

당곡역지역주택조합아파트 신축사업

사 업 약 정 서(안)

2021년 04월 12일

“갑” : (가칭)당곡역지역주택조합추진위원회

“을” : 주식회사 시카고디앤씨

“병” : 두산건설 주식회사

사 업 약 정 서

서울특별시 관악구 신림동 1448-1 일원에 건립예정인 공동주택 지역주택조합사업을 추진하고 있는 (가칭)당곡역지역주택조합(추진위원회)(이하 “갑”이라 한다)와 주식회사 시카고디앤씨(이하 “을”이라 한다), 두산건설 주식회사(이하 “병”이라 한다)는 본 사업의 성공적인 추진을 위하여 다음과 같이 약정을 체결한다.

- 다 음 -

제1조 [목적]

본 약정은 “갑”, “을”, “병”이 “본 사업”을 성공적으로 추진함에 상호간의 역할과 책임을 명확히 하는데 목적이 있다.

제2조 [사업개요]

1. 사 업 명 : (가칭)당곡역지역주택조합아파트 신축공사
2. 사업위치 : 서울특별시 관악구 신림동 1448-1 일원
3. 대지면적 : 58,571.10㎡ / 52,509.50㎡(실사용주택건설면적)
4. 연 면 적 : 139,739.26㎡
5. 용 적 륜 : 228.17%(법정 228.20%)

6. 건축규모 : 지하 2층 ~ 지상25층, 아파트 11개동 1200세대 및 근린생활시설

※ 상기 사업개요는 추후 본 사업의 개발계획 및 사업계획승인 등의 인허가 진행 과정에서 변경될 수 있다.

제3조 [“갑”, “을”, “병”의 지위와 의무]

1. “갑”은 서울특별시 관악구 신림동 1448-1 일원의 토지 소유자들로부터 지역주택조합 신축 부지를 매입하여 공동주택 신축사업의 제반 업무를 추진하는 시행자로서 지위를 가진다.
2. “을”은 “갑”의 업무대행용역사로서 “갑”의 사업 추진에 대한 업무를 지원하며, 본 약정 및 사업추진 과정에서 발생하는 “갑”의 제 권리 및 의무에 대해

“갑”과 연대하여 책임을 부담한다. 본 약정에 따른 “병”의 “갑”에 대한 통지는 “을”에게도 동일한 효력을 가진다.

3. “병”은 제5조의 요건이 전부 충족되어야 본 사업에 참여함을 전제로 본 사업의 시공 예정사로서의 지위를 가지며, 본 약정이 유효한 기간 동안 “갑”은 “병”의 시공 예정사로서의 지위를 보장하며, “갑”과 “을”은 “병”이 본 사업의 시공사로 참여할 수 있도록 적극 협조하기로 한다.

제4조 [업무의 분담과 비용의 부담]

1. “갑”은 아래 각호의 업무를 “갑”의 비용과 책임으로 이행한다

- 1) 지역주택조합 설립의무(변경인가를 포함한 조합설립인가 등)
- 2) 시공사, 업무대행사 선정을 위한 총회개최 및 관리
- 3) 조합원 모집, 관리 및 분양 관련 제반업무(분양방식, 광고, 홍보, 분양조건 설정 등 분양성에 영향이 있을 수 있는 사안의 경우 “갑”과 “병”이 합의하여 진행하여야 한다.)
- 4) 토지매입비 조달 및 토지소유권 확보(제한물권 등 제한사항 해소 포함)
- 5) 기존 지장물, 건축물의 이설 및 철거(폐기물처리 포함)
- 6) 사업계획승인 및 기타 인허가 취득을 위한 대관업무(변경업무 포함)
- 7) 본 사업 추진에 필요한 조합원들의 각종 서류(동의서, 증명서 등) 징구
- 8) 본 사업부지에 대한 토지사용승낙서 징구
- 9) 본 사업과 관련하여 소요되는 사업비(공사비 포함)의 조달 및 상환
- 10) 조합원 및 수분양자에 대한 중도금 대출업무
- 11) 본 사업 수행시 발생하는 일체의 비용 부담(각종 부·분담금, 인입비, 제세공과금, 민원처리비, 금융비용 등)
- 12) 도시계획시설(도로 등)의 인허가 및 설치 업무
- 13) 본 사업 관련 민원처리
- 14) 조합 총회를 통한 “병”이 시공사로 선정될 수 있도록 하는 업무
- 15) 모델하우스, 또는 주택홍보관내의 샘플하우스의 건립
- 16) 사업추진 불가시 신청금 등(청약금, 분담금 등)의 수입금 반환 및 상환 책임

