

주택분양규정 시행세칙 일부개정(안)

1. 제안이유

공정거래 자율준수와 제도개선 등을 위해 법무실에서 추진한 “공정거래 관련 세부조치이행 계획”(법무실-7712, 2014.08.14)에 따라 주택분양계약서상 입주전 계약해제시 이자 미지급 등 공정거래 관련법령 위반의 소지가 있는 조항을 개정하고, 주택분양계약서(임대분양전환)을 현실에 맞게 수정하며, 분양전환 후 공가에 대한 일반분양시 사용할 계약서를 추가하기 위함.

2. 주요골자

가. 주택분양계약서 등 이자 미지급 등 조항 개선 (별지서식 제9호,

별지서식 제10호, 별지서식 제11호, 별지서식 제12호, 별지서식 제13호)

- 용자금 명의변경 불이행시 즉시 계약을 해제할 수 있는 조항에 계약해제시 최고 절차를 거쳐 계약을 해제할 수 있도록 개정
- 계약해제시 수분양자의 주택인도 의무만을 규정한 조항에 동시 이행 관계에 있는 분양자의 반환금 지급 의무도 명시
- 입주전 계약해제시 반환금에 대한 법정이자를 지급하도록하는 조항을 개정하여 입주여부와 관계없이 법정이자를 지급토록 개정
- 공사의 과실 등으로 수분양자의 주소를 알지 못한 경우 수분양자에게 불이익이 돌아가지 않도록 해당 조항 개정

나. 주택분양계약서(임대분양전환)를 업무 현실에 맞게 개정(별지서식 제13호)

- 실무적으로 적용하지 않고 있는 할부계약 관련 조항 삭제
- 잔금은 용자금을 제외한 금액임을 명시
- 분양전환 계약시 국민주택기금 용자금에 대한 차용인명의 변경기한을 명시
- 월부금에 대한 연체료율을 주택관리규정 시행세칙을 반영하여 규정
- 수분양자가 분양자에게 납부하여야 하는 보험료 등을 명확히 하고, 연체시 연체이율의 근거 명시
- 기한내 용자금에 대한 차용인 명의를 변경하지 않은 경우, 관계법령을 위반하여 입주한 경우 등을 계약 해제 사유로 추가

다. 주택분양계약서(분양전환주택 일반분양세대) 양식 신설(별지서식 제14호)

라. 별지 서식번호 인용 오기 수정 등 (제5조, 제6조, 제7조, 제9조, 제14조, 제21조)

- 앞선 시행세칙 별지서식번호를 조정하였으나, 조문에서 인용한 서식번호를 조정하지 아니한 단순 오기사항 수정

[개정] 주택분양규정 시행세칙 중 일부를 다음과 같이 개정한다.

한다.

주택분양규정 시행세칙 일부개정(안)

부 칙

이 시행세칙은 2014년 월 일부터 시행한다.

제5조제1항의 “제4호서식까지의”를 “제5호서식까지의”로, 제2항의 “제5호서식의”를 “제6호서식의”로 수정한다.

제6조제3항제2호 나목의 “제5호서식의”를 “제6호서식의”로 수정한다.

제7조제3항 “제6호서식의”를 “제7호서식의”로, “제7호서식의”를 “제8호서식의”로 수정한다.

제9조 “제8호서식부터”를 “제9호서식부터”로, “제11호서식까지의”를 “제12호서식까지의”로 수정한다.

제14조 “제12호서식의”를 “제13호서식의”로 수정하고, “다만, 분양전환 시행 후 발생한 공가 등을 일반분양할 경우 분양계약은 별지 제14호 서식의 계약서에 따라 체결하여야 한다.”는 단서조항을 신설한다.

제21조 제1항 “제13호서식부터 제15호서식까지의”를 “제15호서식부터 제17호서식까지의”로 수정한다.

별지 제9호 서식을 별지와 같이 한다.

별지 제10호 서식을 별지와 같이 한다.

별지 제11호 서식을 별지와 같이 한다.

별지 제12호 서식을 별지와 같이 한다.

별지 제13호 서식을 별지와 같이 한다.

별지 제14호 서식을 별지와 같이 신설하고 이후 별지 서식번호를 조정

주택분양규정 시행세칙 신·구조문 대비표

현 행	개 정 안	사 유
제5조(신청 및 접수) ① 분양신청 시 접수서류는 「주택공급에 관한 규칙」에서 정한 서류, 별지 제1호서식부터 제4호서식까지의 분양신청서 및 그 밖에 필요한 서류로 한다. ② 분양신청을 접수한 때에는 별지 제5호서식의 분양신청 접수대장에 기록하고 신청자에게 접수증을 교부하여야 한다.	제5조(신청 및 접수) ① _____ _____ _____ _____ 제5호서식까지의 _____ _____ ② _____ 제6호서식의 _____ _____ _____.	· 앞선 개정시 발생한 별지 서식번호 인용 오기 수정
제6조(입주자 선정 및 동·호수 추첨) ①~② (생략) ③ (생략) 1. (생략) 2. (생략) 가. (생략) 나. 별지 제5호서식의 동·호수 변경 신청서 1부	제6조(입주자 선정 및 동·호수 추첨) ①~② (현행과 같음) ③ (현행과 같음) 1. (현행과 같음) 2. (현행과 같음) 가. (현행과 같음) 나. 제6호서식의 _____ _____	· 앞선 개정시 발생한 별지 서식번호 인용 오기 수정
제7조(당첨자 발표 등) ①~② (생략) ③ 주택의 입주자 또는 예비입주자를 선정한 경우에는 별지 제6호서식의 당첨자 관리대장과 별지 제7호서식의 예비입주자 관리대장에 기록·관리하여야 한다.	제7조(당첨자 발표 등) ①~② (생략) ③ _____ 제7호서식의 _____ 제8호서식의 _____ _____.	· 앞선 개정시 발생한 별지 서식번호 인용 오기 수정
제9조(계약체결) 분양계약은 별지 제8호서식부터 별지 제11호서식	제9조(계약체결) _____ 제9호서식부터 제12호서식까	· 앞선 개정시 발생한 별지 서식번호

현 행	개 정 안	사 유
까지의 분양계약서에 따라 체결하여야 한다.	지의 _____ _____.	인용 오기 수정
제14조(분양전환계약) 임대주택의 분양전환계약은 별지 제12호서식의 계약서에 따라 체결하여야 한다. <단서신설>	제14조(분양전환계약) _____ 제13호서식의 _____ _____ _____. 다만, 분양전환 시행 후 발생한 공가 등을 일반분양할 경우 분양 계약은 별지 제14호 서식의 계약서에 따라 체결하여야 한다.	· 앞선 개정시 발생한 별지 서식번호 인용 오기 수정 · 분양전환주택 일반분양시 사용할 계약서 서식 신설
제21조(분양계약 체결) ① 상가등의 분양계약은 별지 제13호서식부터 제15호서식까지의 계약서에 따라 체결하여야 한다.	제21조(분양계약 체결) ① _____ 제15호서식부터 제17호서식까지의 _____ _____.	· 앞선 개정시 발생한 별지 서식번호 인용 오기 수정
[별지 제9호 서식] 주택분양계약서(공공분양) 제8조 계약의 해제 ① 분양자는 수분양자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다. 1. 수분양자가 제1조제2항에서 정한 기한까지 용자금에 대한 차용인명의를 변경하지 아니하거나 용자금전액을 일시에 분양자에게 납부하지 아니한 경우 2. ~5. (생략) ② 제1항에 따라 이 계약을 해제한	[별지 제9호 서식] 주택분양계약서(공공분양) 제8조 계약의 해제 ① _____ _____ _____ _____. 1. _____ _____ _____ _____. 아니하여 분양자가 이행의 최고 등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행이 없을 경우 2. ~5. (현행과 동일) ② _____	· 수분양자의 1회적 채무불이행사유의 존재만으로 계약을 해제할 수 있는 것처럼 규정하고 있어 약관규제법 제9조 제2호에 위반의 소지를 해소 · 계약해제에 따른

현행	개정안	사유
때에는 수분양자는 지체 없이 표시 주택 등을 원상회복하여 분양자에게 인도 하여야 한다.	_____하며, 분양자는 제5항에 따른 반환금을 수분양자에게 지급하여야 한다.	쌍방의 의무는 동시 이행관계에 있으나, 수분양자의 의무만 규정하고 있어 개정 필요
③~④ (생략)	③~④ (현행과 동일)	
⑤ 분양자는 이 계약이 해제되었을 때 수분양자가 납부한 입주금, 용자금에 대한 상환원금 및 이자, 동연체료 등에서 제4항 본문에서 정한 위약금과 제1조의 주택가격의 100분의 5에 해당하는 금액을 1년간의 총일수로 나누어 이에 사용일수를 곱하여 일할 계산한 주택사용료, 원상복구비, 관리비 등 연체액, 계약의 해제에 따라 수반되는 제비용(공탁비 등)을 공제하고 반환한다. 다만, 수분양자의 입주 전에 이 계약이 해제되었을 때에는 분양자는 수분양자가 납부한 입주금중 위약금등 공제할 금액이 있을 경우 공제할 금액을 제외한 금액에 연리 100분의 5에 해당하는 법정이자를 지급하여야 한다.	⑤ _____반환하며, 반환하는 금액에 연리 100분의 5에 해당하는 법정이자를 지급하여야 한다.	· 계약해제로 인해 금전을 반환하는 경우 법정이자를 반환해야 하나, 입주후 계약해제시 법정이자를 반환하지 않아도 되는 것처럼 규정하고 있어 관련 조항 개정
⑥ 수분양자는 이 계약체결후 주소변경이 있을 때는 분양자에게 서면으로 통보하여야 한다. 만약, 이를 이행하지 아니한 경우에는 분양자가 수분양자에 대한 계약의 해제통고 등을 종전 주소지로 발송하며 발송후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 보며, 이에	⑥ _____	· 공사의 과실 등으로 수분양자 주소를 알지 못한 경우에도 수분양자에 불이익을 주는 것은 부당하며 약관 무효의 소지가 있어 이를 개정

