

동대문 더아모르 오피스텔 공급계약서

■ 재산의 표시

소재지 : 서울특별시 동대문구 장안동 342-8, 9, 10

건축물 면적						기타공용 (지하주차장 포함)	계약면적	대지지분
세대별 공급면적								
구 분	호 수	전용면적	공용면적	소 계				
A타입	505	26.53	12.00	38.53	6.43	44.96	5.24	

* 상기 면적은 소수점 이하 단수조정, 인허가 과정, 법령에 따른 공부정리 및 실제 시공상 부득이한 사유로 인해登記면적이 다소 변경될 수 있음

■ 준공예정일 : 2022년 09월 예정

■ 입주예정일 : 2022년 10월 예정 (단, 입주예정일은 공정에 따라 단축(변경)될 수 있고, 이 경우 잔금은 실 입주일 이전에 납부하여야 하며, 정확한 입주지정일은 추후 통보 예정임.)

■ 건축물의 분양에 관한법을 제5조 및 동법 시행령 제7조의 규정에 의거 서울특별시 동대문구 [2021--건축과-분양신고-5]로 분양신고필증을 득함

위 표시 분양목적물을 신탁법 및 자본시장법에 따라 매도인 겸 분양사업자 (주)아모르위터와 신탁사 (주)무궁화신탁과 체결한 분양관리신탁계약(이하 "신탁계약"이라 함)을 원인으로 한 신탁재산으로서 이를 분양함에 있어 매도인 겸 분양사업자 (주)아모르위터를 "갑", 매수인 수분양자를 "을", 시공사 솔렌시아종합건설주을 "병", 신탁사 (주)무궁화신탁을 "정"이라 하여 다음과 같이 분양계약(이하 "본 계약"이라 함)을 체결하며 이를 증명하기 위하여 이 계약서 3통을 작성하여 기명날인 후 "갑", "을", "정"은 각 1통씩 보관하기로 한다.

제1조 [분양금액 및 납부방법]

① "을"은 아래와 같이 해당 금액을 납부기일 내에 "갑"이 본조 제②항에서 지정한 은행의 계좌에 본인명의로 무통장 입금의 방법으로 납부하여야 하며, "갑"은 각 납부일에 관하여 별도로 통보할 의무를 지지 않는다.

■ 분양금액

구 분	토 지 가 액	건 물 가 액	공 급 가 액	부 가 가 치 세	합 계
분양금액	142,175,000	116,325,000	258,500,000	11,632,500	270,132,500

* 상기 총 공급금액은 소유권 이전등기비용, 취득세, 등록세, 기타 제세공과금이 미포함 된 금액임.

■ 분양금액 및 납부방법

구 분	계약금 (10%)	중도금 (20%)		잔금 (70%)
		1차 (10%)	2차 (10%)	
납부일자	계약시	2022.01.25	2022.03.25	입주지정일
납부금액	25,850,000	25,850,000	25,850,000	180,950,000
VAT	1,163,250	1,163,250	1,163,250	8,142,750
금 액	27,013,250	27,013,250	27,013,250	189,092,750

* 납부기일이 토요일, 일요일 또는 공휴일인 경우 납부기일은 익일 은행영업일로 함.

② 본조 제①항의 지정은행 및 계좌번호 등은 아래와 같으며, 무통장 입금증은 영수증으로 간주되므로 "을"은 이의 보관책임을 진다.

은 행 명	계 좌 번 호	예 금 주
수협은행	1010-2079-2035	(주)무궁화신탁

"갑"의 직원은 분양대금을 직접수령하지 않으며 "을"이 본조 제②항의 계좌로 입금하지 않은 금액은 분양대금을 납부한 것으로 인정받을 수 없다. 분양대금 입금 시 "을"은 반드시 아래 예시에 따라 계약자인 "을"의 성명 및 호수를 정확하게 기입하여 지정계좌에 무통장입금 하여야 한다.

역	27,013,250	27,013,250	27,013,250	183,092,750
※ 납부기일이 토요일, 일요일 또는 공휴일인 경우 납부기일은 익일 은행영업일로 함.				
② 본조 제①항의 지정은행 및 계좌번호 등은 아래와 같으며, 무통장 입금증은 영수증으로 간주하므로 "을"은 이의 보관책임을 진다.				
은 행 명	계좌번호		예금주	
수협은행	1010-2079-2035		㈜무궁화신탁	

