

**충주 연수동 공동주택
분양업무 인력대행 용역계약서**

2024.12.00.

“갑” : 에스엠자산개발(주) 건설부문

“을” : (주)에스디이엔씨

분양업무 인력대행 용역계약서

에스엠자산개발(주)건설부문(이하 “갑”이라 한다.)과 (주)에스디이엔씨(이하 “을”이라 한다.)는 충주 연수동 공동주택 분양·판촉 및 건본주택 운영·관리(이하 “분양업무 인력대행”이라고 한다.)에 관하여 다음과 같이 합의하고 신의성실로 이를 이행하기로 하여 본 인력대행 계약(이하 “본 계약”이라고 한다.)을 체결한다.

- 아 래 -

제1조(목적)

본 계약은 “을”이 충주 연수동 공동주택 분양을 위한 홍보·판촉·내담자 상담, 제2조에 명시된 목적물의 운영·관리 등 분양업무와 “갑”의 용역수수료 지급 등을 포함하여 인력대행업무에 필요한 제반사항을 규정하는데 그 목적이 있다.

제2조(목적물의 표시)

본 계약에 따라 “을”이 인력대행업무를 수행하는 목적물(이하 “목적물”이라 함)은 아래 표와 같다.

사 업 명	충주 연수동 공동주택
소 재 지	충청북도 충주시 연수동 787-25번지 일원
건물용도	아파트 및 부대복리시설
건축규모	지하2층, 지상29층, 4개동 및 부대복리시설
세 대 수	243세대

제3조(용역업무의 범위)

- ① “갑”은 “을”에게 제2조에서 정한 목적물에 대한 인력대행업무를 위탁한다.
- ② 본조 제①항에 따라 “을”이 수행하여야 할 인력대행업무의 범위는 다음 각 호와 같다.
 1. 분양기획 및 영업인력의 투입 및 관리
 2. 분양을 위한 영업직원 교육, 관리
 3. 분양을 위한 광고(판촉)물의 배포 및 관리
 4. 블로그 마케팅, DM 또는 SMS발송, 현수막 게시 등 기타 판촉활동 수행
 5. 잠재고객 현장 방문 시 건본주택 소개 및 현장 안내
 6. 건본주택 시설관리, 내외부 청결유지, 보안, 방문객 질서유지 등 건본주택 운영업무
 7. “갑”이 분양업무에 필요하다고 인정하여 “을”에게 요청하는 업무
 8. 기타 분양활동과 관련하여 필요한 업무 일체
- ③ 분양계약 체결 및 날인은 “갑”이 담당하며, 분양금의 관리 및 계약서, 기타 관련서류는 “갑”이 보관한다.
- ④ “을”은 “갑”의 승낙없이 제3자에게 분양대행업무의 일부나 전부를 재위탁할 수 없다.
- ⑤ “갑”이 사업진행 및 운영 관리상 브랜드 유치 등을 목적으로 건물의 전체 또는 일부를 계약 유치한 경우 “을”은 이에 협조하여야 하며 “을”은 이에 따른 일체의 수수료를 요구할 수 없다.

제4조(용역기간)

- ① “을”의 인력대행 용역기간은 2024년 00월 00일부터 분양업무 종료일(분양완료 시점)까지로 한다.
- ② 필요한 경우 “갑”과 “을”은 상호 협의하여 용역기간을 조정할 수 있다.

제5조(용역수수료)

- ① “갑”이 “을”에게 지급하는 인력대행 용역비용 및 항목은 아래 표와 같다.

(단위 : 천원, 부가세 별도)

구 분		인 원	예 산	비 고
필수 인력	본부장	1명	55,000	- 사전 ~ 선착순 계약일까지의 예산임 - M/H 오픈 예정일 : `25.00.00(금) - 선착순 계약 예정일 : `25.00.00(일) - 인원 : 최대 기준 - 실제 출근인원(출근일수)로 재정산 청구
	기획팀장	1명	50,000	
	기획팀원	2명	85,000	
	여직원	1명	15,000	
영업 인력	상담사	8명	226,800	
	TM	2명	38,000	
	홍보단	30명	231,000	
지원 인력	도우미	10명	70,320	
	A/B	19명	63,570	
	미화	명	13,130	
	경호	2명	1,530	
운영비		1식	00,000	- 사무용품, 집기, 식대, 생수 등
합 계			000,000	