현행	개정안	사유
대한 수분양자의 제반불이익은 수분양자의 부담으로 한다. 계약서상 주소가 부정확한 경우에도 또한 같다. <단서신설>	다만, 분양자가 수분양자의 주소·사무실의 소재지를 알았거나 과실로 이를 알지 못할 때에는 그러하지 아니하다.	
[별지 제10호 서식] 주택분양계약서(환매조건부 분양) 제8조 계약의 해제 ① 분양자는 수분양자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다. 1. 수분양자가 제1조제2항에서 정한 기한까지 용자금에 대한 차용인명의를 변경하지 아니하거나 용자금전액을 일시에 분양자에게 납부하지 <u>아니한 경우</u> 2. ~5. (생략) ② 제1항에 따라 이 계약을 해제한 때에는 수분양자는 지체 없이 표시주택 등을 원상회복하여 분양자에게 인도 하여야 <u>한다</u>. ③~④ (생략)	[별지 제10호 서식] 주택분양계약서(환매조건부 분양) 제8조 계약의 해제 ① _____ 1. _____ _____ <u>아니하여</u> 분양자가 이행의 최고 등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행이 없을 경우 2. ~5. (현행과 동일) ② _____ _____ <u>하며, 분양자는 제5항에 따른 반환금을 수분양자에게 지급하여야 한다.</u> ③~④ (현행과 동일)	· 수분양자의 1회적 채무불이행사유의 존재만으로 계약을 해제할 수 있는 것처럼 규정하고 있어 약관규제법 제9조 제2호에 위반의 소지를 해소 · 계약해제에 따른 쌍방의 의무는 동시에 이행관계에 있으나, 수분양자의 의무만 규정하고 있어 개정 필요

현행	개정안	사유
⑤ 분양자는 이 계약이 해제되었을 때 수분양자가 납부한 입주금, 용자금에 대한 상환원금 및 이자, 동연체료 등에서 제4항 본문에서 정한 위약금과 제1조의 주택가격의 100분의 5에 해당하는 금액을 1년간의 총일수로 나누어 이에 사용일수를 곱하여 일할 계산한 주택사용료, 원상복구비, 관리비 등 연체액, 계약의 해제에 따라 수반되는 제비용(공탁비 등)을 공제하고 반환한다. 다만, 수분양자의 입주 전에 이 계약이 해제되었을 때에는 분양자는 수분양자가 납부한 입주금중 위약금등 공제할 금액이 있을 경우 공제할 금액을 제외한 금액에 연리 100분의 5에 해당하는 법정이자를 지급하여야 한다.	⑤ _____ _____ 반환하며, 반환하는 금액에 연리 100분의 5에 해당하는 법정이자를 지급하여야 한다.	· 계약해제로 인해 금전을 반환하는 경우 법정이자를 반환해야 하나, 입주후 계약해제시 법정이자를 반환하지 않아도 되는 것처럼 규정하고 있어 관련 조항 개정
⑥ 수분양자는 이 계약체결후 주소변경이 있을 때는 분양자에게 서면으로 통보하여야 한다. 만약, 이를 이행하지 아니한 경우에는 분양자가 수분양자에 대한 계약의 해제통고 등을 종전 주소지로 발송하며 발송후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 보며, 이에 대한 수분양자의 제반불이익은 수분양자의 부담으로 한다. 계약서상 주소가 부정확한 경우에도 또한 같다.	⑥ _____ _____ _____ - .	· 공사외 과실 등으로 수분양자 주소를 알지 못한 경우에도 수분양자에 불이익을 주는 것은 부당하며 약관 무효의 소지가 있어 이를 개정
<단서신설>	다만, 분양자가 수분양자의 주소사무실의 소재지를 알았거나 과실	

현행	개정안	사유
	로 이를 알지 못할 때에는 그러하지 아니하다.	
[별지 제11호 서식] 주택분양계약서(토지임대부 분양) 제9조 계약의 해제 ① 분양자는 수분양자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다. 1. 수분양자가 제1조제2항에서 정한 기한까지 용자금에 대한 차용인명을 변경하지 아니하거나 용자금전액을 일시에 분양자에게 납부하지 <u>아니한 경우</u> 2. ~5. (생략) ② 제1항에 따라 이 계약을 해제한 때에는 수분양자는 지체 없이 표시주택 등을 원상회복하여 분양자에게 인도 하여야 한다. ③~④ (생략) ⑤ 분양자는 이 계약이 해제되었을 때 수분양자가 납부한 입주금, 용자금에 대한 상환원금 및 이자, 동연체료 등에서 제4항 본문에서 정한 위약금과 제1조의 주택가격의	[별지 제11호 서식] 주택분양계약서(토지임대부 분양) 제9조 계약의 해제 ① _____ 1. _____ _____ <u>아니하여</u> 분양자가 이행의 최고 등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행이 없을 경우 2. ~5. (현행과 동일) ② _____ _____ 하며, 분양자는 제5항에 따른 반환금을 수분양자에게 지급하여야 한다. ③~④ (현행과 동일) ⑤ _____	· 수분양자의 1회적 채무불이행사유의 존재만으로 계약을 해제할 수 있는 것처럼 규정하고 있어 약관규제법 제9조 제2호에 위반의 소지를 해소 · 계약해제에 따른 쌍방의 의무는 동시 이행관계에 있으나, 수분양자의 의무만 규정하고 있어 개정 필요 · 계약해제로 인해 금전을 반환하는 경우 법정이자를 반환해야 하나, 입주후 계약해제시 법정이자

현 행	개 정 안	사 유
100분의 5에 해당하는 금액을 1년간의 총일수로 나누어 이에 사용일수를 곱하여 일할 계산한 주택사용료, 원상복구비, 관리비 등 연체액, 계약의 해제에 따라 수반되는 제비용(공탁비 등)을 공제하고 반환한다. 다만, 수분양자의 입주 전에 이 계약이 해제되었을 때에는 분양자는 수분양자가 납부한 입주금중 위약금등 공제한 금액이 있을 경우 공제한 금액을 제외한 금액에 연리 100분의 5에 해당하는 법정이자를 지급하여야 한다.	----- ----- ----- ----- ----- <u>반환하</u> <u>며, 반환하는 금액에 연리 100분의 5에 해당하는 법정이자를 지</u> <u>급하여야 한다.</u>	자를 반환하지 않아도 되는 것처럼 규정하고 있어 관련 조항 개정
⑥ 수분양자는 이 계약체결후 주소변경이 있을 때는 분양자에게 서면으로 통보하여야 한다. 만약, 이를 이행하지 아니한 경우에는 분양자가 수분양자에 대한 계약의 해제통고 등을 종전 주소지로 발송하며 발송후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 보며, 이에 대한 수분양자의 채반불이익은 수분양자의 부담으로 한다. 계약서상 주소가 부정확한 경우에도 또한 같다. <u><단서신설></u>	⑥ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- - . 다만, 분양자가 수분양자의 주소·사무실의 소재지를 알았거나 과실로 이를 알지 못할 때에는 그러하지 아니하다.	· 공사의 과실 등으로 수분양자 주소를 알지 못한 경우에도 수분양자에 불이익을 주는 것은 부당하며 약관 무효의 소지가 있어 이를 개정
[별지 제12호 서식]	[별지 제12호 서식]	
주택합부 분양계약서	주택합부 분양계약서	

현행	개정안	사유
제9조 계약의 해제	제9조 계약의 해제	· 수분양자의 1회적 채무불이행사유의 존재만으로 계약을 해제할 수 있는 것처럼 규정하고 있어 약관규제법 제9조 제2호에 위반의 소지를 해소
① 분양자는 수분양자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다.	① _____ _____	
1. 수분양자가 제1조제4항에서 정한 기한 내에 용자금전액을 일시에 분양자에게 납부하지 아니하거나 제4조제1항 단서에 따른 용자금의 차용인명의를 변경하지 아니할 경우	1. _____ _____	
2. ~5. (생략)	2. ~5. (현행과 동일)	
② 제1항에 따라 이 계약을 해제한 때에는 수분양자는 지체 없이 표시주택 등을 원상회복하여 분양자에게 인도 하여야 한다.	② _____ _____	· 계약해제에 따른 쌍방의 의무는 동시에 이행관계에 있으나, 수분양자의 의무만 규정하고 있어 개정 필요
③~④ (생략)	③~④ (현행과 동일)	
⑤ 분양자는 이 계약이 해제되었을 때 수분양자가 납부한 입주금, 할부대상금에 대한 상환원금 및 이자, 용자금에 대한 상환원금 및 이자, 동 연체료 등에서 제4항 본문에서 정한 위약금과 제1조의 주택가격의 100분의 5에 해당하는 금액을 1년간의 총일수로 나누어 이에 사용일수를 곱하여 일할 계산한 주택사용료, 원상복구비 및 관리비 등 연체액을 공제하고 반환한다. 다만, 수	⑤ _____ _____	· 계약해제로 인해 금전을 반환하는 경우 법정이자를 반환해야 하나, 입주후 계약해제시 법정이자를 반환하지 않아도 되는 것처럼 규정하고 있어 관련 조항 개정
	반환하며, 반환하는	