- ③ "갑"의 직원은 분양대금을 직접수령하지 않으며 "을"이 본조 제2항의 계좌로 입금하지 않은 금액은 분양대금을 납부한 것으로 인정받을 수 없다. 분양대금 입금 시 "을"은 반드시 아래 예시에 따라 계약자인 "을"의 성명 및 호수를 정확하게 기입하여 지정계좌에 무통장입금 하여야 하며, 제 3자의 성명을 기재하거나 지정된 납부은행 이외의 은행으로 입금하는 것을 포함, 본 조의 계좌 및 납부방법에 따라 입금되지 아니한 어떠한 다른 형태의 입금 및 납부도 이를 유효한 납부로 인정하지 아니하며, 이에 발생하는 불이익에 대해서는 "을"에게 책임이 귀속된다.(지정계좌 이외의 계좌에 입금하거나, 분양사무소, 시행사, 시공사 및 제3자에게 현금으로 직접 입금 또는 지급하는 방법으로 분양대금을 납부하는 것은 허용되지 않으며, 그로 인해 발생하는 민·형사상의 책임은 "을"에게 있음)
- ※ 분양대금 입금방법(무통장 입금 시) : 성명(계약자명) + 호수(4자리)
ex) 홍길동 401호 = 홍길동 0401, 홍길동 1001호 = 홍길동 1001
- ④ "갑"은 제 2조에 기재된 각 중도금 및 잔금 납부일을 "을"에게 별도로 통지할 의무를 지지 아니하며, 납부일이 변경될 경우에는 "을"에게 별도 통보하기로 한다.
- ⑤ "을"이 금융기관 대출 또는 자판으로 분양대금을 납부할 경우, 분양금액은 본조 제①항에 명시된 납부일자에서 조 2항의 정한 계좌에 입금(납부)되어야 하며, 납부일 경과 시에는 "본 계약"서 제2조 제①항의 연체이자를 부담한다.
- ⑥ "을"이 분양대금 중 일부를 "갑"이 일정한 금융기관(이하 "잔금 대출기관")의 대출금으로 충당할 경우 "을"은 위 대출을 받기 위해 필요한 제반서류 및 비용을 "갑" 또는 중도금 대출기관이 지정하는 일시 및 장소에 제출, 납부하여야 하며 이를 통하여 대출받은 금액은 분양대금 납부 외의 용도로 "을"이 전용할 수 없다.
- ⑦ "갑"과 무관한 "을"의 대출결격사유(신용불량, 대출한도 초과, 잔금 대출기관의 심사결과 부적격 판정 등을 포함하며, 이에 한하지 아니한다) 또는 잔금 대출기관의 사정, 관계기관의 사책 변경 등으로 잔금 대출이 불가능할 경우 "을"의 책임으로 분양대금을 납부하여야 하며, 미 납부 시에는 제 4조 제 2항에 연체료를 부담키로 한다.
- ⑧ "갑"의 공정에 따라 입주지정기간을 앞당길 수 있으며, 이 경우 "을"은 앞당겨진 입주지정기간에 잔금을 일시에 납부하여야 한다.(이 경우 선납할인은 적용되지 않음)
- ⑨ 잔금은 "갑"이 통보하는 입주지정 만료일까지 납부하여야 한다. 단, 입주지정 만료일 이전에 입주할 경우는 입주 전까지 잔금을 완납하여야 한다.

제2조 [연체료]

- ① "을"이 계약금, 중도금 및 잔금 납부를 지연하여 약정 납부일이 경과되었을 때에는 그 경과일수에 대하여 연체기간에 한국은행에서 발표한 예금은행 가중평균 여신금리(가계 대출, 신규 취급액기준)의 연체 가산금리(연 3%)를 합한 연체요율을 적용하여 산정된 연체료를 가산 납부하여야 하며, 납부액이 부족할 경우 "을"은 연체료, 분양대금의 순서로 납부하여야 한다. 또한 잔금에 대한 연체료는 입주 지정기간 만료일을 기준으로 산정한다.
- ※ 연체요율 산정 예시
- 연체에 따른 가산금리와 연체요율은 다음과 같다. (연체료=연체원금 × 연체요율 × 연체일수 ÷ 365)
- 예금은행 가중평균 여신금리의 적용은 연체일을 기준으로, 직전 월 한국은행이 발표한 기준금리 적용
- ② "을"이 중도금 및 잔금을 약정일 이후에 납부하여 연체이자 발생될 경우 분양대금의 변제순서는 연체이자, 중도금, 잔금 순으로 한다.

제3조 [지체상금]

- ① "갑"은 본 계약서 전문에서 정한 입주예정기일에 입주를 지키지 못할 경우에는 가납부한 대금에 대하여 제2조에 의한 연체요율에 의거 "을"에게 지체상금을 지급하거나 잔여 대금에서 공제한다. 이 경우 지체상금산정의 시기는 입주예정일에 속한 달의 말일 이후부터로 한다. (단, "갑" 또는 "병"이 일선하여 대출받아 납부한 중도금을 제외한 "을"이 직접 납입한 금액을 기준으로 지체상금을 계산하여 정산한다.)
- ② 천재지변 또는 "갑" 또는 "병"의 귀책사유가 아닌 행정명령 등의 불가항력적인 사유로 인하여 준공이 지연될 경우에는 "갑" 또는 "병"은 이를 "을"에게 통보키로 하며, 이 경우 본조 제①항에서 정한 지체 보상금을 지급하지 아니하기로 한다.

제4조 [계약의 해제 및 위약금]

