ 낙첨자의 신청금은 추첨일부 신청금 납부은행에서(인감지참사 완불합니다.)

(특별 및 3순위자용)

원 부	
형별	m ² (평형)
성명	(인)
주소	시 구 동
	번지 호 통 반
	아파트 동 호
신청금	금 원정 (₩)
위 금액을 정히 수납함 200 은행	
취급자인	경기주택도시공사

(은행보관용)

입금통지서	
형별	m ² (평형)
성명	(인)
주소	시 구 동
	번지 호 통 반
	아파트 동 호
신청금	금 원정 (₩)
위 금액을 정히 수납함 200 은행	
취급자인	경기주택도시공사

(은행-경기주택도시공사)

납입필증	접수번호
형별	m ² (평형)
본인	성명 (인)
	주소
	성명 본인과의관계 (인)
	제3자 주소
위와 같이 분양신청을 접수함.	
신청시 확인	200 경기주택도시공사

(경기주택도시공사)

접수통지서	접수번호
순위	
형별	
주민등록번호	□□□□□□-□□□□□□
성명	(인)
우편번호	□□□-□□□
주소	시 구 동
	번지 호 통 반
	아파트 동 호
위와같이 분양신청접수하였음을 통지합니다. 200 경기주택도시공사	

(경기주택도시공사)

접수증	접수번호
형별	m ² (평형)
성명	
주소	시 구 동
	번지 호 통 반
	아파트 동 호
신청금	금 원정 (₩)
귀하의 아파트 분양신청을 접수 하였습니다. 200 경기주택도시공사	
위 금액을 아파트 신청금 환불조로 정히 영수합니다.	
취급자인	200 영수인 (인)

(신청자보관용)

【별지 제7호 서식(제14조 관련)】

당첨자관리대장

동호	접수번호	성명	주소	주민등록번호	전화번호

【별지 제8호 서식(제14조 관련)】

예비입주자 관리대장

예비입주자 순 위	접수번호	성 명	주 소	주민등록번호	전화번호

【별지 제9호 서식(제19조 관련)】 <개정 18.5.31>

주택 공급계약서

■ 재산의 표시 : 00지구 00블럭 (단위 : m²)

구 분	건 물					대지공유지분
	전용면적	주거공용면적	공급면적	기타공용면적	계약면적	
면 적						

■ 부대시설(공용) : 이 주택에 따른 전기, 도로, 상하수도 시설 및 기타 부대시설
 · 위 표시재산(이하 “표시재산”이라 한다.)을 공급함에 있어 매도인을 “갑”이라 칭하고 매수인을 “을”이라 칭하며 다음과 같이 공급계약을 체결한다.

■ 입주예정일 : 0000년 00월 중(공정에 따라 다소 변경될 수 있으며, 확정될 경우 추후 개별 통보 키로 함)

제 1 조(공급대금 및 납부 방법)

① “갑”은 위 표시 재산을 아래방법으로 “을”에게 공급하고 “을”은 해당금액을 “갑”에게 납부 하여야 한다.

(단위 : 원)

구분	총 공급 금액	계약금 (계약시)	중도금						잔금 (입주 지정일)
			1회 (0000년 00월00일)	2회 (0000년 00월00일)	3회 (0000년 00월00일)	4회 (0000년 00월00일)	5회 (0000년 00월00일)	6회 (0000년 00월00일)	
금액									

- ② 계약체결일 이후에는 어떠한 사유에도 불구하고 변경할 수 없다.
- ③ 잔금은 “갑”이 통보하는 입주지정종료일까지 납부 하여야 한다.
- ④ “을”은 중도금과 잔금납부 시에 00은행 각 지점에서 다음 계좌에 입금하여야 하며 무통장입금증은 영수증으로 간주하여 보관토록 한다.
 - 1. 중도금 및 잔금 수납은행계좌 - 00은행
 - 계좌번호 : 00000-00-0000000
 - 예 금 주 : 경기주택도시공사
 - 2. 공급대금 입금 시 동·호수 및 계약자 성명을 정확하게 기입하여 반드시 상기 금융기관 지정계좌에 입금하여야 하며, “을”의 귀책사유로 계약자 이외의 성명을 기재하거나 타은행 입금으로 발생하는 불이익에 대하여는 “을”에게 책임이 귀속 된다.

제 2 조(계약의 해제)

- ① “갑”은 “을”이 다음 각 호에 해당하는 행위를 하였을 때에는 최고한 후 그 이행이 없을 경우 이 계약을 해제할 수 있다.
 - 1. 제 1조에서 정한 중도금을 계속하여 3회 이상 납부하지 아니하여 14일 이상의 유예기간을 정하여 2회 이상 최고하여도 납부하지 아니한 때(단, 주택공급에 관한 규칙에서 이와 달리 정하는 경우

에는 그 규칙에 따라 따로 정할 수 있다.)