현행	개정안	사유
분양자의 입주 전에 이 계약이 해 제되었을 때에는 분양자는 수분양 자가 납부한 입주금중 위약금등 공 제할 금액이 있을 경우 공제할 금 액을 제외한 금액에 연리 100분의 5에 해당하는 법정이자를 지급하여 야 한다.	금액에 연리 100분의 5에 해당하 는 법정이자를 지급하여야 한다.	
⑥ 수분양자는 이 계약체결후 주소 변경이 있을 때는 분양자에게 서면 으로 통보하여야 한다. 만약, 이를 이행하지 아니한 경우에는 분양자 가 수분양자에 대한 계약의 해제통 고 등을 종전 주소지로 발송하며 발송후 15일이 경과함으로써 그 효 력이 발생하는 것으로 보며, 이에 대한 수분양자의 제반불이익은 수 분양자의 부담으로 한다. 계약서상 주소가 부정확한 경우에도 또한 같 다. <u><단서신설></u>	⑥ _____ _____ _____ _____· 다만, 분양자가 수분양자의 주소· 사무실의 소재지를 알았거나 과실 로 이를 알지 못할 때에는 그러하 지 아니하다.	·공사의 과실 등으 로 수분양자 주소를 알지 못한 경우에도 수분양자에 불이익 을 주는 것은 부당 하며 약관 무효의 소지가 있어 이를 개정
[별지 제13호 서식] 주택분양계약서(임대분양전환)	[별지 제13호 서식] 주택분양계약서(임대분양전환)	
1. <u>계약당사자</u> (생략) 2. 주택의 표시 : 아파트 단지내 동 호	1. <u>계약자</u> (현행과 같음) 3. _____ _____	공공분양계약서와 동일하게 용어 및 조항 순서를 변경

현행

주택면적 (㎡)					공유대지 (㎡)
공 급 면 적			기타공 용면적	계약면 적	
전용 면적	주거공 용면적	계	(지하 주차장)		

개정안

주택면적 (㎡)					대지지분 (㎡)
공 급 면 적			기타공 용면적	계약면 적	
전용 면적	주거공 용면적	계	(지하 주차장)		

사유

용어 수정

‘계약체결일’을 ‘계약일’로 변경하고, 할부계약 관련 조항을 본 계약서에서 제외

3. 계약체결일 : 년 월 일

계약효력발생일 : 잔금을 일시에 납부하고 계약한 경우는 계약체결일, 할부계약의 경우는 계약체결일이 속하는 달의 다음달 1일을 말한다.

제1조 주택가격

① 분양자는 표시주택을 다음표의 가격으로 수분양자에게 분양하며, 수분양자는 주택가격을 분양자에게 납부하여야 한다. 다만, 이미 납부한 표시주택에 대한 임대보증금은 이자 계상 없이 계약금의 일부 또는 전부로 대체한다.

주택가 격 (천원)	계 약 금	잔금 또는 할부대상금		용 자 금	
		남부기한 또는 상환기간	상 환 방 법	금 액	상환 기간

2. 계약일 : _____

<단서 삭제>

제1조 주택가격

① _____ 아래표

현행	개정안	사유
일 이전에 용자금 전액을 분양자에게 납부하는 경우에는 그 납부일을 말한다)까지 용자금에 대한 원금과 이자를 분양자가 월부금으로 정하여 고지하는 바에 따라 매월 말일까지 납부하여야 한다. <단서신설>	일 이전에 용자금 전액을 분양자에게 납부하는 경우에는 그 납부일을 말한다) ----- ----- ----- 계약일에 ----- ----- ----- 다만, 분양자가 용자금 전액을 일시에 분양자에게 납부한 경우에는 그러하지 아니하다.	까지 납부토록 개정. 다만, 용자금 전액 납부시 그렇지 않음을 단서조항으로 명시.
④ 수분양자는 분양자가 통보하는 바에 따라 분양자가 국민은행으로부터 수용한 용자금에 대한 차용인명의를 분양자에서 수분양자로 변경하여야 한다. 이 경우 차용인명의의 변경은 잔금 또는 할부대상금을 완납한 후에 할 수 있으며, 용자금에 대한 원금의 납부개시일의 차이로 분양자가 국민은행에 납부한 원금과 수분양자가 분양자에게 납부한 원금에 차이가 있는 경우에는 그 차액을 일시에 납부하여 원금이 일치되도록 정산한 후 차용인명의를 변경하여야 한다. <신설>	③ ----- ----- OO은행으로 부터 ----- ----- OO년 OO월 OO일까지 ----- ----- 다만, 수분양자가 용자금 전액을 일시에 분양자에게 납부한 경우에는 그러하지 아니하다.	기금수탁은행을 직접 기입토록 변경 차용인명의 변경 기한을 명시토록 개정.
	④ 차용인명의의 변경은 잔금(용자금 제외)을 완납한 후에 할 수 있으며, 용자금에 대한 원금의 납부개시일의 차이로 분양자가 OO은행에 납부한 원금과 수분양자가 분양자에게 납부한 원금에 차이가 있는 경우에는 그 차액을 일시에 납부하여 원금이 일치되도록 정산한 후	기존 제4항의 단서를 별도 조항으로 분리 할부계약 관련 조항 삭제

현행	개정안	사유
제2조 연체료 납부 수분양자가 할부금 또는 월부금을 해당 납부기한까지 납부하지 않은 경우에는 연체한 금액에 대하여 총 연체기간에 년 ()%의 이율을 적용하여 산정한 연체료를 가산하여 분양자에게 납부하여야 한다. 다만, 총 연체기간이 1개월 이내인 경우에는 년 ()%의 이율을, 총 연체기간이 3개월 이내인 경우에는 년 ()%의 이율을 적용하여 산정한다. 이 경우 적용이율의 변경이 있는 경우에는 그 변경일을 기준으로 변경된 이율에 따라 각각 일할 계산한다.	차용인명의를 변경하여야 한다. 제2조 연체료 납부 수분양자는 월부금을 당해 ----- ----- 아니 하는 경우에는 「국민주택기금운영 및 관리규정」에서 정하는 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.	할부계약 관련조항 삭제 주택관리규정 시행세칙 별표 18 반영
제3조 제세공과금 등의 납부 ① 이 계약의 효력발생일후 과세기준일 도래로 발생하는 표시주택에 대한 재산세, 종합토지세, 도시계획세, 공동시설세, 교육세 등 제세공과금과 관계법령에 따른 특별수선충당금은 수분양자가 부담하여야 한다. ② 수분양자는 분양자가 고지하는 바에 따라 표시주택에 대한 다음 각 호의 화재보험료 또는 재해보험료를 분양자에게 납부하여야 한다.	제3조 제세공과금 등의 납부 ① 수분양자는 표시주택을 계약일 현재의 상태대로 인수하여야 하며 잔금(용자금제외) 납부일 이후 ----- ----- ----- ----- ----- ② ----- 기납부한 다음 각 호의 보험료 중 잔금(용자금제외) 완납일 이후부터 해당 보험의 만기일까지의 보험료 상당 금액을 분양자의 고지에 따라 ----- ----- 1. 「화재로 인한 재해보상과 보	문구수정 수분양자가 분양자에게 납부하여야 하는 보험료 등의 내역을 명확화
1. 표시주택이 「화재로 인한 재해	1. 「화재로 인한 재해보상과 보	

현행	개정안	사유
보상과 보험가입에 관한 법률」에 따라 화재보험에 가입하여야 하는 주택에 해당하는 경우에는 소유권이전등기가 수분양자 앞으로 이전될 때까지의 화재보험료 2. 표시 주택이 제1호의 주택에 해당하지 아니하는 경우에는 소유권이전등기가 수분양자앞으로 이전될 때(소유권이전등기 전에 용자금 전액을 납부한 경우에는 그 납부일을 말한다)까지 분양자가 정하는 소정의 재해보험료 3. <신설> ③ 수분양자가 제1항 및 제2항에 따른 특별수선충당금, 화재보험료 또는 재해보험료 등을 해당 납부기한까지 납부하지 아니하는 경우에는 분양자가 정하는 소정의 연체료를 가산하여 납부하여야 한다. 제4조 주택의 관리 ① 수분양자는 이 계약체결일에 분양자가 정하는 소정의 관리비에칙금을 납부하여야 한다. 다만, 수분양자가 종전의 임대차계약에 따라 납부한 관리비 선수금을 이 계약에 따른 관리비 선수금으로 대체하는 경우에는 그러하지 아니하다.	험가입에 관한 법률」이 정하는 화재보험료 또는 이를 대체하는 보험상품의 보험료 2. 「어린이 놀이시설 안전관리법」이 정하는 사고배상책임보험료 3. 기타 관계법령에 따라 분양자가 의무가입한 보험료 등 ③ ----- ----- 사고배상책임보험료 ----- 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 일반자금대출 최저 연체이율 한도 내에서 ----- ----- 제4조 주택의 관리 수분양자는 이 계약체결일에 분양자가 정하는 소정의 관리비에칙금을 납부하여야 한다. 다만, 수분양자는 ----- ----- 대체한다.	보험료 명칭 명확화 주택관리규정 시행세칙 별표 18 반영 본 계약서에 의한 수분양자는 모두 기존 임차인이므로 관리비선수금 납부 조항 수정