- ① "갑"은 "을"이 아래 각호의 1에 해당하는 행위를 하였을 때 14일 이상의 기간을 정하여 2회 이상 최고한 후 그 이행이 없을 경우 이 계약을 해제할 수 있다.
1. 중도금을 약정일로부터 40일 이상 납부하지 아니하여 총 14일 이상의 유예기간을 정하여 2회 이상 최고하여도 납부하지 아니한 때
 2. 본 분양계약에 따른 권리의무를 "갑"의 사선승인 없이 "을"의 임의로 사실상의 양도, 임대, 담보설정, 기타 제반물권의 설정 등을 목적으로 하였을 때
 3. 잔금을 입주지정기간 만료일로부터 60일 이내에 납부하지 아니하였을 때
 4. "을"이 제출한 서류가 사실이 아님이 판명될 때
 5. 소유권 이전 전에 "을"이 고의 또는 과실로 매매물건을 훼손하거나 기타 행위로 "갑"에게 손해를 발생케 하였거나 건물 전체의 운 영에 지장을 줄 우려가 있을 때
 6. 건축물의 분양에 관한 법률 제6조의 3(분양건축물의 전매행위 제한)제1항을 위반한 경우
 7. 기타 본 계약조항을 이행하지 아니한 때
 8. "을"의 파산선고가 있을 경우 또는 "을"과 관련하여 "갑"을 제3채무자로 하는 가압류, 가처분, 압류 등 제한사항이 발생하여 "갑"이 1회 이상 최고하였음에도 불구하고 "갑"의 소유권보존등기 시 까지 "을"이 이를 해소하지 아니한 때
 9. "을"의 귀책사유로 위 표시재산에 대하여 금융기관이 일차인 및 기타 권리자보다 우선권리를 확보하는 담보권 설정을 할 수 없을 때
 10. "갑" 또는 "병"의 보증에 의해 지정된 대출금융기관으로부터 "을"이 중도금의 용자를 받아 분양대금을 납부한 경우 "갑" 또는 "병"이 해당 대출금융기관으로부터 "을"의 중도금 대출에 대한 기한이의 상실 사유가 발생하였음을 통보 받은 경우
- 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 인하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하는 경우 이 계약을 해제할 수 있다.
1. 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 입주가 지연될 경우(단, 천재지변 또는 "갑"의 귀책사유가 아닌 행정명령 등의 불가항력적인 사유로 인하여 입주가 지연될 경우에는 "갑"은 이를 "을"에게 통보하기로 하며 이 경우 제1호 본문을 적용하지 아니한다.)
 2. 분양물건의 하자가 중대하고 보수가 곤란하여 계약 목적을 달성할 수 없는 정도에 이른 경우
 3. 분양광고 등을 통해 계약의 내용이 된 사항과 실제 시공 건축물과의 차이가 현저하여 계약 목적을 달성할 수 없는 정도에 이른 경우
 4. 이중분양으로 인하여 분양계약에 따른 소유권이전등기요구가 불가능한 경우
 5. "갑"이 건축물의 분양에 관한 법률 제9조에 따라 허가권자로부터 시정 명령을 받은 경우, 동법 제10조에 의거하여 벌금형 이상의 형을 선고받은 경우 또는 동법 제12조에 따른 과태료 부과 처분을 받은 경우
- ④ 본조 제①항, 제②항에 해당하는 사유로 계약이 해제될 경우에 총 분양금액의 10%는 위약금으로 "갑"에게 귀속되며 제③항의 사유로 계약이 해제되는 경우에는 "갑"은 "을"에게 분양대금 총액의 10%를 위약금으로 지급한다.

제5조 [분양권 전매]

- ① 주택법 제63조제1항에 따라 지정된 투기과열지구 또는 같은 법 제63조의2 제1항 제1호에 따라 지정된 조정대상지역에서 오피스텔로서 100㎡ 이상인 건축물을 분양하는 자 또는 소유자는 분양계약을 체결한 날부터 사용승인 후 1년의 범위에서 사용승인일부터 소유권이전등기일까지의 기간(단, 사용승인일, 사용승인일로부터 1년이 지난 날까지 소유권이전등기를 마치지 아니한 경우에는 사용승인일부터 1년 이 지난 날까지 소유권이전등기를 마치지 아니한 경우에는 사용승인일부터 1년간을 말한다.)에는 분양받은 자의 지위 또는 건축물을 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리가 변동되는 모든 행위를 포함하여 상속은 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다.
- ② 제1항에 해당하지 아니하는 건축물로서 분양사업자와 분양받은 자가 건분법 제6조 제4항에 따른 분양계약 체결을 한 건축물의 경우에는 사용승인 전에 2명 이상에게 전매하거나 이의 전매를 알선할 수 없다.
- ③ 건분법 제2조 제2호 단서에 따라 분양에 해당하지 아니하는 방법으로 매입한 건축물과 건분법 제3조 제2항 제5호 및 제6호에 해당하는 건축물의 경우에는 사용승인 전에 2인 이상에게 전매하거나 이의 전매를 알선할 수 없다.

제6조 [중도금 대출]