2. 잔금을 약정일로부터 3개월 이내에 납부하지 아니하였을 때
 3. “을”이 청약저축 등 입주자저축을 타인명의로 가입하였거나, 가입한 자의 청약저축 등 입주자저축을 사실상 양도받아 계약을 체결한 때
 4. 기타 주택공급에 관한 규칙에 위배되는 행위를 하였을 때
- ② “을”은 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 본 계약을 해제할 수 있다. 다만, 중도금을 1회라도 납부한 후에는 “갑”이 인정하는 경우에 한한다.
 - ③ “을”은 “갑”의 귀책사유로 인해 입주 예정일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없게되는 경우 이 계약을 해제할 수 있다.
 - ④ “을”은 주소변동이 있을 때에는 10일 이내에 “갑”에게 서면(변경된 주소지의 “주민등록등본”)으로 통보하여야 한다. 이를 이행하지 아니할 경우 “갑”의 “을”에 대한 계약의 해제통고 등은 종전 주소지에 발송하며 발송 후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 보며 이에 대한 “을”의 불이익은 “갑”이 책임지지 아니한다. 또한 계약서상 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.

제 3 조(위약금)

- ① 제 2조 ①항, ②항에 해당하는 사유로 이 계약이 해제된 때에는 공급대금 총액의 10%는 위약금으로 “갑”에게 귀속된다.
- ② 제 2조 ③항에 해당하는 사유로 이 계약이 해제된 때에는 “갑”은 “을”에게 공급대금 총액의 10%를 위약금으로 지급한다.
- ③ ①항과 ②항의 경우 “갑”은 “을”이 이미 납부한 대금(단, ①항의 경우에는 위약금을 공제한다.)에 대하여는 각각 그 받은 날로부터 반환일까지 연 5%에 해당하는 이자를 가산하여 “을”에게 환급한다.

제 4 조(분양권 전매) (관련법에 따라 기재)

제 5 조(할인료, 연체료 및 지체보상금)

- ① “갑”은 “을”이 중도금을 약정일 이전에 납부하는 경우에는 선납금액에 대하여 “갑”의 주거용 은행 1년 만기 정기예금 이자율을 적용하여 선납일수에 따라 산정된 금액을 할인한다.
단, 동 할인율은 갑의 주거용은행의 1년 만기 정기예금 금리변동 시 변동폭만큼 연동하며, 잔금에 대하여는 입주지정 최초일을 기준으로 할인하며 입주지정 최초일로부터 종료일까지는 할인료 및 연체료 규정을 적용하지 아니한다.
- ② “을”은 중도금 및 잔금의 납부를 지연하여 약정납부일이 경과하였을 때에는 그 경과일수에 대하여 연체기간에 공급계약 체결 당시 한국은행에서 발표한 예금은행평균여신금리(가계대출, 신규취급액기준)와 가계자금 대출시장 점유율 최상위 은행(계약일 전년도 기준)이 정한 연체기간별 가산금리(다만, 1개월 미만 연체 시는 민법 소정의 법정 이율인 연 5% 또는 가계자금 대출시장 점유율 최상위 은행이 정한 가산금리 중 낮은 금리)를 합산한 연체료율을 적용하여 산정된 연체료를 가산 납부하여야 한다. 단, 계획된 공사일정이 당초 중도금 납부일정보다 현저히 늦어지는 경우 “갑”과 “을”은 합의하여 위 중도금 납부일정을 조정할 수 있다. 이 조항과 관련된 연체료율은 아래와 같다.
 1. 1개월 미만 연체 시 : 연 (00.00)%
 2. 1개월 이상 ~ 3개월 이하 연체 시 : 연 (00.00)%
 3. 3개월 초과 ~ 6개월 이하 연체 시 : 연 (00.00)%
 4. 6개월 초과 연체 시 : 연 (00.00)%

- ③ 전 항의 경우 경제사정의 변경 등으로 합산한 연체료율이 공급계약 체결시점에 비추어 2% 이상 증감한 때에는 “갑”과 “을”은 그때부터 그 증감된 연체료율을 적용하여 연체료율을 산정한다. 다만, “갑”이 합산 연체료율의 2% 이상 증가를 이유로 새로이 연체료를 산정하고자 할 경우에는 “을”에게 미리 그 사실을 통지한 이후 부터 이를 적용한다.
- ④ “갑”은 이 계약서 전문에서 정한 입주예정기일에 입주를 시키지 못할 경우에는 이미 납부한 대금에 대하여 제 5조 ②항에 의한 연체료율에 의거 “을”에게 지체상금을 지불하거나 잔여대금에서 공제한다.
- ⑤ 천재지변 또는 “갑”의 귀책사유가 아닌 행정명령 등의 불가항력적인 사유로 인하여 준공이 지연될 경우에는 “갑”은 이를 “을”에게 통보키로 하며, 이 경우 제5조 ④항에 정한 지체상금을 지급하지 아니하기로 한다.

제 6 조(중도금 및 잔금 납부)

- ① 중도금 및 잔금의 납부장소는 “갑”이 지정, 통보하는 은행으로 하며 “갑”은 중도금 납부일을 “을”에게 별도로 통보할 의무를 지지 않는다.
- ② 개인별로 은행에 신청하여 용자받은 중도금은 제 1조에 명시된 중도금 납부일자에 “갑”에게 입금(납부)되어야 하며 납부일의 경과 시는 본 계약서상의 연체료율에 의거 연체이자를 부담한다.
- ③ “갑”에 의해 알선되는 용자금액과 관련된 해당이자 금액 및 제수수료 등은 “을”의 부담과 책임으로 하며, “을”은 “갑”에게 별도의 청구를 할 수 없다.
- ④ “갑”이 “을”로 부터 대출기관에 의한 중도금 용자를 통해 이미 지급받은 중도금을 “을”이 해당 대출기관에 직접 상환하는 경우 기존의 중도금 납부는 효력이 없다.