2. “을”의 업무

- 1) 사업부지 확보(토지매입) 지원
- 2) 조합원 모집업무대행 및 일반분양분의 분양, 광고 업무의 지원
- 3) “갑”의 각종 인허가업무 지원
- 4) 조합원들의 각종 서류 징구 및 조합총회 등 각종 행사 지원

3. “병”의 업무

- 1) “갑”이 제공한 설계도서에 의한 건축시설 공사
- 2) 시공상의 하자 등 공사관련 민원의 해결
- 3) 조합원 및 일반분양세대의 중도금 대출관련 업무 지원.
- 4) 기타 본 약정서 및 공사도급계약 등으로 특별히 정하여 “병”이 이행하거나 부담하기로 한 업무

제5조 [사업참여 조건]

1. 공사 도급금액

- 1) 공사 도급금액은 건축연면적 당 일금 4,200,000원/3,3058㎡(발코니 확장공사비 제외, 부가세 별도, 사업승인조건에 따른 기타 공사비 제외, 철거공사비 및 미술장식품설치비 제외)을 기준으로 협의하며, 주택사업계획 승인 시 확정된 도면 및 공사 연면적을 반영하기로 한다. 단, 상기의 공사 도급금액은 개산전적 금액이며, 향후 공사도급(본)계약 체결시 “병”의 전적/마감수준/지질상황/물가변동 등을 감안하여 “갑”, “을”, “병”이 별도 협의하여 변경하기로 한다.
- 2) “갑”과 “을”은 설계도서 작성시, “병”과 사전 협의 후 “병”의 의견을 반영하여 설계도서를 작성하기로 한다.
- 3) “갑”과 “을”은 기존에 건립한 주택홍보관 내 샘플하우스 마감의 변경이 필요할 경우, 향후 공사도급(본)계약 체결시 “갑”과 “을”, “병”이 협의한 후, 공사도급금액을 변경하기로 한다.
- 4) “갑”과 “을”은 조합설립인가 및 사업승인 신청 전, 설계도서의 계획과정에서 “병”과 충분히 협의하여야 한다.

2. 공사도급계약 체결

- 1) “갑”과 “을”이 사업부지의 95% 이상 소유권확보, 사업시행에 필요한 인.허가

를 취득하는 등 제반 조건을 구비하고, 전체 공급세대수의 일정 비율 이상의 조합원 모집을 완료하거나, 공사목적물의 건축공사 진행 및 공사비 확보에 문제가 없을 것으로 “병”이 판단한 경우, “병”은 내부 수주심의 절차를 진행하여 “병”의 최종 수주심의를 득한 경우, 공사도급계약을 체결하기로 한다.

- 2) 상기 1)의 공사도급계약 체결 조건이 완료된 후 “갑”, “을”, “병”은 최종 사업승인 조건 및 설계도서를 반영하여 공사도급(본)계약을 체결하기로 한다.
- 3) “갑”과 “을”은 공사도급(본)계약 체결 전 “병”의 시공사 선정에 대하여 조합원 총회의 의결을 득하여야 한다.