- ① "을"은 중도금 납입 일자에 직접 중도금을 납부하여야 하며, 미납부시에는 제2조 제①항의 연체료를 부담하여야 한다.
- ② "을"이 분양대금 중 중도금을 "갑" 또는 "병"이 일선한 대출금융기관으로부터 대출받아 분양대금을 납부할 경우 동 대출금이 약정된 중도금일자에 대출은행에서 위 제1조 제2항의 지정계좌에 직접 납부되는 것에 동의하고, "을"은 "갑" 또는 "병"이 통보한 기한 전까지 대출신청을 하지 않거나(자판입금), 분양중도금 잔액보다 대출신청금 이 적을 경우 "을"의 부담으로 납부하여야 한다. 중도금 대출 일선은 오피스텔 분양대금의 최대 20%(중도금 1~2회차)범위 내에서 실행되는 것으로 한다. 단, 정부정책 및 금융권 시정 등의 사유 로 인하여 축소, 변경될 수 있으며 중도금 상환 및 잔금납부는 "을"이 "을"의 자금으로 직접 납부하여야 한다.
- ③ "을"은 금융기관이 요청하는 경우 중도금대출신청 전 반드시 사업자등록증을 발급받아 분양사업자가 지정한 금융기관에 제출하여야 하며 그 외 대출조건 등은 "갑" 또는 "병"이 지정하여 통보한 은행 및 대출종류, 대출조건, 대출금액에 한하여 "갑" 또는 "병"과 무관 한 "을"의 대출결격사유(신용불량, 대출한도 초과 등) 또는 대출기관의 사정(관련정책 변경 등)으로 인하여 집단대출승인이 확정되지 않을 경우 중도금 대출조건 등이 제한될 수 있음을 인지하고 대출이 제한될 경우 "을"은 "갑" 또는 "병"에게 어떠한 이의도 제기하 지 아니하며, 이 경우 "을"의 책임으로 분양 대금을 납부하여야 한다.
- ④ "을"은 분양사업자가 지정한 금융기관에 이의가 있을 경우, 혹은 금융 신용불량 등재자 등 계약자 본인의 개인적인 사정에 의한 대출 이 불가능하거나 대출한도가 부족할 경우 "을"은 분양대금 납부조건에 따라 중도금(잔금)을 직접 납부하여야 하며, 이와 관련하여 분양 사업자는 별도로 통지하지 않는다. 또한 중도금 미납시 연체료가 가산되고 대출 불가사유로 인한 계약해지를 주장할 수 없다.
- ⑤ "갑" 또는 "병"이 중도금 대출을 일선하여 "을"의 대출 신청으로 대체되는 중도금에 대한 대출이자(중도금 1~2회차)는 "갑"이 부담한 다. 단, 이자대납기간은 대출일로부터 입주 개시일 전일까지로 하며 입주 개시일 이후 이자는 "을"이 부담한다.
- ⑥ 중도금 대출에 따른 보증수수료, 인지도 등 제반수수료는 계약자 부담으로 하며, 담보대출 전환 시 대출한도 및 대출금리 등 대출조건 등은 대출은행의 조건에 따르기로 한다.
- ⑦ "을"의 귀책사유로 인하여 분양계약이 해제될 경우 "갑"이 부담한 대출이자를 "갑"의 지정계좌에 선입금하여야 한다. 만약 대출이자의 선입금이 이루어지지 않고 해제되는 경우에는 "을"이 납부한 분양대금에서 위약금(분양대금 총액의 10%), 대출이자(연체료 포함), 대출원금의 순으로 공제한 금액을 "을"에게 반환한다. 단, "을"이 납부한 분양대금이 위약금, 대출이자, 대출원금을 합한 금액보다 부족 한 경우에는 "을"은 부족한 차액을 별도로 "갑" 또는 대출은행에 납부하여야 한다.
- ⑧ "을"은 법률의 변경 및 정부의 부동산 정책(대출제한 등)변경, 국제금융위기상황발생 등으로 인하여 집단대출승인이 확정되지 않을 경 우 중도금 대출조건 등이 제한될 수 있음을 인지하고 대출이 제한될 경우 분양대금을 본인 책임 하에 조달하여 기일 내에 납부하여야 한다.
- ⑨ "을"은 대출취급기준, 대출한도, 제출서류, 대출승계조건 등 기타사항에 대해서는 대출기관의 조건 및 대출약관에 따르기로 한다.

제7조 [계약자 변경사항 통보의무]

- ① "을"은 본 계약 체결 후 주소변경이 있을 때에는 10일 이내에 "갑" 및 "병"에게 서면으로 통보하여야 한다. 만약 이를 이행 하지 아니 할 경우에는 "갑" 및 "병"의 "을"에 대한 모든 통지는 본 계약상의 주소지에 발송함으로써 그 효력이 발생된 것으로 보며, 이로 인한 "을"의 제반 불이익은 "을"의 책임으로 한다. 또한, 본 계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.
- ② "갑" 및 "병"의 통보 또는 전달사항이 있을 경우, "을"의 가족, 등거인, 피용인 등에게 전달했을 경우에도 "을"에게 전달된 것으로 본다.

제8조 [소유권이전]

- ① "갑"은 본 건물의 사용승인(준공)일로부터 60일 이내에 소유권보존등기를 한다. 단, "갑" 또는 "병"의 귀책사유가 아닌 천재지변이나 행정명

원, 기타 대지개발사업 미준공, 공부 미정리 등의 부득이한 사정으로 소유권 보존 및 이전절차가 지연될 경우 "을"은 이에 대하여 이의를 제기하지 못한다. 또한 사업주지의 택지준공 상황이 건물 보존등기신청과 같은 경우, "을"은 토지의 건물을 분리하여 처분하지 않기로 한다.

- ② "갑" 또는 "병"은 공부정리가 완료되는 즉시 "을"에게 통지하고, "을"은 분양금액 및 연체료 등을 완납하고 소유권보존등기가 완료되는 날로부터 60일 이내에 "을"의 비용으로 소유권이전등기를 완료하여야 하며, "을"이 이전절차를 지체함으로써 발생하는 제반 피해 및 과태료 등은 "을"이 전액 부담한다.
- ③ "갑" 또는 "병"의 귀책사유가 아닌 천재지변이나 불청치분, 관계법령의 제정·개정, 공부 미정리 등 부득이한 사정으로 소유권 이전절차가 지연되는 경우 "을"은 이에 대하여 일체의 민·형사상 이의를 제기하지 않기로 한다.
- ④ 본 계약사항의 공구대지는 위 표시재산의 전용면적 비율에 의거 배분하여 공유지분으로 이전되며, "갑"은 "을"에게 위치를 지정 또는 할당하지 아니하며 "을"은 공유지분의 분할을 청구하거나 건물과 분리하여 처분할 수 없다.
- ⑤ 계약 시 체결된 건물의 공급면적 및 대지의 공유지분은 공부정리절차 등의 부득이한 경우에 한해 법령이 허용하는 오차 범위 내에서 증감이 있을 수 있으며, 증감이 있을 때는 계약서와 등기부상의 면적 차이에 대하여 분양 당시 가격을 기준으로 계산하여 소유권이전등기 시까지 상호 정산하기로 한다. 단, 소수점 이하 면적 변동에 대해서는 차후 정산하지 않는 것으로 한다.(정산금에 대한 이자는 상호 요구할 수 없다.)
- ⑥ 입주지정일(또는 잔금 연체자에 입주지정 기간 만료일)이후 "갑" 또는 "병", "정"에게 책임 없는 사유로 인하여 위 표시재산에 발생하는 제반 손해는 소유권 이전 여부 및 입주 여부를 막론하고 "을"이 부담한다.
- ⑦ 오피스텔 설계변경에 의한 건물면적(공공연착증감)은 본 조 제5항에도 불구하고 분양대금에 영향을 미치지 아니한다.