제 7 조(소유권 이전)

- ① “갑”은 본 건물의 사용승인일로부터 60일 이내에 소유권보존등기를 하도록 한다.
- ② 본 주택의 대지에 대한 소유권은 0000 개발사업이 완료된 후 이전되므로 대지권에 대한 소유권 이전은 상당기간 소요될 수 있으며 “을”은 이에 대해 아무런 이의를 제기하지 않는다.
- ③ “을”은 공급대금 및 기타 납부액을 완납하고 “갑”의 보존등기가 완료되는 날로부터 60일 이내에 “을”의 비용과 책임으로 소유권 이전등기를 필하여야 하며, “을”이 이전 절차를 완료하지 않음으로써 발생하는 제 피해 및 공과금은 “을”이 전액 부담하여야 한다.
- ④ “갑”의 귀책사유가 아닌 천재지변이나 행정명령, 기타 택지개발사업 미 준공, 공부 미 정리 등의 부득이한 사정으로 소유권 이전절차가 지연될 경우 “을”은 이에 대하여 이의를 제기하지 못한다.
- ⑤ 이 계약서상의 공유대지는 전용면적비율에 의거 배분하여 공유지분으로 이전되며 “갑”은 “을”에게 위치를 지정 또는 할양하지 아니하며 “을”은 공유지분의 분할청구를 할 수 없다.
- ⑥ 계약 시 체결된 건물의 공급면적 및 대지의 공유면적은 공부정리절차 등의 부득이한 경우에 한해 법령이 허용하는 오차 범위 내에서 증감이 있을 수 있으나 증감이 있을 때에는 계약서와 등기부상의 면적차이에 대하여 분양당시 가격을 기준으로 계산하여 소유권이전등기시까지 상호 정산하기로 한다.

제 8 조(지번의 변경)

목적물의 지번은 필지분할 또는 합필에 의하여 변경될 수 있다.

제 9 조(제세공과금의 부담)

입주지정일 이후 발생하는 제세공과금에 대하여는 입주 및 잔금완납이나 소유권 이전 유무에 관계없

이 “을”이 부담한다. 단, “을”의 불이행으로 인해 “갑”이 입은 손해는 “을”이 배상한다.

제 10 조(공유물 및 부대시설의 공동사용)

“을”은 공유시설물(기계실, 전기실, 관리사무소, 지하주차장 등) 및 부대복리시설(노인정, 공중변소, 어린이 놀이터 등)을 공동으로 이용하여야 한다.

제 11 조(관리)

건물 준공 후의 관리는 관계법령이 정하는 바에 따라 시행한다.

제 12 조(특별수선충당금의 적립)

“갑” 또는 주택법에 의하여 선정된 주택관리 주체는 공동주택의 주요시설의 교체 및 하자보수를 위하여 주택법령의 규정에 의한 특별수선충당금을 “을”로부터 징수, 적립하여 필요 시 사용토록 한다.

제 13 조(하자보수)

- ① “갑”은 당해건물의 시공 상 하자에 대하여는 공동주택관리법 등 관계 법령의 규정에 의하여 보수 책임을 진다.
- ② “을”의 관리부실로 인하여 발생하는 당해건물의 제반 훼손부분은 “을”이 보수 유지한다.

제 14 조(화재보험)

화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률에 의하여 “을”은 본 아파트를 인도받음과 동시에 집약관리를 위해 동법에서 지정하는 보험회사와 화재보험계약을 “을”의 부담으로 체결하여야 한다.

또한, 화재보험에 가입하지 않음으로써 화재 기타 이와 유사한 재해 등으로 발생하는 제반피해는 “을”이 책임진다.

제 15 조(입주절차)

- ① “을”은 공급대금 및 연체료를 기일 내에 완납하고 “갑”이 요구한 제반서류를 제출한 후 입주일이 명시된 입주증을 발급받아 입주하여야 한다.
- ② “을”은 입주 시 “갑”이 정하여 통보하는 일정금액의 관리비 예치금을 납부한다.
- ③ “을”은 “갑”이 지정하는 입주지정기간 만료일 다음 날로부터 입주여부에 관계없이 관리비를 부담해야 한다. 단, 입주지정기간 만료일 이전에 입주 시는 세대 “열쇠”불출일로부터 관리비를 부담해야 한다.
- ④ 본 아파트의 입주일은 공사 진행결과에 따라 단축될 수 있으며, 이 경우 미 도래된 중도금과 잔금은 실입주일 이전에 납부해야 한다. (단, 이 경우 선납할인은 적용하지 아니한다.)