현행	개정안	사유
② 수분양자는 이 계약체결일이 속하는 달의 다음달 1일부터 기산하여 「주택법」에 따라 표시주택을 관리하는 관리주체(분양자가 관리하는 경우에는 분양자를 포함한다)가 정하는 관리비, 공동전기료 및 공동수도료를 부담하여야 한다. ③ 수분양자는 표시주택에 대하여 제2항의 관리주체가 정하는 바에 따라 별도의 관리계약을 체결하여야 한다. 제5조 소유권이전 ① 분양자는 주택가격이 완납된 후 표시주택에 대한 소유권이전등기 절차를 수분양자에게 이행한다. 다만, 잔금 또는 할부대상금 전액이 완납된 후에 「국민주택기금운용 및 관리규정」이 정하는 바에 따라 용자금에 대한 차용인명의를 수분양자에게 변경할 경우에는 그 변경과 동시에 소유권이전등기 절차를 이행한다. ②~④ (생략) 제7조 계약의 해제 ① 분양자는 수분양자가 할부금과 월부금을 3개월 이상 납부하지 아니하여 분양자가 이행의 최고 등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행이 없을 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다. 1. <신설>	② <삭제> ③ <삭제> 제5조 소유권이전 ① ----- ----- 잔금(용자금제외)이 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ②~④ (현행과 같음) 제7조 계약의 해제 ① ----- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다. 1. 월부금을 3개월 이상 납부하지 아니하여 분양자가 이행의 최고 등	불필요한 조항 삭제 불필요한 조항 삭제 할부계약 관련조항 삭제 할부계약 관련 조항 삭제

현행	개정안	사유
2. <신설>	다른 절차를 취하였음에도 그 이행이 없을 경우 2. 제1조 제3항에서 정한 기한까지 용자금에 대한 차용인 명의를 변경하지 아니 하거나 용자금전액을 일시에 분양자에게 납부하지 아니하여 분양자가 이행의 최고 등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행이 없을 경우	계약해제 사유에 차용인명의를 변경하지 않을 경우, 거짓, 부정한 방법으로 입주하였을 경우 및 기타 주택공급에 관한규칙을 위반한 경우 포함
3. <신설>	3. 분양자가 「주택법」 등 관계 법령에 위반하여 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 표시주택에 입주하였음이 판명된 경우	
4. <신설>	4. 그 밖에 「주택공급에 관한 규칙」에 위반되는 행위를 하였을 때	
② 제1항에 따라 분양자가 이 계약을 해제한 때에는 수분양자는 지체 없이 표시주택을 원상회복하여 분양자에게 인도 하여야 한다.	② ----- ----- ----- ----- 하며, 분양자는 계약 해제에 따른 반환금을 수분양자에게 지급하여야 한다.	계약해제에 따른 쌍방의 의무는 동시 이행관계에 있으나, 수분양자의 의무만 규정하고 있어 개정 필요
제8조 위약금 등	제8조 위약금 등	
① 수분양자는 제7조제1항에 따라 이 계약이 해제되었을 때에는 위약금으로 제1조에서 정한 주택가격의 100분의 10에 해당하는 금액을 분양자에게 납부하여야 한다.	① 제7조제1항에 따라 계약을 해제하였을 때에는 제1조에서 정한 주택가격의 100분의 10에 해당하는 금액은 위약금(수분양자의 계약금에서 공제하며, 계약금이 주택가격의 100분의 10 미만인 경우에는 계약금에서 우선 공제한 후 잔여금액은 잔금에서 공제한다)으로 분양자에게 귀속된다.	
② 이 계약이 해제되었을 때에는	② <삭제>	②~③을 하나로 통

현행	개정안	사유
위약금 외에 다음 산식에 따라 계산한 이 계약의 효력발생일부터 표시주택 인도일까지 사용일수에 대한 주택사용료를 분양자에게 납부하여야 한다. 이 경우 사용일이 속하는 연도의 총일수가 다른 경우에는 이를 구분하여 계산한다.		합
$\frac{\text{주택사용료} = \text{주택가격의 } 100\text{분의 } 5 \times \text{사용일이 속하는 연도의 총일수}}{\text{사 용 일 수}}$		
③ 분양자는 이 계약이 해제되었을 때에는 수분양자가 납부한 계약금, 잔금 또는 할부대상금, 용자금에 대한 상환금 및 이자, 동 연체료의 납부금에서 위약금, 주택사용료, 원상복구비, 관리비 등 연체액을 우선 공제하고 나머지 금액에 대하여 이자를 계산하지 않고 반환한다.	② ----- ----- -----, 용자금에 대한 상환원금 및 이자, 동 연체료 등에서 제1항에서 정한 위약금과 제1조의 주택가격의 100분의 5에 해당하는 금액을 1년간의 총일수로 나누어 이에 사용일수를 곱하여 일할 계산한 주택사용료, 원상복구비 및 관리비 등 연체액, 계약의 해제에 따라 수반되는 제비용(공탁비 등)을 공제하고 반환하며, 반환하는 금액에 연리 100분의 5에 해당하는 법정이자를 지급하여야 한다.	계약해제로 인해 금전을 반환하는 경우 법정이자를 가산하여 반환토록 개정
제9조 통보의무	제9조 통보의무	
① 수분양자는 할부잔금 완납시까지 주소변경이 있을 경우 분양자에게 서면으로 통보하여야 한다.	① ----- 소유권이전시까지 -----	
② 수분양자가 제1항을 이행하지 아니한 경우 이 계약서상의 주소로 분양자가 통지서를 발송함으로써	② ----- ----- 경우에는 분양자가 수분양자에 대한 계약의 해제통고 등을 종전	공사의 과실 등으로 수분양자 주소를 알지 못한 경우에도

현행	개정안	사유
발생하는 모든 불이익은 수분양자의 책임으로 한다.	주소지로 발송하며 발송후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 추정하며, 이에 대한 수분양자의 제반불이익은 수분양자의 부담으로 한다. 계약서상 주소가 부정확한 경우에도 또한 같다. 다만, 분양자가 수분양자의 주소·사무실의 소재지를 알았거나 과실로 이를 알지 못할 때에는 그러하지 아니하다.	수분양자에 불이익을 주는 것은 부당하며 약관 무효의 소지가 있어 이를 개정
(이 계약서는 전문, 계약당사자, 주택의 표시, 계약체결일과 계약효력 발생일, 본문 제1조부터 제10조까지임) [별지 제14호 서식] <신설>	(----- 계약자, 계약일, 주택의 표시, 계약효력발생일, -----) [별지 제14호 서식] 주택분양계약서(분양전환주택 일반분양세대) 아래 표시 주택을 분양함에 있어 수분양자(분양자로부터 분양을 받는 자)와 분양자(한국토지주택공사)는 다음 각 조항과 같이 분양계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성, 수분양자와 분양자가 기명날인한 후 각 1부씩 보관한다. 1. 계약자 수분양자 주소 : 성명 : (인) 주민등록번호 :	분양전환 시행 후 공가세대에 대한 일반분양시 사용할 계약서 서식 신설

현행

개정안

사유

분양자 한국토지주택공사
(인)

2. 계약일 : 년 월 일

3. 입주예정일 : 년 월
(일정상 다소 변경될 수 있으며,
추후 개별통보)

4. 주택의 표시 : 아파트 단지내
 동 호

주 택 면 적 (㎡)					대지 지분 (㎡)
공 급 면 적			기타공 용면적 (이하주 차장)	계약 면적	
전용 면적	주거공 용면적	계			

제1조 주택가격

① 분양자는 표시주택을 아래표의
가격으로 수분양자에게 분양하고
수분양자는 주택가격 중 입주금을
아래표의 납부방법에 따라 분양자
에게 납부하여야 한다.