제9조 [입주절차]

- ① "갑" 또는 "병"은 입주지정기간을 지정하여 그 1개월 전에 "을"에게 통보한다.
- ② "을"은 공급금액 및 연체료를 기일 내에 완납하고 "갑" 또는 "병"이 요구하는 제반서류를 제출한 후 입주일이 명시된 입주증을 발급받아야 한다.
- ③ "을"의 입주일 이후 위 표시 재산은 "을"이 관리함을 원칙으로 하며 조속한 시일 내에 자치관리위원회를 구성하여 자치 관리한다. 단, 자치관리위원회의 구성 전까지 "을"은 관리자 선정 등 시설관리 전반에 관한 모든 업무를 "갑"에게 위임하며 "갑"은 "을"의 입주지정 기간 개시일 전에 건물 관리자를 선정한다. 이 경우, "갑"은 건축법 및 관계법령에서 정하는 바에 따라 건물관리자를 선정하여 시설관리를 위탁하고 관리비 등은 "을"의 부담으로 하며, 세부사항은 별도 관리계약서에서 정하는 바에 의한다.
- ④ "을"은 입주 시 실입주일 또는 입주지정기간 만료일 중 빠른 날을 기준으로 약 2개월분에 해당하는 선수관리비를 관리사무소에 납부하고 관리비를 부담하여야 한다. 단, 관리계약서에 별도로 정함이 있는 경우, 그에 따르기로 한다.
- ⑤ "을"은 입주 시 "갑"에게 관리권의 이양을 통보한 경우, "을"은 통보받은 날로부터 1개월 이내에 관리권을 이양받아야 하며, 통 고기간의 경과 시에는 "갑"은 일방적으로 관리를 종료할 수 있으며 "을"은 이에 대하여 일체의 이의를 제기할 수 없다. 입주자는 차후 본 조 제 5항에 의거 "갑"이 정하는 관리규정이나 입주 후 편성 운영된 자치관리단체가 정하는 규정을 준수할 의무를 가진다. "을"은 "갑"이 지정하는 입주 지정기간 만료일 이후에 입주여부에 관계없이 관리비를 부담한다. 단, 입주지정기간 만료일 이전 입주 시는 열쇠수령일부터 "을"이 관리비를 부담한다.
- ⑥ "갑"은 준공 후 입주 초기 일반관리비의 절감을 위하여 최소 관리 인원으로 관리하도록 하며, 입주면적이 증가함에 따라 점차 필요한 비용을 증명하고, "을"은 증가하는 실행관리비에 대하여 균등분담 한다.
- ⑦ 입주예정일은 공사 진행결과에 따라 단축될 수 있으며, 중도금 납부기간 중이라도 입주지정기간을 지정 할 수 있다. 이 경우 미 도래된 중도금과 잔금은 실입주일 이전에 납부해야 한다. 단, 입주예정일이 단축될 경우 본 계약에서 본래 정하였던 입주예정일을 기준으로 납입된 금액은 최초 입주지정일을 기준으로 "갑"이 재정산하여 "을"에게 통지하고 "을"은 추가 납부하여야 한다.
- ⑧ "을"은 관계법령에서 정한 구조변경 금지행위(내력벽 철거 등)를 하여서는 안 되며, 이를 위반하여 발생하는 모든 책임은 "을"이 부담한다. "표준관리규약"에 대한 설명의무를 다하였으며, "을"은 이를 확인한다.

10 [사후관리]

준공 이후의 사후관리는 관계법령에서 정하는 바에 따라 시행한다. 초기 관리사무소 운영에 따른 집기비품 구입은 선수관리비 예치금에서 선사용하고 입주자에게 후 부과할 수 있다. 또는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 등 관계 법령에 따라 선정된 관리 주체는 주요시설의 교체 및 하자보수를 위하여 관리규약 등에 의한 특별수선충당금을 "을"로부터 징수, 적립하여 필요한 시 사용할 수 있다. 잔금 납부지정일 이후 "갑"의 고이나 중대한 과실 없이 장기간 미입주함에 따라 발생하는 제반 손해에 대하여 "갑"에게 손해에 보상 및 원상회복을 요청할 수 없으며 손해에 대한 책임은 "을"이 부담하기로 한다. 부과는 "을" 또는 입주인이 부담하되, 별도 체결하는 관리 규약을 기준으로 선정하여 부과한다.