제 16 조(기타사항)

- ① 견본주택(모델하우스)내에 시공된 제품은 다른 제품으로 변경될 수 없다. 단, “갑”의 귀책사유가 아닌 품질, 품귀 등 부득이한 경우에 한하여 동질, 동가 이상의 다른 제품으로 변경 시공될 수 있다.
- ② 견본주택(모델하우스) 및 각종 인쇄물과 모형도상의 구획선 및 시설물의 위치, 설계도면 등의 표시가 계약체결일 이후 사업계획 변경승인 및 신고 등에 따라 일부 변경될 수 있다.
- ③ 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 “갑”과 “을”이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며 “갑”과

“을”간의 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원 또는 민사소송법에 의한 법원으로 한다.

- ④ 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 “갑”과 “을”이 합의하여 결정하되 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.
- ⑤ 이 계약서는 재산의 표시, 부대시설 및 입주예정일 제 1조 ~ 제 16조, 하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사법 하자보수 책임기간, 유의사항, 별도품목계약서 까지임
- ⑥ “자연&”아파트의 품질향상을 위하여 분양카탈로그 제작 및 단지모형 제작 후에도 모델하우스 일부 부분이 수정되어, 카탈로그와 단지모형이 모델하우스와 일부 상이할 수 있으니, 계약 시 모델하우스 및 아래 “유의사항”을 참조하시기 바람
- ⑦ 팜플렛 및 전시세대 등에 설치된 샷시는 전시용이며, 실제 시공 시 형태, 규격, 제조회사 등은 시공회사의 샷시업체 선정결과에 따라 변경될 수 있음

■ 하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사법 하자보수책임기간

■ 내력구조부의 하자보수대상 하자의 범위 및 하자보수책임기간

0000년 00월 00일

매도인 “갑”(시행사)

경기도 수원시 권선구 권선동 곡선복지길 4

경기주택도시공사 사장

(인)

매수인 “을”

주 소 :

주민등록번호 :

성 명 :

(인)

전화번호 : (주택)

(핸드폰)

(직장)

E-mail :

■ 유의사항

--

■ 권리의무 승계내역

--

【별지 제10호 서식(제25조 관련)】 <개정 16.6.1, 18.5.31>

상가 공급계약서

재산의 표시

● 소재지 : 0000지구 00블록 상가

(단위 : m²)

구분 면적	건물			대지 공유지분
	전용면적	공용면적	분양면적	

● 입점예정일 : 0000년 00월(정확한 입점일자는 별도통보 예정임)

위 표시 재산을 분양함에 있어 매도인을 "갑"이라 칭하고 매수인을 "을"이라 칭하여 다음과 같이 분양계약을 체결한다.

제 1 조 (분양대금 및 납부방법)

"갑"은 위 재산표시를 아래 방법으로 공급하고 "을"은 해당금액을 "갑"에 납부하여야 한다.

① 공급금액

(단위 : 원)

구분 공급대금	건물		대지가격	계
	건물가액	부가가치세		

② 공급금액 납부일정

(단위 : 원)

구분 납부일자 금액	계약금 (계약시)	중도금 (0000년00월00일)	잔금 (입금지정일)

③ 중도금, 잔금 납부방법 : 무통장 입금

- 중도금 및 잔금 납부는 아래은행의 계좌로만 납부하여야 하며 "갑"은 중도금 및 잔금 납부일을 "을"에게 별도로 통보할 의무를 지지 않는다. 또한 "을"은 무통장 입금시 입금의뢰인 앞에 반드시 동·호수를 명기하여야 하며, 무통장 입금증은 분양대금 납부 영수증으로 간주하므로 잘 보관하여야 한다.

④ 제1조③항의 납부은행 이외 은행계좌 및 개인에게 납부한 납부금액은 분양금액으로 인정하지 아니한다.

⑤ 개인별로 은행에 신청하여 용자받은 중도금은 제1조②항에 명시된 납부일자에 제③항의 방법으로 당사료 입금(납부)되어야 하며, 납부일 경과시는 본 계약서상의 연체요율에 의거 연체이자를 포함하여 납부하여야 한다.

제 2 조 (계약의 해제)

① "갑"은 "을"이 아래 각 호에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 상당한 기간을 정하여 이행의 최고를 한 후 그 이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

- 제1조에서 정한 분양대금을 납부기일로부터 1월 이상 납부하지 아니하여 14일 이상의 유예기간을 정하여 2회이상 최고하여도 납부하지 아니한 때
- 잔금을 약정일로부터 3개월이상 납부하지 아니하였을 때

3. "갑"을 제3채무자로 하는 강제집행(가압류,가처분등)이 개시되었을 때
4. <삭제 16.6.1>
5. "을"이 위 상가 사용승인전 또는 사용승인후 잔금납부전에 "갑"의 승인없이 변경(모양변경 또는 증축)하여 상가 전체의 운영에 지장을 줄 우려가 있을 때
6. 공동시설, 공용면적 또는 공유대지를 부당하게 사용하여 상가 전체의 운영에 지장을 줄 우려가 있을 때
7. "을"이 잔금납부전에 "갑"의 승인 없이 사살상의 양도, 임대, 담보설정, 기타 제한물권을 설정했을 때
8. 기타 관련법률에 위배되는 행위를 하였을 때
- ② "을"은 자신의 사정으로 인한 경우 본 계약을 해제 할 수 있다. 다만 중도금을 1회라도 납부 한 후에는 "갑"이 인정하는 경우에 한한다.
- ③ "을"은 "갑"의 귀책사유로 인하여 입점이 당초 입점예정일로부터 3개월을 초과하여 지연된 경우 또는 계약 기간 중 "갑"의 계약이행이 불가능하게 된 때에는 본 계약을 해제할 수 있다.