3. 조합원 모집, 토지사용권한 및 인허가

- 1) “갑”은 본 사업약정서 체결 및 조합원모집신고 수리 이후 “병”의 사전 동의를 득한 이후 “병”의 상호(CI 및 BI)를 사용하여 조합원을 모집할 수 있고, 조합원 모집에 따라 발생하는 민원에 대해서는 “갑”과 “을”이 모든 책임을 지도록 한다.
- 2) “갑”은 조합원 모집시, 조합원 가입계약서상에 시공예정사로 표기하기로 하며, 시공사는 시공예정사이며, 조합설립인가 후 “갑”과 “병”이 합의한 시공예정사의 시공사 참여조건 충족 및 조합총회의 의결시 공사도급계약을 체결기로 한다.
- 3) “갑”과 “을”은 “병”과 사업계획승인접수 또는 공사도급(본)계약 체결 전까지 총예정세대수의 일정비율 이상의 정식 조합원을 모집하고, 사업부지의 소유권(지장물, 제한물건 말소 포함)을 95% 이상 확보하여야 한다.
- 4) “갑”과 “을”은 “병”과 공사도급(본)계약 체결 전까지 사업부지의 종상향 및 지구단위계획과 용적률 확보를 포함한 사업계획승인을 인·허가청으로부터 득하기로 한다.
- 5) “갑”과 “을”은 본 사업의 인허가 가능성, 주요지주 협의 현황, 토지대대출, 토지사용승낙 및 대물전환 현황 등에 대해 “병” 및 조합원들에게 고지하여야 한다.

제6조 [상표권 등 사용제한]

1. “갑” 또는 “을”은 “병”의 사전 서면 동의가 있는 경우에 한하여 “병”의 상

표 또는 상호 등 지식재산권을 사용할 수 있다.

2. “갑”과 “을”이 사용하는 “병”의 브랜드 사용료는 도급예정 금액의 1.0%(17.75억, VAT제외)으로 약정하고 “갑”과 “을”은 본 약정이 종료(해제 및 해지 포함)일로부터 60일 이내에 “병”에게 지급해야 한다. 단, 다음 각호의 경우에는 브랜드 사용료는 면제하기로 한다.
 - 1) 향후 “병”과 본 사업에 대한 공사 도급(본) 계약을 체결하는 경우
 - 2) “갑”의 PF대출 등 토지소유권 확보를 위한 금융권 대출시 대출조건(시공사 부분에 한정하며, 연대보증을 제외함)을 “병”이 충족하지 못했을 경우(기존 내용에서 추가)
3. “병”이 본조 1항에 의거 “갑” 또는 “을”의 상호(CI 및 BI) 등의 사용을 동의한 경우에도 “병”의 판단에 의거 사용중지 요청 시 “갑”과 “을”은 “병”의 이러한 요청을 즉시 수용하여야 한다.
4. “갑”과 “을”은 “병”의 상호(CI 및 BI) 등 지식재산권을 사용함에 있어 “병”의 이미지, 명예를 훼손하는 일체의 행위를 하여서는 안되며 “병”이 제 3자로부터 손해를 부담하는 경우에 이로 인해 발생하는 손해를 “갑”과 “을”이 연대하여 배상하여야 한다.



제7조 [약정의 해제 및 해지]

1. 본 약정의 효력 발생일 이후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 “갑”, “을”, “병”이 상호 협의한 후, 약정 종료를 서면으로 통지하는 경우 본 약정의 효력은 즉시 소멸하는 것으로 한다.
 - 1) “갑” 또는 “을”이 본 약정상 의무를 불이행하거나 위반하는 경우
 - 2) “병”의 수주심의가 부결되었을 경우
 - 3) “갑” 또는 “을”이 “병”과 사전 협의 없이 본 사업과 관련된 업무를 진행하여 제3자와 법률적 분쟁(사업권·시공권 분쟁, “병”의 상표, 상호 분쟁 등)이 발생하는 등 향후 업무진행이 불가능하거나 심히 곤란하다고 “병”이 판단하는 경우
 - 4) “갑” 또는 “을”이 “병”과 협의 없이 일방적인 업무를 진행하여 “병”이