11 [제세공과금 등]

대상에 대한 제세공과금은 과세기준일이 "갑"이 통보한 입주지정 기간 개시일 전일까지인 경우는 "갑"이 부담하고, 입주지정기 일로부터는 잔금완납 또는 입주 여부와 관계없이 "을"이 부담한다. 단, "을"이 소유권 이전절차를 지체함으로써 발생하는 과태료 손해는 "을"이 전액 배상한다.

납부일 또는 소유권 이전일 중 빠른 날로부터 60일 이내에 취득세를 자기 납부하여야 한다. 단, 잔금 납부일이 사용승인일 에는 사용승인일(임시 사용승인 시는 그 승인일)을 기준으로 하여 60일 이내에 자기 납부하여야 한다.

12 [자보수]

해 건물의 시공상 하자에 대하여 '건설산업기본법'을 준용하여 보수책임을 진다. 다만, "을"의 관리부실로 인하여 발생하는 리 제반 훼손 부분은 "을"이 보수 유지한다.

점검사 상태대로 위 표시재산을 인수하여야 하며, 입주지정일 이후 발생하는 수선 유지비는 "을"이 부담하고, "갑"이 시설한

- ② 건축물의 분양에 관한 법률 제7조 제2항 및 동법 시행규칙 제8조에 해당하는 설계변경의 경우 "갑" 또는 "병"은 "을"에게 사전 통보하 어야 하며, "을"은 이에 대해 이의를 제기하지 아니한다.
- ③ "갑"은 시공과정에서 관련법령 및 필요에 따라 설계변경을 할 수 있고, 건축물의 분양의 관한 법률 제7조1항 및 제2항에 해당하는 설계변경 이외의 경이한 설계변경 및 "갑"의 설계변경 계획에 대하여 "을"은 사전에 확인·수인하고 동의한다.

13 [법률적용]

"갑" 및 "병", "정"은 위 표시재산에 대하여 건축허가 당시의 제법규에 따라 사용승인을 득한 이후, 관련법 개정으로 인하여 발생하는 문 제에 대하여 책임이 지지 아니한다.

14 [지법의 변경]

분양목적물의 지법은 필지분할 또는 합필에 의하여 변경될 수 있다.

15 [서천일대 금지]

1. "을"은 "갑"이 대출보존 대출금에 대하여 대출은행의 제1순위 근저당권 설정 전에 제3자에게 위 표시 목적물을 임대하거나 제3자가 전입하는 일이 없도록 조치하여야 한다.
2. "을"이 위 1항을 위반할 경우, "갑"은 입주를 불허할 수 있으며, "을"은 이에 대하여 일체의 이의를 제기하지 않는다.

16 [특기사항]