제 3 조 (위약금)

- ① 제2조①항 및 제2조②항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 공급대금 총액의 10%에 해당하는 금액은 위약금으로 당연히 "갑"에게 귀속된다.
- ② 제2조③항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 "갑"은 "을"에게 공급대금 총액의 10%를 위약금으로 지급한다.
- ③ 제①항과 ②항의 경우 "갑"은 "을"이 기 납부한 대금(단, 제①항의 경우에는 위약금을 공제한다.)에 대하여는 각각 그 받은 날로부터 반환일까지 연 5%에 해당하는 이자를 가산하여 "을"에게 환급한다.

제 4 조 (분양권 전매)

- ① "을"은 분양권 전매 시 반드시 "갑"의 승인을 득해야 하며, "갑"의 승인을 받지 아니한 권리의무 승계는 인정되지 아니하고 이 경우 어떠한 이의도 "갑"에게 제기 할 수 없다.
- ② 제 ①항에 의한 분양권 전매는 승인신청 시 "갑"에 대한 채무(미납분양대금 및 연체료 등)를 이행한 경우에 한하여 신청할 수 있으며 또한 대출기관으로부터 위 표시 재산을 대상으로 대출받은 자는 대출기관이 발행한 전매 당사자 간의 대출승계확인서 를 "갑"에게 제출하여야 하며, 그러하지 아니할 경우에는 대출금을 상환하여야 한다.

제 5 조 (할인료, 연체료 및 지체상금)

- ① "갑"은 "을"이 중도금을 약정일 이전에 납부하는 경우에는 선납금액에 대하여 "갑"의 주거은행 1년 만기 정기예금이자율을 적용하여 선납일수에 따라 산정된 금액을 할인한다. 단, 동 할인율은 갑의 주거은행의 1년 만기 정기예금 금리 변동 시 변동폭만큼 연동하며, 잔금에 대하여는 입점지정 최초일을 기준으로 할인하며 입점지정 최초일로부터 종료일까지는 할인료 및 연체료 규정을 적용하지 아니한다.
- ② "을"은 중도금 및 잔금의 납부를 지연하였을 때에는 그 경과일수에 대하여 연체기간에 공급계약 체결당시 한국은행에서 발표한 예금은행 가중 평균 여신금리와 가계자금 대출시장 최상위은행(계약일 전년도 기준)이 정한 연체기간별 가산금리를 합산한 연체료율을 적용하여 산정된 연체료를 가산 납부하여야 한다.

연체기간	연체료율
3개월 미만	연(00.00)%
3개월~6개월 이하	연(00.00)%
6개월 초과	연(00.00)%

- (상기 연체금리는 한국은행이 매월 발표하는 예금은행 가계대출 가중평균치+가계대출이 가장 많은 은행의 연체기간별 가산금리를 적용한 것으로 변동금리임)
- ③ 전항의 경우 경제사정의 변경 등으로 합산한 연체료율이 최초 공급계약 체결시점에 비추어 연2% 포인트 이상 증감한 때에는 "갑"과 "을"은 그 때부터는 그 증감된 연체료율을 적용하여 연체료를 산정한다. 다만, "갑"이 합산한 연체료율의 연 2%포인트 이상 증가한 이유로 산정하고자 할 경우에는 "을"에게 미리 그 사실을 통지한 이후부터 이를 적용한다.
 - ④ "갑"은 본 계약서 전문에서 정한 입점예정일을 지연하였을 경우 기 납부한 대금에 대하여 제②항에서 정한 연체료율을 적용한 금액을 지체상금으로 지급하거나 잔여대금에서 공제한다.
 - ⑤ 천재지변 또는 "갑"의 귀책사유에 의하지 아니한 행정명령 등의 불가항력적인 사유로 인하여 입점이 지연될 경우에 "갑"은 이를 "을"에게 통지하기로 하며, 이 경우 제④항을 적용하지 아니한다.
 - ⑥ 입점지정일이 당초 입점예정일보다 앞당겨질 경우에는 미도래 중도금과 잔금을 납부하여야만 입점할 수 있다.
 - ⑦ "갑"이 "을"로부터 받은 분양대금의 변제충당 순서는 "을"이 부담한 연체료, 선중도금, 잔금의 순으로 한다.