금액단위 : 천원

구 분	주택 가격	입 주 금			융자금
		계	계약금	입주 잔금	
금 액					
납부기한					

② 수분양자는 융자금에 대한 차용
인명의를 제1항에서 정한 납부기한
까지 수분양자의 명의로 변경하여
야 한다. 다만, 수분양자가 같은 기

현행	개정안	사유
	간 내에 용자금 전액을 일시에 납부하여 상환한 경우에는 그러하지 아니한다. ③ 용자금에 대한 이자(국민주택기금이자를 적용)는 입주일(입주지정기간 이후 입주시에는 입주지정기간 종료일 다음날)부터 차용인명의 변경시까지 월부금으로 정하여 분양자가 고지하는 바에 따라 수분양자가 납부한다. ④ 차용인명의의 변경은 입주금을 완납한 후에 할 수 있으며, 용자금에 대한 원금의 납부개시일의 차이로 분양자가 OO은행에 납부한 원금과 수분양자가 분양자에게 납부한 원금에 차이가 있는 경우에는 그 차액을 일시에 납부하여 원금이 일치되도록 정산한 후 차용인명의를 변경하여야 한다. 제2조 대금 등 납부 ① 수분양자가 제1조에서 정한 입주금과 제3항 및 제4항에 따른 제부담금 중 분양자에게 납부하여야 하는 제부담금을 각각의 납부기한까지 납부하지 않은 경우에는 수분양자는 연체한 금액에 대하여 총 연체기간에 년 ()%의 이율을 적용하여 산정한 연체료를 가산하여 분양자에게 납부하여야 한다. 다만, 총 연체기간이 1개월 이내인 경우에는 년 ()%의 이율을, 총 연체기간이	

현행	개정안	사유
	3개월 이내인 경우에는 년 ()%의 이율을 적용하여 산정한다. 이 경우 적용이율의 변경이 있는 경우에는 그 변경일을 기준으로 변경된 이율에 따라 각각 일할 계산한다. ② 수분양자가 제1조 제3항의 용자금에 대한 월부금을 납부기한까지 납부하지 아니하는 경우에는 「국민주택기금운영 및 관리규정」에서 정하는 연체료를 가산하여 납부하여야 한다. ③ 수분양자는 제1조에서 정한 주택가격 외에 「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」이 정하는 화재보험료, 「어린이 놀이시설 안전관리법」이 정하는 사고배상책임보험료 등을 분양자의 고지에 따라 부담하여야 한다. ④ 수분양자는 표시주택을 계약일 현재의 상태로 인수하여야 하며 입주잔금 납부기한(입주잔금 납부기한 이전에 입주잔금을 납부한 경우에는 입주잔금납부일을 말한다) 이후에 과세기준일이 도래하는 제세공과금, 특별수선충당금, 법령의 제정, 개정에 따라 추가되는 시설투자비 등 제부담금은 수분양자의 부담으로 한다. 제3조 소유권이전 ① 분양자는 입주잔금이 완납된 후 수분양자 앞으로 소유권이전등기	

현행	개정안	사유
	절차를 이행한다. 다만, 국민주택기금이 용자된 주택에 대하여는 「국민주택기금 운용 및 관리규정」에서 정하는 바에 따라 용자금에 대한 차용인명을 수분양자 앞으로 변경함과 동시에 소유권 이전등기 절차를 이행한다. ② 공유대지는 위치를 지정 또는 할당(구획표시)하지 아니하고 공유지분으로 이전하며 수분양자는 공유지분에 대하여 분할을 청구하거나 건물과 분리하여 처분할 수 없다. ③ 분양자의 귀책사유가 아닌 부득이한 사정으로 소유권 이전절차가 지연되는 경우 수분양자는 이에 대하여 이의를 제기하지 못한다. ⑦ 이 계약에 따른 소유권이전등기와 용자금에 대한 차용인명의 변경절차 및 이에 소요되는 비용은 모두 수분양자의 부담으로 한다. 제4조 입주 ① 수분양자는 입주시 표시주택 및 표시주택에 부착된 시설물에 대한 이상 유무를 확인하여야 한다. ② 수분양자는 분양자가 지정하는 기간 내에 입주하여야 하며 동기간이 경과한 후에는 입주 여부에 관계없이 입주지정종료일 다음날부터 기산하여 소정의 관리비 등을 부담하여야 한다. ③ 경제여건의 급격한 변동이나 천	

현행	개정안	사유
	재지변, 이상천후 등 불가피한 사정으로 전문 제3호에서 정한 입주예정일이 지연될 경우 분양자는 이를 사전 통보하기로 하며, 이에 대하여 수분양자는 이의를 제기하지 아니하기로 한다. 다만, 입주일 연기사유가 분양자의 사정에 따른 경우에는 분양자는 수분양자에게 수분양자가 이미 납부한 입주금에 대하여 제2조제1항의 연체이율을 적용한 지체보상금을 입주잔금에서 우선 공제하고 부족한 때에는 그 차액을 지급하기로 한다. ④ 수분양자는 입주금을 완납하기 전에는 표시주택에 입주할 수 없다. 이 경우 입주잔금을 입주지정일 전에 납부한 때라도 분양자가 지정하는 입주지정일 전에는 입주할 수 없다. 제5조 공유대지에 대한 권리의무승계 분양자의 지적공부 미정리 등으로 인하여 수분양자가 건물만 소유권이전등기후 건물을 제3자에게 양도할 때에는 대지공유지분에 대한 권리의무에 대하여 분양자의 승인을 받아 건물과 함께 양도하여야 한다. 이 경우 양수인은 수분양자의 분양자에 대한 이 계약상의 권리의무를 포괄적으로 승계한다. 제6조 시설물의 유지관리	

현행	개정안	사유
	① 수분양자는 설치된 시설물의 이전, 변형, 손괴 등 주택단지형상을 변경하는 일체의 행위를 할 수 없다. 다만, 「주택법」 등 관계법령에 따라 허가를 받는 경우에는 그러하지 아니하다. ② 수분양자는 동일 단지내의 공유 시설물(기계실, 전기실, 관리사무소, 지하주차장 등) 및 부대복리시설(어린이놀이터, 노인정, 주민체육시설 및 주민공동시설, 공중화장실 등)을 공동으로 이용하여야 한다. 제7조 계약의 해제 ① 분양자는 수분양자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다. 1. 수분양자가 제1조제2항에서 정한 기한까지 용자금에 대한 차용인 명의를 변경하지 아니 하거나 용자금전액을 일시에 분양자에게 납부하지 아니하여 분양자가 이행의 최고 등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행을 없을 경우 2. 수분양자가 제1조에서 정한 입주잔금을 납부기한까지 납부하지 아니하거나 월부금을 3개월분 이상 납부하지 아니하여 분양자가 이행의 최고 등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행을 없을 경우 3. 수분양자가 분양자의 승인 없이	

현행	개정안	사유
	표시주택의 형상을 변경(모양변경, 증축, 개축 또는 대수선등)하거나 주거용 외의 목적에 사용한 경우 4. 분양자가 「주택법」 등 관계법령에 위반하여 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 표시주택에 당첨되었거나 입주하였음이 판명된 경우 5. 그 밖에 「주택공급에 관한 규칙」에 위반되는 행위를 하였을 때 ② 제1항에 따라 이 계약을 해제한 때에는 수분양자는 지체 없이 표시주택 등을 원상회복하여 분양자에게 인도 하여야 하며, 분양자는 계약해제에 따른 반환금을 수분양자에게 지급하여야 한다. ③ 수분양자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다. 1. 수분양자가 자신의 사정으로 스스로 이 계약을 해제하는 경우 2. 수분양자가 분양자의 귀책사유로 인하여 전문 제3호에서 정한 입주예정일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우 ④ 제1항제1호부터 제4호까지에 따라 계약을 해제하였을 때와 수분양자가 제3항제1호에 따라 계약을 해제하였을 때에는 제1조에서 정한 주택가격의 100분의 10에 해당하는 금액은 위약금(수분양자가 납부한 계약금에서 공제하며, 계약금이 주택가격의 100분의 10 미만인 경우	

현행	개정안	사유
	에는 계약금에서 우선 공제한 후 잔여금액은 잔금에서 공제한다)으로 분양자에게 귀속된다. 다만 제3항제2호에 따라 이 계약을 해제하였을 때에는 분양자는 수분양자에게 위약금으로 제1조의 주택가격의 100분의 10에 해당하는 금액을 지급하여야 한다. ⑤ 분양자는 이 계약이 해제되었을 때에는 수분양자가 납부한 입주금, 용자금에 대한 상환원금 및 이자, 동 연체료 등에서 제4항 본문에서 정한 위약금과 제1조의 주택가격의 100분의 5에 해당하는 금액을 1년간의 총일수로 나누어 이에 사용일수를 곱하여 일할 계산한 주택사용료, 원상복구비, 관리비 등 연체액, 계약의 해제에 따라 수반되는 제비용(공탁비 등)을 공제하고 반환하며, 반환금에 연리 100분의 5에 해당하는 법정이자를 지급하여야 한다. ⑥ 수분양자는 이 계약체결 후 주소변경이 있을 때는 분양자에게 서면으로 통보하여야 한다. 만약, 이를 이행하지 아니한 경우에는 분양자가 수분양자에 대한 계약의 해제통고 등을 종전 주소지로 발송하며 발송후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 보며, 이에 대한 수분양자의 제반불이익은 수분양자의 부담으로 한다. 계약서상	

현행	개정안	사유
	주소가 부정확한 경우에도 또한 같다. 다만, 분양자가 수분양자의 주소·사무실의 소재지를 알았거나 과실로 이를 알지 못할 때에는 그러하지 아니하다. 제8조 소송 등 ① 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 분양자와 수분양자가 합의하여 결정한다. 다만, 분양자와 수분양자간의 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 표시주택의 소재지를 관할하는 법원 또는 「민사소송법」에 따른 법원으로 한다. ② 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 분양자와 수분양자가 합의하여 결정하되 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다. (이 계약서는 계약자, 계약일, 입주예정일, 주택의 표시, 본문 제1조부터 제8조까지임)	

[별지 제9호서식] (제9조 관련)

주택분양계약서(공공분양)

아래 표시주택(이하 “표시주택”이라 한다)을 분양함에 있어 수분양자(분양자로부터 분양을 받는 자)와 분양자(한국토지주택공사)는 다음 각 조항과 같이 분양 계약을 체결하고, 이를 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성 수분양자와 분양자가 기명날인후 각 1부씩 보관한다.