- "을"은 다음 각항에서 규정한 사항을 분명히 인지하였음을 확인하고 향후 어떠한 이의도 제기할 수 없다.
1. 면적표시방법은 종전의 평형대신 넓이표시 방법단위인 m로 표기하였으니 신청에 유의해야한다. [평형 환산방법 : 형변면적(m)×0.3025 또는 형변면적(m)÷3.3068]
2. 분양 홍보용 전시용, 연출용 시공부분 및 각종 인쇄물, 조감도와 모형도는 계약직인 이해를 돕기 위한 것이므로 실제 시공과는 다소 차 이가 있을 수 있으며, 구획선 및 시설물의 위치, 설계도면 등의 표시가 본 계약체결일 이후 설계변경 승인 및 신고 등에 따라 일부 변경 될 수 있으며, 변경될 경우에는 관련 법령에 따르기로 한다.
3. 공급안내 사진 및 평면은 IMAGE CUT으로 사용된 것으로 실제 시공과는 차이가 있을 수 있다.
4. 각종 홍보물에 표시된 인근 개발계획은 현재의 계획 및 예정사항으로 향후 관계기관의 진행 과정에 따라 변경될 수 있으며, 계약자는 이를 충분히 인지하고 추후 이에 대한 이의를 제기할 수 없다.
5. 분양홍보관은 일정기간 공개 후 관련규정에 의거 평면설계 및 마감자재 등으로 촬영 보존한 뒤 "갑"의 사정에 따라 폐쇄 또는 철거할 수 있다.
6. 본 분양목적물 공사 중 천재지변, 문화재발견, 관계 법령의 제정 및 개정 등 기타 예기치 못한 사유가 발생한 경우 예정된 공사일정 및 입주시기 등이 지연될 수 있다.
7. "을"은 분양목적물의 관계도면 및 주요 계약조건 등을 숙지하고 계약 전 사업부지 현장을 필히 방문하시어 현장여건 및 주변환경 등을 확인 후 계약을 체결하여야 하며, 사전 미숙시·미확인 등으로 발생하는 민원에 대해서는 향후 어떠한 이의도 제기할 수 없다.
8. 본 계약체결일 이후 "을"의 요구에 의한 설계변경은 불가하다.
9. 건물명칭은 관계기관의 심의결과 및 시행사업자의 사업방향에 따라 입주 시 본 광고의 명칭과 상이할 수 있다.
10. 분양목적물의 마감수준은 자재의 품질, 품귀, 제조회사의 도산 및 세부 상세계획의 변경 등 부득이한 경우 동등 이상 재질의 제품으 로 변경될 수 있다.
11. 주차장은 분양목적물을 포함한 전체 시설물이 공동으로 사용하도록 설계되어 있으며 주차구획 및 주차통제는 관리규약에 의한다.
12. 공사일정 변화 등으로 인해 건물 보존등기 및 소유권이전등기가 입주지정기간과 관계없이 다소 지연될 수 있다.
13. 입주 후 하자에 대해서는 건설산업기본법의 규정을 적용한다.
14. 정화조 및 기계실, 지하저수조 등은 시공여건에 따라 설치위치가 변경될 수 있으며, "을"은 이의를 제기하지 않는다
15. 당 계약물건은 건축법시행령 제3조의 4에 해당하는 오피스텔 상품으로 이 계약서에 명시되지 않은 사항은 해당 '건축법' 및 '건축물 의 분양에 관한 법률'에 의한다.
16. 공유 시설물 및 대지, 주차공간, 설비공간 등은 관리규약에 따라 공동으로 사용하여야 하며, 별도의 분할 및 구획을 요청할 수 없다.
17. 본 계약에 관한 소송 관할법원은 서울중앙지방법원으로 한다.
18. 분양대금 납부 약정일은 '건축물의 분양에 관한 법률' 시행령 제11조에 따라 변경될 수 있고 이 경우 변경 후 납부 약정일에 준하여 수납한
19. "갑"은 본 계약체결일 이후 분양목적물이 포함된 전체건물 중 구분 소유권의 대상이 되는 분양이 완료되지 아니한 잔여 부동산상의 본 진과 관련한 계약조건(분양대금, 대금납부 조건) 등을 변경할 수 있다. "을"은 이에 대해 "갑"에게 이의제기 및 손해배상을 청구할 수
20. 사용승인일 이전에 "갑"은 구획 변경 등으로 인하여 분양목적물의 표시번호를 변경할 수 있다.
21. 기타 분양목적물 및 본 계약의 체결과 관련된 자세한 사항은 모집공고 및 관련 도서를 통하여 "을"이 스스로 확인하여야 한다.
22. 본 계약에 명시되지 않은 사항은 "갑"과 "을"이 협의하여 결정하며, 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.
23. 안전관리시스템을 위한 CCTV의 설치로 인한 사생활권이 침해 될 수 있으며, 향후 이에 따른 민원 및 이의를 제기 할 수 없다.
24. 옥상에 설치되는 각종 배기 설비 기계 등의 위치 및 용량, 설치면적 등은 본 공사 시 입주자 동의 없이 변경될 수 있으며, 향 따른 민원 및 이의를 제기할 수 없다.
25. 엘리베이터 운행에 따른 소음이 발생 할 수 있고, 옥탑층 시설물의(정장구조물, 항공장애등, 위성안테나, 피뢰침 등)의 설치 망 및 빛의 산란 등으로 사생활권이 침해 될 수 있다.
26. 유상옵션 품목(가구, 가전 등)은 계약 전에 반드시 확인하여야한다.
27. 견본주택에 설치된 보조조명, 커튼, 소파, 거실장, 침대, 책상 등의 이동식가구, 디스플레이 가전, 소품 등은 세대연출을 본 공사 제외 품목이다.
28. 세대 내 가구배치, 평면배치, 기타 품목 시공위치는 입주자 개인별 변경 요청을 할 수 없으며, 변경 필요시 준공 및 사용 후 입주자 개인이 직접 시행하여야한다.
29. "갑"은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조의3 2항에 따른 규약을 작성하여 분양계약을 체결하기 전 "을"에

가) 분양계약 체결 및 본 계약 변경 등으로 인하여 분양계약의 효력이 상실되는 경우, 본 계약의 대상이 되는 분양권 후 담보 부담금에 관하여 수반한다.
 22. 본 계약에 명시되지 않은 계약의 체결과 관련된 사항에 분양계약서의 표시내용을 변경할 수 없다.
 23. 단, 단건관리시스템을 위한 CCTV의 설치와 "갑"과 "을"이 합의한 사항은 모질공고 및 공시내용을 변경할 수 없다.
 24. 목탑에 설치되는 각종 배기 장치 등의 위치 및 용량, 설치면적 등은 공사 시 입주자 등의 협의 변경할 수 있으며, 향후 이에 따른 인허가 및 인허가 비용은 입주자가 부담한다.
 25. 엘리베이터 운행에 따른 소음이 발생할 수 있고, 목탑층 시설물(리프트 등)을 사용할 때 발생하는 소음에 관하여 입주자 간의 합의가 필요하다.
 26. 유상충전 용량(가)의 가전 등은 계약 전에 반드시 확인하여야 한다.
 27. 건물주에 설치된 보조조명, 커튼, 소파, 가설창, 창대, 책상 등의 이동식가구, 디스플레이 가전, 소품 등은 세대간을 위한 것으로 후 입주자 개인이 직접 사정하여야 한다.
 28. 세대 내 가구배치, 평면치, 기타 품목 시공위치는 입주자 개인별 변경 요청을 할 수 있으며, 변경 필요시 증금 및 시설물 인수인계 하여, 작성한 표준규약을 분양총보관에 비치하고 "을"은 이를 작성하여 분양계약을 체결하기 전 "을"에게 제공하여야 한다.
 29. "갑"은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조의3 제2항에 따른 규약을 작성하여 분양계약을 체결하기 전 "을"에게 제공하여야 하고 이를 확인하여야 한다.
 30. "을"은 건축물 분양에 관한 법률 시행령 제9조 제1항 제3호의 2에 따라 공동부분의 위치·규모가 표시된 건축 평면도에 대한 설명을

제12조 [하자보수]
 ① "병"은 당해 건물의 시공상 하자에 대하여 "건설산업기본법"을 준용하여 보수책임을 진다. 다만, "을"의 관리부실로 인하여 발생하는 당해 건물의 재단 파손 부분은 "을"이 보수 유지한다.
 ② "을"은 사용검사 상태대로 된 표시재산을 인수하여야 하며, 입주자협약 이후 발생하는 수선 유지비는 "을"이 부담하고, "갑"이 시공한 것 이외 시설의 추가, 제거 또는 변경 등을 요구할 수 없다.
 ③ "갑"은 당해 건물의 시공상 하자 등에 대하여 책임물치지 아니하며 책임은 "병"에게 있으며 시공사 교체시유 발생 등으로 인한 시공사 (건축물보전-영양면경보전고체 시 "을"은 사전동의한 것으로 간주한다.