제 6 조 (소유권 이전)

- ① "갑"은 본 건물의 사용승인일로부터 60일 이내에 소유권 보존등기를 하여야 한다.
- ② "을"은 분양대금 및 기타 납부액을 완납하고 "갑"의 소유권보존등기가 완료되는 날로부터 60일 이내에 "을"의 비용과 책임으로 소유권이전등기를 필하여야 하며 "을"이 이전절차를 완료하지 않음으로써 발생하는 "부동산등기특별조치법"에 의한 과태료 등 제반 피해는 "을"이 전액 부담하여야 한다.
- ③ 천재지변 또는 "갑"의 귀책사유에 의하지 아니한 행정명령, 기타 택지개발사업 미준공 및 공부 미정리 등의 부득이한 사정으로 소유권이전 절차가 지연되는 경우 "을"은 이에 대하여 이의를 제기하지 못한다.
- ④ 본 계약서상의 점포별 공유대지는 아파트 단지 내 면적중 상가의 대지지분을 전용면적 비율에 의거 배분하여 공부정리 완료 후에 공유지분으로 이전하되 "갑"은 "을"에게 위치를 지정하지 아니하고 "을"은 공유대지의 분할을 청구하거나 건물과 분리하여 처분할 수 없다.
- ⑤ 계약 시 체결된 공급면적 및 대지의 공유지분은 공부정리 절차 등의 부득이한 경우에 한해 법령이 허용하는 오차 범위 내에서 증감이 있을 수 있으며, 법령이 허용하는 범위내의 오차에 대해서는 분양금액의 변동이 없는 것으로 하고 법령이 허용하는 오차범위를 초과하는 증감이 있을 때에는 계약서와 등기부상의 면적차이에 대하여 분양당시 가격을 기본으로 계산하여 증감부분에 대한 별도의 이차없이 소유권이전등기시까지 상호정산하기로 한다.
- ⑥ 소유권이전 등기 전에 "을"의 고의 또는 과실로 상가시설을 훼손하거나 기타행위로 "갑"에게 손해를 발생케 하였을 때에는 "을"은 그에 상당하는 손해 전액을 "갑"에게 변상하여야 한다.

제 7 조 (지번의 변경)

목적물의 지번은 필지분할 또는 합필에 의하여 변경 될 수 있다.

제 8 조 (제세공과금의 부담)

- ① 위 표시 재산에 대한 재산세, 종합토지세 등의 제세공과금은 과세기준일이 "갑"이 통보한 잔금납부지정일 이전의 경우에는 "갑"이 부담하고 그 이후인 경우에는 "을"이 부담한다.
- ② "을"은 잔금납부일로부터 30일 이내에 취득세를 납부하여야 한다. 단, 잔금납부일이 사용승인일 이전일 때에는 사용승인일(가사용승인시는 그 승인일)을 기준으로 하여 30일 이내에 납부 하여야

한다.

제 9 조 (관 리)

- ① 위 표시 상가 준공일 이후에는 "을"이 관리하며, 상가자치관리위원회를 구성하여 자치관리한다.
- ② "을"의 영업종목에 따른 영업허가 및 허가조건에 따른 시설보완등은 "을"의 책임과 비용으로 처리한다.
- ③ "을" 관련법규 및 행정당국에 의하여 영업관리를 위한 허가가 필요할 시는 상가자치관리위원회를 중심으로 즉시 법인을 설립하여야 한다. 만약, 법인설립지연으로 인한 제반문제 및 발생 비용은 "을"의 책임으로 한다.
- ④ "을"은 입점 후 "갑"이 정하는 관리규정 또는 입점 후 구성운영되는 "상가자치관리위원회"가 정한 관리규정을 준수 할 의무를 진다.
- ⑤ "을"은 입점 후 다른 입점자의 임의 업종변경으로 인하여 업종이 중복됨으로써 발생하는 분규등 문제에 대하여는 당사자 간 또는 입점상인들로 구성된 "상가자치관리위원회"의 "상가자치관리규정"등에 따라 자율적으로 해결하여야 한다.

제 10 조 (수인의무)

- ① "을"은 "갑"의 승인없이 기 설치된 시설물의 이전, 변형, 손괴 등 기존의 형상을 변경하는 일체의 행위를 할 수 없다.
- ② <삭제 16.7.12.>

제 11 조 (입점절차)

- ① "을"은 공급대금 및 연체료를 기일 내에 완납하고 "갑"이 요구한 제반 서류를 제출한 후 입점일이 명시된 입점증을 발급받아 입주하여야 한다.
- ② "을"은 "갑"이 지정하는 입점지정기간 만료일 익일부터 입점여부와 관계없이 관리비를 부담해야 한다. 단, 입점지정기간 만료일 이전에 입주시는 실 입주일(점포 "열쇠불출일")로부터 관리비를 부담해야 한다.
- ③ 본 상가의 입점일은 공사 진행결과에 따라 단축될 수 있으며, 이 경우 미도래 된 중도금과 잔금은 실입점일 이전에 납부하여야 한다. 단, 이 경우 선납할인은 적용하지 아니한다.