사업추진이 곤란하다고 판단한 경우

- 5) “갑”이 조합설립 인가가 취소되거나 행정관청으로부터 면허나 등록이 취소되거나 업무정지가처분을 받은 경우
- 6) 인허가, 토지대 추가 상승, 토지 계약 등에 하자가 발생하여 본 사업이 정상적으로 갈 수 없다고 “병”이 판단할 경우
- 7) “갑”의 조합총회에서 “병”이 시공사로 승인을 득하지 못하였을 경우
- 8) “갑”의 토지소유권 확보를 위한 금융권 대출시 대출조건(시공사 부분에 한정하며, 연대보증을 제외함)을 “병”이 충족하지 못했을 경우

2. 상기 1항의 사유로 약정이 해제(지)되는 경우 “갑”과 “을”은 즉시 약정의 해제(지)사실을 조합원에게 고지하여야 하며, 조합가입계약자를 포함한 일체의 제3자가 “병”을 상대로 분쟁 또는 민원을 제기하는 경우, “갑”과 “을”의 비용으로 연대하여 이를 해결하여야 한다.

제8조 [약정의 해석기준]

1. 본 약정서의 모든 행위는 민법, 주택법, 상법 및 기타 상관례에 따른다.
2. 본 약정 당사자는 건설산업기본법 및 관계법령 제규정을 준수하여야 한다.

제9조 [지위양도 금지 및 지위승계 협조]

1. “갑”, “을”, “병”은 본 약정체결로 인하여 발생하는 모든 권리와 의무를 상대방의 서면에 의한 동의 없이 제3자에게 양도 또는 담보로 제공할 수 없다.
2. “갑”과 “을”은 본계약(시공사 도급계약)시까지 “병”의 결격사유(PF대출 등의 요건)가 없는 한 시공사의 지위를 유지하는데 협조하기로 한다.

제10조 [약정 유효기간]

1. 본 약정서는 본 약정 체결일로부터 공사도급(본)계약 체결까지 유효하다.
2. “갑”과 “을”, “병” 간에 공사도급(본)계약을 체결하여, 그 효력이 발생하는 즉시, 본 약정서의 효력은 소멸되는 것으로 한다.

제11조 [조합의 권리의무승계]

본 약정서를 포함하여 “갑”, “을”, “병” 사이에 체결된 모든 계약문서 및 “갑”의 “병”에 대한 이행채무 등은 조합총회의 승인을 득하여 조합에 모두 승계되며, 동 내용은 공사도급(본)계약에 반영하기로 한다.

제12조 [기타사항]

1. “병”은 “갑”과 “을”의 자금관리 및 집행에 대해 일체의 책임을 지지 않는다.
2. “병”은 “병”의 사정으로 인하여 본 사업 진행기간 중 그룹 내 타사로 합병 및 사명변경 절차를 밟을 수 있으며, 합병 및 사명변경은 “갑”, “을” 및 조합원에 통고 절차 없이 진행될 수 있고, 이에 대해 “갑”, “을” 및 조합원은 “병”에게 이의를 제기할 수 없다.
3. 본 약정은 향후 조합장 변경 및 조합 명칭 변경 등에 영향을 받지 아니하고 일체 권리와 의무부담은 동일하게 포괄 승계된다.

제13조 [관할법원]

본 약정과 관련된 분쟁에 대하여는 서울중앙지방법원을 관할법원으로 한다.

“갑”, “을”, “병”은 상기와 같이 본 약정을 체결하고, 이를 증명하기 위하여 기명, 날인 후 각 1부씩 보관한다.

(이하 기명날인 페이지를 위한 여백)

2021년 4월 12일

“갑” 시행자(조합명) : (가칭) 당곡역지역주택조합추진위원회

대 표 자 : 전 준 옥

사업자등록증번호 : 608-82-81254

주 소 : 서울특별시 관악구 봉천로 6길 24, 2층(신림동)



“을” 업무대행사 : 주식회사 시카고디앤씨

법인등록번호 : 110111-7515434

대 표 이 사 : 전 유 홍

주 소 : 서울특별시 관악구 신림동 1길 7, 607호(신림동,
신림오피스텔)



“병” 시 공 사 : 두산건설 주식회사

법인등록번호 : 110111 - 0194277

대 표 이 사 : 김 진 호

주 소 : 서울특별시 강남구 언주로 726(두산빌딩)