1. 계약자

수분양자 주 소 :
성 명 : 주민등록번호 :

분양자 한국토지주택공사

2. 계약일 : 년 월 일

3. 입주예정일 : 년 월(공정에 따라 다소 변경될 수 있으며, 추후 개별통보)

4. 주택의 표시

아파트 단지내					동	호
주택면적(㎡)					대 지 분(㎡)	
공급면적			기타공용면적 (지하주차장 면적)	계약면적		
전용면적	주거공용면적	계				

·분양가상한제 적용주택

·주택공영개발지구내 분양가상한제 미적용 주택

·분양가상한제 미적용 주택

※ 위의 3개 유형 중 해당주택 1개만 기재

제1조 주택가격

- ① 분양자는 표시주택을 아래표의 가격으로 수분양자에게 분양하고 수분양자는 주택가격 중 입주금을 아래 표의 납부방법에 따라 분양자에게 납부한다. 다만, 선택사양품목이 있는 경우 선택사양품목 및 그 대금납부방법은 제4항에 의하며, 총주택가격은 아래표의 주택가격 및 제4항에 의한 선택사양품목에 대한 대금을 합한 금액으로 한다.

금액단위 : 천원

주택가격	입 주 금 및 납 부 방 법							용자금
	계약금	1차 중도금	2차 중도금	3차 중도금	4차 중도금	5차 중도금	입주 잔금	
납부기한								

(입주금 납부계좌 : 용자금 상환계좌 :)

- ② 수분양자는 용자금에 대한 차용인명의를 「부동산등기 특별조치법」에 따라 분양자의 건물소유권보존등기일(건물소유권보존등기일 이후 입주 잔금을 납부하는 경우에는 입주 잔금 납부일)부터 60일 이내에 수분양자의 명의로 변경하여야 한다. 다만, 수분양자가 같은 기간 내에 용자금 전액을 일시에 용자금상환계좌(대출은행 명)에 납부하여 상환한 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 용자금에 대한 이자(국민주택자금 융자주택은 국민주택자금이자율 적용, 민영주택자금 융자주택은 민영주택자금이자율 적용)는 입주일(입주지정기간 이후 입주시에는 입주지정기간 종료일 다음날)부터 차용인명의 변경시까지 월부금으로 정하여 분양자가 고지하는 바에 따라 수분양자가 납부한다.
- ④ 수분양자는 선택사양품목의 대금을 아래의 납부방법에 따라 분양자에게 제1항의 입주금 납부계좌로 납부하여야 하며, 선택사양품목(발코니 확장)을 변경 또는 취소할 수 없다.

금액단위 : 천원

선택사양품목 가격	대금납부방법	
	선택사양품목 가격의 20%	선택사양품목 가격의 80%
납부기한		

제2조 대금 등 납부

- ① 수분양자가 제1조에서 정한 입주금(선택사양품목 가격 포함)과 제3항 및 제4항에 따른 제부담금 중 분양자에게 납부하여야 하는 제부담금을 각각의 납부기한까지 납부하지 않은 경우에는 수분양자는 연체한 금액에 대하여 총 연체기간에 년 () %의 이율을 적용하여 산정한 연체료를 가산하여 분양자에게 납부하여야 한다. 다만, 총 연체기간이 1개월 이내인 경우에는 년 () %의 이율을, 총 연체기간이 3개월 이내인 경우에는 년 () %의 이율을 적용하여 산정한다. 이 경우 적용이율의 변경이 있는 경우에는 그 변경일을 기준으로 변경된 이율에 따라 각각 일할 계산한다.
- ② 수분양자가 제1조제3항의 용자금에 대한 월부금을 납부기한까지 납부하지 아니하는 경우에는 연체된 금액에 대하여 제1항에 따른 연체율로 계산한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.
- ③ 수분양자는 제1조에서 정한 주택가격 외에 「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」이 정하는 화재보험료(또는 분양자의 「주택관리규정」이 정하는 재해보상료)를 분양자의 고지에 따라 부담하여야 한다.
- ④ 수분양자는 표시주택을 사용검사 상태대로 인수하여야 하며 입주잔금 납부기한(입주잔금 납부기한 이전에 입주잔금을 납부한 경우에는 입주잔금납부일을 말한다) 이후에 과세기준일이 도래하는 제세공과금, 특별수선충당금, 법령의 제정, 개정에 따라 추가되는 시설투자비 등 제부담금은 수분양자의 부담으로 한다.

제3조 소유권이전

- ① 분양자는 표시주택의 건물에 대한 소유권이전등기절차를 소유권 보존등기 및 입주잔금이 완납된 후 수
분양자 앞으로 이행하며 대지공유지분에 대하여는 지적공부정리가 완료된 후 이행한다. 다만, 국민주택
기금이 융자된 주택에 대하여는 「국민주택기금 운용 및 관리규정」(민영주택자금이 융자된 주택은 해
당은행의 대출규정)에서 정하는 바에 따라 융자금에 대한 차용인명의를 수분양자 앞으로 변경함과 동시
에 소유권 이전등기절차를 이행한다.
- ② 분양자가 수분양자에게 소유권 이전하는 면적이 이 계약서에 표시된 면적과 차이가 나는 경우에는 이에
대한 상당금액(분양당시의 분양가격을 기준으로 산정한다.)을 서로 정산한다. 다만, 다음 각 호의 어느

하나에 따른 사유로 대지공유분면적의 차이가 있는 경우에는 면적증감이 없는 것으로 보아 이에 대한 상당금액을 서로 청구하지 아니한다.

1. 사업지구의 토지를 일에서 대지로 등록전환시 지적법상의 허용오차 범위 내에서 면적증감이 발생한 경우
 2. 택지개발사업, 대지조성사업, 재개발사업, 주거환경개선사업 또는 토지구획정리 사업 등의 준공에 따른 지적공부정리를 위하여 지적법상에 따른 지적확정측량으로 인하여 면적의 증감이 발생한 경우
 3. 지적법상 축척변경으로 인하여 면적의 증감이 발생한 경우
- ③ 제2항 본문에서 면적차이에 따라 정산할 상당금액이 발생할 경우 분양자는 입주민회의 또는 공고등을 통한 의견수렴결과에 따라 조정시설, 어린이 놀이터시설등 공동시설의 수선 및 추가설치방법으로 정산할 수 있다.
- ④ 공유대지는 위치를 지정 또는 할당(구획표시)하지 아니하고 공유지분으로 이전하며 수분양자는 공유지분에 대하여 분할을 청구하거나 건물과 분리하여 처분할 수 없다.
- ⑤ 공유대지에 대한 공부정리가 입주지정 종료일부터 2개월 이상 소요되는 경우는 분양자는 그 내용을 게시공고 또는 입주 후 안내문으로 통지하여야 한다.
- ⑥ 분양자의 귀책사유가 아닌 부득이한 사정으로 소유권 이전절차가 지연되는 경우 수분양자는 이에 대하여 이의를 제기하지 못한다.
- ⑦ 이 계약에 따른 소유권이전등기와 융자금상환을 담보하기 위하여 근저당권설정 등기를 하거나 말소하는 경우 또는 주택법령에 따른 부기등기를 말소하는 경우 이러한 절차와 이에 소요되는 비용은 모두 수분양자의 부담으로 한다.

제4조 입주

- ① 수분양자는 입주시 표시주택에 부착된 시설물에 대한 이상 유무를 확인하여야 한다.
- ② 수분양자는 분양자가 지정하는 기간 내에 입주하여야 하며 동기간이 경과한 후에는 입주 여부에 관계없이 입주지정종료일 다음날부터 기산하여 소정의 관리비 등을 부담하여야 한다.
- ③ 수분양자는 입주잔금 납부시 분양자가 정하는 바에 따라 관리비예치금을 납부하여야 한다.
- ④ 경계여건의 급격한 변동이나 천재지변, 이상천후 등 불가피한 사정으로 전문 제3호에서 정한 입주예정일이 지연될 경우 분양자는 이를 사전 통보하기로 하며, 이에 대하여 수분양자는 이의를 제기하지 아니하기로 한다. 다만, 입주일 연기사유가 분양자의 사정에 따른 경우에는 분양자는 수분양자에게 수분양자가 이미 납부한 입주금에 대하여 제2조제1항의 연체이율을 적용한 지체보상금을 입주잔금에서 우선 공제하고 부족 한 때에는 그 차액을 지급하기로 한다.
- ⑤ 수분양자는 입주금을 완납하기 전에는 표시주택에 입주할 수 없다. 이 경우 입주잔금을 입주지정일전에 납부한 때라도 분양자가 지정하는 입주지정일 전에는 입주할 수 없다.

제5조 분양권 등의 전매 및 우선매입 등

- ① 「주택법」 등 관계법령에 따라 분양권 등의 전매가 가능한 경우 분양권 등의 전매는 분양자의 승인을 받아야 한다.
- ② 제1항에 따른 분양권 등의 전매는 분양신청시 분양자에 대한 채무를 이행한 경우에 한정하며, 또한 대출기관으로부터 위 표시재산을 대상으로 대출받은 자는 대출기관이 발행한 전매당사자간의 대출승계 증거서류를 분양자에게 제출하여야 하며, 그러하지 아니할 경우에는 대출금을 상환하여야 한다.
- ③ 분양가상한제 적용주택 및 주택공영개발지구에서 분양가상한제 미적용 주택의 분양권 등이 제1항의 전매승인대상인 때에는 분양자가 이를 우선 매입할 수 있다.
- ④ 제3항에 따른 우선매입금액은 수분양자가 납부한 입주금 중 연체금등 공제할 금액이 있을 경우 공제한

금액을 제외한 금액에 「은행법」에 따른 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 합산한 금액으로 한다.