제 12 조 (화재보험 및 시설의 보수유지 등)

- ① "을"은 입점지정일 이후 화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률에 의거하여 화재보험에 가입하여야 하며, 미가입으로 인한 제반손해는 "을"이 책임진다.
- ② 위 표시 상가의 시설기준은 사용승인 또는 가사용승인을 받은 상태대로 하고 "갑"이 시설기준에 따라 설치한 시설물 이외에 별도로 점포칸막이, 진열대, 상수도, 가스배관, 전기, 간판, 기타시설 등의 추가 또는 변경 설치가 필요한 경우 "을"이 부담하여야한다. 다만, 계약체결 전 별도의 분양 안내서 또는 계약자에게 배포한 전단 등에 다른 표시나 내용 등이 있는 경우에는 그에 따른다.
- ③ 입점지정일 이후 위 표시 상가에 발생하는 수선유지비, 특별수선충당금 및 공동시설의 유지, 관리에 필요한 제부담금은 "을"의 부담으로 한다.
- ④ "을"은 상당한 이유가 없는 한 입점지정일까지 입점, 개점하여야 하며, 입점지연에 따른 당해점포 내부시설의 훼손에 대하여는 "을"의 책임으로 한다. 단, "갑"의 고의 또는 중대한 과실에 의한 경우는 제외한다.

제 13 조 (간판부착)

상가 간판 등 옥외광고물 부착은 "옥외광고물 등 관리법" , "00시 고시 제0000-000호(0000.00.00)" 및 관련 법령을 준수하여야 한다.

제 14 조 (상가의 용도)

- ① "갑"은 사업계획승인 또는 건축허가 내용의 범위내에서 작성한 분양계획(또는 분양광고의 내용)에 따라 위 표시상가를 다음 용도로 지정, 분양하고 이에 따라 개점, 영업되도록 한다.
- ② "을"은 다음의 용도로 개점, 영업되도록 하여야 한다. 상가의 용도: 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설

제 15 조 (관할법원)

본 계약에 관한 소송의 관할법원은 "갑"과 "을"이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하되 "갑"과 "을" 간의 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 위 점포 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제 16 조 (기 타)

- ① "을"은 주소변동이 있을 때에는 10일 이내에 "갑"에게 서면(변경된 주소지의 "주민등록등본")으로 통보하여야 한다. 이를 이행하지 아니 할 경우 "갑"은 "을"에 대한 계약의 해제통고 등은 종전 주소지로 발송하며 발송후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 보며 이에 대한 "을"의 불이익은 "갑"이 책임지지 아니한다. 또한 계약서상 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.
- ② 위 표시 재산의 지번 및 필지수는 토지의 합병, 분할 등으로 변경될 수 있다.
- ③ 상가 외장 색상 및 마감재는 시공 시 일부 변경될 수 있으며, "을"은 이에 아무런 이의를 제기하지 않는다.

본 계약의 내용을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 "갑"과 "을"이 각 1통씩 보관한다.

0000년 00월 00일

매도인 "갑"(시행사)
 경기도 수원시 권선구 권선동 곡선복지길 4
 경기주택도시공사 사장 (인)

매수인 "을"
 주 소 :
 주민등록번호 :
 성 명 : (인)
 전화번호 : (자택)
 (핸드폰)
 (직장)

E-mail :

【별지 제11호 서식(제25조 관련)】

복 리 시 설 공 급 계 약 서

아래 표시 부동산을 분양함에 있어 분양자인 경기주택도시공사(이하 “갑”이라 한다)와 피분양자(이하 “을”이라 한다)는 다음 각 조항과 같이 분양계약을 체결하고, 이를 증하기 위하여 계약서 2통을 작성, “갑”과 “을”이 각각 기명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

“갑” 경기주택도시공사사장 (인)

“을” 주 소 :

성 명 : (인) 주민등록번호 :

계 약 일 : 20 년 월 일

입주예정일 : 년 월 일

2. 점포의 표시

소 재 지	아파트 단지내상가 제 호 건물면적 : m ² (평)		
건물면적	연면적: (m ²)	대지면적	약 m ² (평)

제1조(분양가격 및 납부방법) ① “갑”은 위 표시 물건이 분양가격을 원정으
하여 “을”에게 분양하고 “을”은 분양가격을 아래의 납부방법에 의하여 납부하
야 한다.

분 양 가 격	계 약 금	중 도 금	잔 금 (“갑”의 납부지정일)
원	원	원	원

② “을”은 제1항에서 정한 대금을 “갑”의 납부지정일에 완납하고, 입주하여야 하며
위 지정기일 내에 납부치 않을 경우 “갑”은 계약을 해제하거나 “을”로 하여금 채
납액에 대하여 일반은행, 일반대출 연체료를 기산 납부하게 한다.

- ③ “을”은 제1항의 중도금 및 잔금을 납부기한 전에 선납할 수 있으며, 이 경우 “갑”은 납기15일 이전에 선납기간분에 대하여 갑의 1년 만기 정기예금 이자율에 해당하는 금액을 할인한다.
- ④ “을”은 제1항의 중도금 및 잔금을 백만원 단위로 분할하여 납부할 수 있다.
- ⑤ 잔금납부기한이 경과한 후의 과세기준일의 도래로 부과되는 제세공과금은 “을”의 부담으로 하며, “갑”은 제세공과금의 납세의무자로 “을”을 지정하여 신고한다.
- ⑥ 건물의 공용면적은 총 공용부분을 전용면적 비율에 의거 산출 배분한 면적이며, “갑”이 “을”에게 소유권이전하는 면적이 이 계약서에 표시된 공급면적과 차이가 나는 경우에는 계약당시 가격을 기준으로 하여 상호정산한다.