- ② “을”은 매일 출근인력의 현황을 검수하여 매월 말일 “갑”에게 증빙자료와 함께 인력대행 수수료를 청구하며, “갑”은 “을”이 청구한 내역을 검토 후 이상이 없을 시 익월 30일까지 “을”이 지정한 계좌에 현금으로 지급하기로 한다.
- ③ “을”은 수령계좌를 변경하려는 경우 “갑”에게 15영업일 전에 이를 통지해야 한다. “을”이 통지의무를 게을리하거나 누락하여 발생한 손해에 대해 “갑”은 일체의 책임을 지지 않는다.
- ④ “을”은 “갑”의 승낙을 받아 본조 제①항에서 정해진 각 항목별 예산을 다른 항목으로 전용하여 처리할 수 있다.
- ⑤ 사업일정 지연 등으로 인한 본조 제①항에 명시된 항목 이외에 추가인력 투입 등으로 추가비용 발생 시 “갑”은 “을”에게 해당 비용을 보전한다. 단, 비용발생 원인이 불명확하거나 본 계약에 관한 것으로 보기 어려운 경우에는 “갑”은 추가비용을 지급하지 않는다.

제6조(인력관리)

- ① “을”은 인력대행업무에 관한 경험과 자격, 자질을 갖춘 전문가를 선임하여 합리적이고 효율적으로 업무를 수행한다. “을”이 투입 인력을 변동시키는 경우에는 “갑”의 사전승인을 받아야 한다.
- ② “갑”은 “을”이 공급한 인력이 본 업무수행 또는 본 계약이행에 지장을 초래한다고 판단될 경우에는 교체를 요청할 수 있으며, 이 경우 “을”은 정당한 사유가 없는 한 즉시 응해야 한다. 인력 공백 등으로 본 계약에 차질이 발생하는 경우 “을”은 “갑”에게 손해배상책임을 부담한다.
- ③ “을”과 공급인력은 인력대행업무를 포함하여 본 계약에 관한 법령을 철저히 준수하며, 안전·보건에 만전을 기한다.

- ④ “을”은 공급인력의 근태와 부정행위 등에 관하여 사용자책임을 부담하며, 공급인력이 법령 또는 본 계약을 위반한 경우 “갑”에게 손해를 배상한다.

제7조(금지행위)

“을”은 “갑”의 사전 동의나 승낙없이 다음 각 호의 행위를 하는 것이 금지된다. 이를 위반 시 “을”은 “갑”에게 손해를 배상해야 하며 “갑”은 “을”에게 지급할 용역대금에서 손해액을 공제할 수 있다.

1. “갑”의 승인없이 분양대금을 수령하거나 임의로 분양하는 행위
2. “을”의 이중 분양 행위
3. “을”의 허위, 과대광고 및 홍보 행위
4. “을”이 분양과 관련하여 제3자로부터 부당한 이익을 취하거나 제3자에게 부당한 이익을 약속하는 행위
5. “을”의 분양업무를 수행함에 있어, 취득한 “갑”의 업무상 비밀을 타인에게 누설하는 행위
6. “을”이 제3자와 모의하여 통정허위표시로 분양하는 행위
7. “을”이 고의 또는 과실로 관련 법령을 위반하여 분양하는 행위
8. “을”이 정당한 사유없이 분양행위를 중단한 경우 또는 분양실적이 저조하여 “갑”의 사업진행이 어렵다고 판단될 때
9. “을”이 “갑”의 업무상 요구나 지시를 정당한 이유없이 거부하거나 무시하는 경우
10. 기타 “갑”의 신용이나 명예를 해하는 행위

제8조(계약의 해지)

- ① 다음 각 호의 경우 “갑”은 서면으로 통지하고 본 계약을 해지할 수 있다.

1. “을”(이하 “을”의 모든 직원 및 피용자 포함)의 업무수행 능력이 “갑”의 기준에 현저히 미달하거나, “을”이 용역업무 수행을 태만히 하는 경우
2. “을”이 본 계약서에서 정한 내용을 이행하지 않거나 위반한 경우
3. 제6조를 위반한 경우
4. “을”이 제7조에서 정한 금지행위를 한 경우
5. “을”이 부도, 파산, 회생, 청산절차가 신청되거나 개시되거나 또는 이와 유사한 절차가 법원에 신청되거나 “을”의 재무상태가 악화되어 정상적인 업무를 수행할 수 없다고 판단될 경우
6. “을”의 채권자가 “을”의 재산을 압류, 가압류, 경매신청 하거나 본 계약상 채권을 압류, 가압류 또는 이와 유사한 조치를 취하는 경우
7. 기타 “을”이 본 계약상의 의무를 이행하지 않은 경우

- ② 본 계약이 해지되는 경우 “을”은 즉시 업무를 중단하고 목적물을 “갑”에게 인도해야 한다.