- ⑤ 제1항을 위반하여 분양권 등의 전매가 이루어진 경우 분양자가 제4항에 따른 금액을 매수자에게 지급한 때에는 분양권 등은 분양자가 취득한다.

제6조 공유대지에 대한 권리의무승계

분양자의 지적공부 미정리 등으로 인하여 수분양자가 건물만 소유권 이전등기후 건물을 제3자에게 양도할 때에는 대지공유지분에 대한 권리의무에 대하여 분양자의 승인을 받아 건물과 함께 양도하여야 한다. 이 경우 양수인은 수분양자의 분양자에 대한 이 계약상의 권리의무를 포괄적으로 승계한다.

제7조 시설물의 유지관리

- ① 수분양자는 설치된 시설물의 이전, 변형, 손괴 등 주택단지형상을 변경하는 일체의 행위를 할 수 없다. 다만, 「주택법」 등 관계법령에 따라 허가를 받는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 분양자는 단지관리상 필요하다고 인정할 때에는 입주민회의 또는 공고 등을 통한 의견수렴절차를 거쳐 출입구의 위치 등 단지배치상의 변경 또는 추가시설을 설치할 수 있다.
- ③ 수분양자는 동일 단지내의 공유시설물(기계실, 전기실, 관리사무소, 지하주차장 등) 및 부대복리시설(어린이놀이터, 노인정, 주민체육시설 및 주민공동시설, 공동화장실 등)을 공동으로 이용하여야 한다.

제8조 계약의 해제

- ① 분양자는 수분양자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다.
1. 수분양자가 제1조제2항에서 정한 기한까지 융자금에 대한 차용인명을 변경하지 아니 하거나 융자금전액을 일시에 분양자에게 납부하지 **아니하여 분양자가 이행의 최고 등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행이 없을 경우**
 2. 수분양자가 제1조에서 정한 중도금을 3회 이상 연체하여 2회 이상 최고(각 14일 이상의 유예기간을 정하여 최고)하여도 납부하지 아니하거나 입주잔금을 납부기한까지 또는 월부금을 3개월분 이상 납부하지 아니하여 분양자가 이행의 최고 등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행이 없을 경우
 3. 수분양자가 분양자의 승인 없이 표시주택의 형상을 변경(모양변경, 증축, 개축 또는 대수선등)하거나 주거용 외의 목적에 사용한 경우
 4. 분양자가 「주택법」 등 관계법령에 위반하여 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 표시주택에 당첨되었거나 입주하였음이 판명된 경우
 5. 그 밖에 「주택공급에 관한 규칙」에 위반되는 행위를 하였을 때
- ② 제1항에 따라 이 계약을 해제한 때에는 수분양자는 지체 없이 표시주택 등을 원상회복하여 분양자에게 인도 하여야 하며, 분양자는 제5항에 따른 반환금을 수분양자에게 지급하여야 한다.
- ③ 수분양자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다.
1. 수분양자가 자신의 사정으로 스스로 이 계약을 해제하는 경우, 다만 중도금을 1회라도 납부한 후에는 분양자가 인정하는 경우에 한정한다.
 2. 수분양자가 분양자의 귀책사유로 인하여 전문 제3호에서 정한 입주예정일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
- ④ 제1항제1호부터 제4호까지에 따라 계약을 해제하였을 때와 수분양자가 제3항제1호에 따라 계약을 해제하였을 때에는 제1조에서 정한 주택가격의 100분의 10에 해당하는 금액은 위약금(수분양자가 납부한 계약금에서 공제하며, 계약금이 주택가격의 100분의 10 미만인 경우에는 계약금에서 우선 공제한 후 잔여 금액은 각 중도금, 잔금의 순서로 공제한다)으로 분양자에게 귀속된다. 다만 제3항제2호에 따라 이 계약을 해제하였을 때에는 분양자는 수분양자에게 위약금으로 제1조의 주택가격의 100분의 10에 해당하는

- 금액을 지급하여야 한다.
- ⑤ 분양자는 이 계약이 해제되었을 때 수분양자가 납부한 입주금, 용자금에 대한 상환원금 및 이자, 동 연체료 등에서 제4항 본문에서 정한 위약금과 제1조의 주택가격의 100분의 5에 해당하는 금액을 1년간의 총일수로 나누어 이에 사용일수를 곱하여 일할 계산한 주택사용료, 원상복구비, 관리비 등 연체액, 계약의 해제에 따라 수반되는 제비용(공탁비 등)을 공제하고 반환하며, 반환하는 금액에 연리 100분의 5에 해당하는 법정이자를 지급하여야 한다.
- ⑥ 수분양자는 이 계약체결후 주소변경이 있을 때는 분양자에게 서면으로 통보하여야 한다. 만약, 이를 이행하지 아니한 경우에는 분양자가 수분양자에 대한 계약의 해제통고 등을 종전 주소지로 발송하며 발송 후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 보며, 이에 대한 수분양자의 제반불이익은 수분양자의 부담으로 한다. 계약서상 주소가 부정확한 경우에도 또한 같다. 다만, 분양자가 수분양자의 주소·사무실의 소재지를 알았거나 과실로 이를 알지 못할 때에는 그러하지 아니하다.

제9조 소송 등

- ① 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 분양자와 수분양자가 합의하여 결정한다. 다만, 분양자와 수분양자간의 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 표시주택의 소재지를 관할하는 법원 또는 「민사소송법」에 따른 법원으로 한다.
- ② 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 분양자와 수분양자가 합의하여 결정하되 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.

제10조 분양자의 하자보수 및 담보책임기간

- ① 하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자담보책임기간은 다음과 같다.
- 하자의 범위 : 공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·들뜸·침하·파손·누수·누출, 작동 또는 기능 불량, 부작·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상 불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자
 - 시설공사별 하자담보책임기간

구 분		하자담보책임기간			
		1년	2년	3년	4년
1. 대지조성공사	가. 토공사		○		
	나. 석축공사		○		
	다. 옹벽공사		○		
	라. 배수공사		○		
	마. 포장공사			○	
2. 옥외급수·위생 관련 공사	가. 공동구공사		○		
	나. 지하저수조공사		○		
	다. 옥외위생(정화조) 관련 공사		○		
	라. 옥외급수 관련 공사		○		
3. 지정 및 기초	가. 직접기초공사			○	
	나. 말뚝기초공사			○	
4. 철근콘크리트공사	가. 일반철근콘크리트공사				○
	나. 특수콘크리트공사				○
	다. 프리캐스트콘크리트공사				○
	라. 철골부대공사				
5. 철골공사	가. 구조용철골공사			○	
	나. 경량철골공사		○		
	다. 철골부대공사		○		

6. 조적공사	가. 일반벽돌공사		○		
	나. 점토벽돌공사		○		
	다. 블록공사		○		
7. 목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사		○		
	나. 수장목공사	○			
8. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사		○		
	나. 창호철물공사		○		
	다. 유리공사	○			
9. 지붕 및 방수공사	가. 지붕공사				○
	나. 흙통 및 우수관공사				○
	다. 방수공사				○
	라. 미장공사	○			
10. 마감공사	나. 수장공사	○			
	다. 칠공사	○			
	라. 도배공사	○			
	마. 타일공사		○		
	바. 단열공사		○		
	사. 옥내가구공사		○		
	가. 식재공사		○		
11. 조경공사	나. 잔디심기공사	○			
	다. 조경시설물공사		○		
	라. 관수 및 배수공사		○		
	마. 조경포장공사		○		
	바. 조경부대시설공사		○		
	가. 온돌공사(세대매립배관 포함)			○	
12. 잡공사	나. 주방기구공사		○		
	다. 옥내 및 옥외설비공사		○		
	라. 급수공사	○			
	가. 열원기기설비공사		○		
13. 난방·환기, 공기조화 설비공사	나. 공기조화기기설비공사		○		
	다. 덕트설비공사		○		
	라. 배관설비공사		○		
	마. 보온공사		○		
	바. 자동제어설비공사		○		
	가. 급수설비공사		○		
14. 급·배수위생설비공사	나. 온수공급설비공사		○		
	다. 배수·통기설비공사		○		
	라. 위생기구설비공사		○		
	마. 철 및 보온공사		○		
	바. 특수설비공사		○		
	가. 가스설비공사		○		
15. 가스 및 소화설비 공사	나. 소화설비공사			○	
	다. 제연설비공사			○	
	라. 가스저장시설공사			○	
	가. 배관·배선공사		○		
16. 전기 및 전력설비 공사	나. 피뢰침공사		○		
	다. 조명설비공사	○			
	라. 동력설비공사		○		
	마. 수·변전설비공사			○	
	바. 수·배전공사		○		
	사. 전기기기공사		○		
	아. 발전설비공사			○	

	자. 승강기 및 인양기설비공사			○	
17. 통신·신호 및 방재설비 공사	가. 통신·신호설비공사		○		
	나. TV공청설비공사		○		
	다. 방재설비공사		○		
	라. 감시제어설비공사		○		
	마. 가정자동화설비공사		○		
	바. 자동화제탐지설비공사			○	
	사. 정보통신설비공사		○		