제2조(용도의 제한) 위 표시 용지는 공동주택단지 내 복리시설용지로서 “을”은 주택건설기준에 관한규칙에서 정한 지정 용도의 타 용도로 사용할 수 없다.

제3조(소유권이전) 위 표시 부동산의 소유권이전등기는 “을”이 제1조에서 정한 분양가격을 완납하고 지적공부정리가 완료된 때에 이행하기로 하되, 대지의 지적공부정리가 건축물 준공시까지 완료되지 않을 경우에는 대지와 건물을 분리하여 소유권을 이전할 수 있다.

- 제4조(건물의 인계인수 및 입주 등)**
- ① “을”은 사용검사상태대로 위 건물을 인수하여야 하며, 잔금납부 후 발생하는 공동설비에 필요한 제부담금 및 수선유지비 등은 “을”의 부담으로 한다.
 - ② 제3조에서 정한 소유권이전등기전에 “을”이 고의 또는 과실로 건물시설물을 훼손하거나 기타 행위로 “갑”에게 손해를 발생케 하였을 때에는 “을”은 그에 상응하는 손해액을 변상하여야 한다.
 - ③ “을”은 “갑”의 입주지정일까지 입주 개장하여야 하며, 동기간 경과후 미입주에 따른 건물 내부시설의 훼손에 대하여는 “을”의 책임으로 한다.

- 제5조(건물의 관리)**
- ① 건물은 “을”이 관리함을 원칙으로 한다. 다만, 공동주택 단지 내의 질서유지를 위하여 일정기간 “갑”이 관리할 수 있으며 세부사항은 별첨한 관리계약서에 정하는 바에 의한다.
 - ② “갑”이 시설의 관리를 자치관리 또는 위탁관리로 전환하고자하는 경우에는 제1항의 관리계약에서 정한 권리의무를 “갑”으로부터 관리권을 인계받을 관리주체에게 인계하며, “을”에게 이 뜻을 통지하여야 한다.
 - ③ “을”은 “갑”이 정한 입주지정기간 중 입주일 이후에는 관계법령이 정하는 바에

따라 “갑”또는 관리주체(관리전환 이후)가 관리에 소요되는 입주여부에 관계없이 “을”은 관리비 및 특별수선충당금을 부담한다.

제6조(시설물의 유지관리) ① “을”은 기설치된 시설물의 이전, 변형, 손괴 및 신규 시설물의 설치 등 위 표시건물 및 주택단지 형상의 변경을 요하는 일체의 청구를 할 수 없다.

② “갑”은 단지관리상 필요하다고 인정할 때에는 분양 후라도 “을”에게 사전 통보후 출입구의 위치 등 단지배치상의 변경이나 추가시설을 할 수 있다.

제7조(계약해제) ① “을”이 본 계약에서 정하는 사항을 위반하거나 아래 각 호에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 “갑”은 30일간의 기간을 정하여 이행의 최고를 한 후 그 기간 내에 이행이 없을 경우 계약을 해제할 수 있다.

1. 공동시설, 공용면적 또는 공유대지를 부당하게 점거 또는 사용하였을 때
2. 제1조, 제3조, 제4조, 제5조 및 제6조에 정한 의무를 이행하지 않거나 위반하였을 때
3. 관리계약서에 정한 의무를 이행하지 않을 때
4. 기타 관리상 필요에 의한 “갑”의 요구에 불응하였을 때

② “을”은 해약요구에 대하여 “갑”이 정당한 사유가 있다고 인정할 때에는 계약을 해제할 수 있다.

③ 제1항 각 호에 정한 사유로 계약을 해제하였을 때에는 “을”은 아래 각 호의 1에 해당하는 금액을 위약금으로 “갑”에게 납부하여야 하며, 또한 사용료로 분양가격의 100분의 10에 해당하는 금액을 “을”이 위 건물에 입주한 날(입주지정기간이 경과한 경우에는 입주지정 종료일의 다음날)로부터 공사가 인도받은 날까지를 사용일수로 하여 일할 계산하여 납부하되, “을”은 필요비 및 유익비를 청구할 수 없다.

1. 계약체결일로부터 6개월 이내 계약해제 시 총 분양가의 100분의 10
2. 계약체결일로부터 6개월이 경과한 후 계약해제 시 총 분양가의 100분의 20

④ “갑”은 제3항의 위약금 및 사용료를 “을”의 기불입금 중에서 공제하고 환불하며, 할부금에 대한 연체료를 제외하고는 기납입 된 연체료가 있을 때에는 이를 “을”에게 반환한다.

제8조(송달의 책임) “을”의 주소이전으로 인하여 잔금납부지정일 및 계약에 관계되는 제통보가 송달되지 않을 경우 “을”은 이로써 발생하는 문제에 대하여 모든 책임을 진다.

제9조(소송) 이 계약에 관한 소송은 민사소송법에 의한 관할법원 또는 이 계약목적물 소재지 관할 법원으로 한다.

제10조(보칙) 본 계약의 해석에 이의가 있을 경우에는 “갑”과 “을”이 협의하여 결정하거나 신의칙에 의한 일반관례에 따르기로 한다.

(위 계약서는 계약자, 점포의 표시, 본문 제1조부터 제10조까지임)