- ③ 본 조에 따른 계약의 해지는 손해배상 청구에 영향을 미치지 않는다.

제9조(비밀유지)

① 각 당사자는 상대방의 사전 서면승낙 없이 비밀정보를 포함하여 본 계약의 체결사실이나 내용, 본 계약의 내용 등을 공표하거나 제3자에게 알려서는 아니 된다. 다만, 객관적인 증거를 통하여 다음 각 호에 해당함이 입증되는 정보는 비밀정보가 아니거나 비밀유지의무가 없는 것으로 간주한다.

1. 상대방의 비밀정보 제공 이전에 다른 당사자가 이미 알고 있거나 알 수 있는 정보
2. 비밀정보를 제공받은 당사자의 고의 또는 과실에 근거하지 않고 공지의 사실로 된 정보

3. 비밀정보를 제공받은 당사자가 적법하게 제3자로부터 제공받은 정보
 4. 비밀정보를 제공받은 당사자가 비밀정보와 관계없이 독자적으로 개발하거나 알게 된 정보
 5. 법원 기타 공공기관의 판결, 명령 또는 관련법령에 따른 공개의무에 따라서 공개한 정보
- ② 각 당사자가 본조 제①항 제5호에 따라 정보를 공개할 경우에는 사전에 상대방에게 그 사실을 서면으로 통지하고, 상대방으로 하여금 적절한 보호 및 대응조치를 할 수 있도록 해야 한다.
- ③ 본조의 비밀유지의무는 본 계약이 종료된 뒤에도 계속 존속한다.

제10조(손해배상 책임)

- ① “갑”과 “을”이 본 계약에서 정한 의무를 위반하여 일방에게 손해가 발생할 경우, 귀책사유가 있는 당사자는 상대방에게 손해배상책임을 부담한다.
- ② “을”은 본 용역계약과 관련하여 “을”의 공급인력에게 발생한 모든 산재사고 등에 대한 책임을 부담한다. 다만, “갑”의 귀책사유로 인한 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ “을”이 “갑”에 대한 손해배상책임을 부담하는 경우 “갑”은 “을”에게 지급할 용역대금에서 손해액을 공제할 수 있다.

제11조(계약해석 및 관할법원)

- ① “을”은 본 계약에 명시된 사항을 임의로 해석할 수 없다. 내용이 불분명하거나 명시되지 아니한 사항은 먼저 관계 법령 및 일반 관례에 따르며 관계 법령이나 관례가 없는 경우 상호 협의하여 결정한다. 협의가 불가능한 경우에는 “갑”의 결정에 따른다.
- ② 소송에 의할 경우 “서울중앙지방법원”이 제1심 전속관할권을 가진다.

제12조(기타사항)

- ① “을”은 “갑”의 승인없이 본 계약에 의한 채권을 제3자에게 양도, 담보제공 등 처분할 수 없다.
- ② “을”이 본 계약에 의거하여 작성, 제출한 성과물 및 관련 자료의 소유권이나 처리 권한은 “갑”에게 있다.
- ③ 목표 분양률
 1. “을”은 분양대상 목적물에 대해 아래의 기간별 목표 분양률을 달성하여야 한다.

구 분		D+1개월	D+3개월	D+6개월	D+9개월	D+12개월	비 고
누 계	세대수	000	000	000	000	000	
	분양률	00%	00%	00%	00%	000%	

2. 목표 분양률은 세대수를 기준으로 하며, 목표 분양률 산정 기준의 “D”는 선착순 계약체결일을 의미한다.
3. 목표 분양률은 계약금을 완납하고 계약서가 정상 발급된 세대수를 기준으로 한다.

본 계약을 증명하기 위하여 “갑”과 “을”은 2부를 작성하고, 기명 날인 후 각각 1부씩 보관한다.

2024.12. 00

첨부 : 1. 사업자등록증 각 1부
2. 법인인감증명서 각 1부

“갑” 상 호 : 에스엠자산개발(주) 건설부문
사 업 자 등 록 번 호 :
주 소 :
대 표 이 사 : 김 종 민 (인)

“을” 상 호 : (주)에스디이엔씨
사 업 자 등 록 번 호 : 628-87-01133
주 소 : 인천광역시 연수구 송도미래로 9, 3동 606호
(송도동, 비알씨연구소)
대 표 이 사 : 정 근 하 (인)