제13조 [화재보험]
 화재로 인한 화재보험과 보험가입에 관한 법률에 따라 "을"은 위 표시재산을 인도받음과 동시에 집합건물 관리에 관한 법률 제48조 제3항에 따라 내진성능을 확보한 시설임 (내진성능 관련 : MRC진도등급 V (최대지반가속도 : 0.176 g))

제14조 [공유시설물의 공동사용]
 "을"은 공유시설물(기내실, 전가실, 물탱크, 관리사무소 주차장, 엘리베이터 등) 및 부대복리시설(주민편의시설 등)을 공동으로 이용하여야 한다.

제15조 [수인의 의무]
 "을"은 위 표시재산을 본래의 용도 외로 사용할 수 없으며, 설치된 시설물의 이전, 변경, 파손 등 물건 본래의 형상을 변경하는 일체의 행위를 "갑"에게 요구할 수 없다.

제16조 [설계변경 등]
 ① 건축물의 분양에 관한 법률 제7조 제1항 및 동법 시행령 제10조에 해당하는 설계변경의 경우 "갑" 또는 "병"은 "을"의 사전 서면동의를 얻기로 한다.

제22조 [건축물의 내진설계에 관한 사항]
 본 시설은 건축법 제48조 제3항에 따라 내진성능을 확보한 시설임 (내진성능 관련 : MRC진도등급 V (최대지반가속도 : 0.176 g))

- "을"은 분양계약서에 기재된 분양대금 입금방법 및 분양계약서 제4조 "계약해제"를 비롯하여 이 계약서의 주요 내용에 대해 설명을 듣고 이를 숙지하였음을 확인함
- "을"은 상기 분양계약서에 대해 충분히 설명을 들었으며 분양가격, 계약면적, 유의사항 등 분양계약서의 내용을 충분히 이해하고 본 계약을 체결함
- "을"은 상기 제21조의 내용을 충분히 숙지하였고, 이에 동의하고, (주)우공화신탁에게 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 약속함
- "을"은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조의3 제2항"에 따른 규약을 수령 및 설명을 받았음을 확인하며, 이에 대하여 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 약속함
- "을"은 건축물의 분양에 관한 법률 제9조 제1항 3의2에 의거하여 별도의 자료로 분양받은 부분의 위치 및 규모가 표시된 건축 평면도에 대해 제공받고 설명받았음을 확인함.

본 계약의 내용을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 기명날인 후 "을", "갑"은 각 1통씩 보관하기로 한다.
 20 21 년 11 월 18 일

제21조 [관리행토지사항]
 ① "갑"은 위 표시재산을 분양함에 있어 "건축물의 분양에 관한 법률" 제4조 및 동법 시행령 제3조에 따라 "정"과 분양관리신탁계약과 대리사무계약을 체결하였으며, 이에 따라 분양대금은 "정"이 관리한다.
 ② "정"은 분양수입금 등의 자금 관리를 담당하며 그 외에 매도인으로서의 책임을 지지 않는다("정"이 피분양자에게 직접 이전 동기하여 주는 경우에도 같다)
 ③ 매도인 "갑"이 본 사업을 진행할 수 없는 경우 사업시행자가 "병" 등으로 변경될 수 있으며, 이와 관련하여 "을"은 이의하지 않는다.
 ④ "정"은 부족한 사업비의 조달에 대해 관여하지 않는다.
 ⑤ 분양대금은 본 계약서에서 정한 바에 따라 분양수입금 관리계좌에 납부되어야 하며, 그렇지 않을 경우 어떠한 경우에도 분양대금으로 인정되지 아니한다.
 ⑥ 갑의 수분양자에 대한 분양대금채권을 "정"에게 양도하고 수분양자는 이를 승낙한다. 단, 분양대금 양도에도 불구하고 분양대금으로 책임은 갑이 부담하고, "정"은 현존하는 신탁재산(현금) 범위내에서 반환 업무에 협조한다.

매수인("을") 이수연
 매수인("을") 이수연

분양 사업자 ("갑")	주소	경기도 양평군 강하면 강남로 279-14		매수인 ("을")	주소	서울특별시 동작구 만양로 19 상도신동아리버파크	
	상호명	주식회사 아모로워터			주소	아파트 705동 1406호	
	등록번호	403-86-01861, 134311-0044983			성명(법인명)	이수연	
	대표이사	김 하 천			주민등록번호	960302-2194727	
시공사 ("병")	주소	서울 송파구 오금로 489, 2호		신탁사 ("정")	주소	서울시 강남구 테헤란로 134 (포스코P&S타워)	
	상호명	솔렌시아종합건설 주식회사			상호명	주식회사 무궁화신탁	
	등록번호	712-88-01226, 110111-6824159			대표이사	권 준 명	
	대표이사	김 완 영, 김 하 천					