- ② 내력구조부별의 하자보수대상 하자의 범위 및 하자보수담보책임기간은 다음과 같다.
1. 하자의 범위
- 가. 내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우
- 나. 「주택법 시행령」 제62조제3항에 따른 안전진단 실시결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고
판정된 경우
2. 내력구조부별 하자담보책임기간
- 가. 기둥·내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외한다) : 10년
- 나. 보·바닥 및 지붕 : 5년

(이 계약서는 계약자, 계약일, 입주예정일, 주택의 표시, 본문 제1조에서 제10조까지임)

권리의무승계내역				
순 번	승계일	양 도 인	양 수 인	공사확인
1	년 월 일	성명 : (인)	성명 : (인)	
		주민등록번호(사업자등록번호)	주민등록번호(사업자등록번호)	
		주소 :	주소 :	
		전화 :	전화 :	
2	년 월 일	성명 : (인)	성명 : (인)	
		주민등록번호(사업자등록번호)	주민등록번호(사업자등록번호)	
		주소 :	주소 :	
		전화 :	전화 :	
3	년 월 일	성명 : (인)	성명 : (인)	
		주민등록번호(사업자등록번호)	주민등록번호(사업자등록번호)	
		주소 :	주소 :	
		전화 :	전화 :	

권리의무승계서약서

본인 양수인은 양도인이 분양자와 계약한 표시주택을 양도인으로로부터 양도받음에 있어 분양자와 양도인간에 체결된 원계약서상의 권리의무를 그대로 승계할 것을 서약하며, 이후 양도양수에 따른 모든 민·형사상의 문제는 양도인과 양수인에 귀속되고 분양자는 하등의 책임 없음을 확인하여 위에 서명날인합니다.

분양자 : 한국토지주택공사
수분양자 : 양 도 인
수분양자로부터 : 양 수 인
양수받는 자

- * 권리의무승계(명의변경)시 구비서류
1. 양도인 : 공급계약서, 계약금 및 중도금 납부영수증, 인감증명서(부동산 매도용)1부, 인감도장, 주민등록증
2. 양수인 : 부동산 매매계약서(점인계약서)1부, 주민등록등본 1부, 도장, 주민등록증(권리의무 승계시는 반드시 양도인, 양수인 본인이 오셔야 합니다)

주택분양계약서(환매조건부 분양)

아래 표시주택(이하 “표시주택”이라 한다)을 분양함에 있어 수분양자(분양자로부터 분양을 받는자)와 분양자(한국토지주택공사)는 다음 각 조항과 같이 분양 계약을 체결하고, 이를 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성 수분양자와 분양자가 기명날인한 후 각 1부씩 보관한다.

1. 계약자

수분양자 주 소 :
성 명 : 주민등록번호 :

분양자 한국토지주택공사

2. 계약일 : 년 월 일

3. 입주예정일 : 년 월(공정에 따라 다소 변경될 수 있으며, 추후 개별통보)

4. 주택의 표시

아파트 단지내 동 호				
주택면적(m ²)				
공급면적			기타공용면적 (지하주차장 면적)	계약면적
전용면적	주거공용면적	계		
분양가상한제 적용주택 주택공영개발지구내 분양가상한제 미적용 주택 분양가상한제 미적용 주택 ※ 위의 3개 유형 중 해당주택 1개만 기재				

제1조 주택가격

- ① 분양자는 표시주택을 아래표의 가격으로 수분양자에게 분양하고 수분양자는 주택가격 중 입주금을 아래표의 납부방법에 따라 분양자에게 납부한다. 다만, 선택사양품목이 있는 경우 선택사양품목 및 그 대금납부방법은 별도의 계약서에 의하며 총주택가격은 아래표의 주택가격 및 선택사양품목에 대한 대금을 합한 금액으로 한다.
- ② 수분양자는 융자금에 대한 차용인명을 「부동산등기 특별조치법」에 따라 분양자의 건물소유권 보존등기일(건물소유권보존등기일 이후 입주잔금을 납부하는 경우에는 입주잔금 납부일)부터 60일 이내에 수분양자의 명의로 변경하여야 한다. 다만, 수분양자가 같은 기간 내에 융자금 전액을 일시에 융자금상환계좌(대출은행 명의)에 납부하여 상환한 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 융자금에 대한 이자(국민주택기금 융자주택은 국민주택기금이자율 적용, 민영주택자금 융자주택은 민영주택자금이자율 적용)는 입주일(입주지정기간 이후 입주시에는 입주지정기간 종료일 다음날)부터 차용인명의 변경시까지 월부금으로 정하여 분양자가 고지하는 바에 따라 수분양자가 납부한다.

금액단위 : 천원

주택가격	입 주 금 및 납 부 방 법							용자금
	계약금	1차 중도금	2차 중도금	3차 중도금	4차 중도금	5차 중도금	입주 잔금	
납부기한								

(입주금 납부계좌 : 용자금 상환계좌 :)

제2조 대금 등 납부

- ① 수분양자가 제1조에서 정한 입주금과 제3항 및 제4항에 따른 제부담금 중 분양자에게 납부하여야 하는 제부담금을 각각의 납부기한까지 납부하지 않은 경우에는 수분양자는 연체한 금액에 대하여 총 연체기간에 년 ()%의 이율을 적용하여 산정한 연체료를 가산하여 분양자에게 납부하여야 한다. 다만, 총 연체기간이 1개월 이내인 경우에는 년 ()%의 이율을, 총 연체기간이 3개월 이내인 경우에는 년 ()%의 이율을 적용하여 산정한다. 이 경우 적용이율의 변경이 있는 경우에는 그 변경일을 기준으로 변경된 이율에 따라 각각 일할 계산한다.
- ② 수분양자가 제1조제3항의 용자금에 대한 월부금을 납부기한까지 납부하지 아니하는 경우에는 연체된 금액에 대하여 제1항에 따른 연체율로 계산한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.
- ③ 수분양자는 제1조에서 정한 주택가격 외에 「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」이 정하는 화재보험료(또는 분양자의 「주택관리규정」이 정하는 재해보험료)를 분양자의 고지에 따라 부담하여야 한다.
- ④ 수분양자는 표시주택을 사용검사 상태대로 인수하여야 하며 입주잔금 납부기한(입주잔금 납부기한 이전에 입주잔금을 납부한 경우에는 입주잔금납부일을 말한다) 이후에 과세기준일이 도래하는 제세공과금, 특별선충당금, 법령의 제정, 개정에 따라 추가되는 시설투자비 등 제부담금은 수분양자의 부담으로 한다.

제3조 소유권이전

- ① 분양자는 표시주택의 건물에 대한 소유권이전등기절차를 소유권 보존등기 및 입주잔금이 완납된 후 수분양자 앞으로 이행하며 대지공유지분에 대하여는 지적공부정리가 완료된 후 이행한다. 다만, 국민주택 기금이 융자된 주택에 대하여는 「국민주택기금운용 및 관리규정」(민영주택자금이 융자된 주택은 해당은행의 대출규정)에서 정하는 바에 따라 융자금에 대한 차용인명을 수분양자 앞으로 변경함과 동시에 소유권 이전등기절차를 이행한다.
- ② 분양자가 수분양자에게 소유권 이전하는 면적이 이 계약서에 표시된 면적과 차이가 나는 경우에는 이에 대한 상당금액(분양당시의 분양가격을 기준으로 산정한다.)을 서로 정산한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 따른 사유로 대지공유분면적의 차이가 있는 경우에는 면적증감이 없는 것으로 보아 이에 대한 상당금액을 서로 청구하지 아니한다.
 1. 사업지구의 토지를 임야에서 대지로 등록전환시 지적법상의 허용오차 범위 내에서 면적증감이 발생한 경우
 2. 택지개발사업, 대지조성사업, 도시정비사업 또는 도시개발사업 등의 준공에 따른 지적공부정리를 위하여 지적법상에 따른 지적확정측량으로 인하여 면적의 증감이 발생한 경우
 3. 지적법상 측정변경으로 인하여 면적의 증감이 발생한 경우
- ③ 제2항 본문에서 면적차이에 따라 정산할 상당금액이 발생할 경우 분양자는 입주민회의 또는 공고 등을 통한 의견수렴결과에 따라 조정시설, 어린이 놀이터시설등 공동시설의 수선 및 추가설치방법으로 정산할 수 있다.

- ④ 공유대지는 위치를 지정 또는 할당(구획표시)하지 아니하고 공유지분으로 이전하며 수분양자는 공유지분에 대하여 분할을 청구하거나 건물과 분리하여 처분할 수 없다.
- ⑤ 공유대지에 대한 공부정리가 입주지정 종료일부터 2개월 이상 소요되는 경우는 분양자는 그 내용을 게시공고 또는 입주 후 안내문으로 통지하여야 한다.
- ⑥ 분양자의 귀책사유가 아닌 부득이한 사정으로 소유권 이전절차가 지연되는 경우 수분양자는 이에 대하여 이의를 제기하지 못한다.
- ⑦ 이 계약에 따른 소유권이전등기(특약등기 포함)와 용자금상환을 담보하기 위하여 근저당권설정 등기를 하거나 말소하는 경우 또는 주택법령에 따른 부기등기를 말소하는 경우 이러한 절차와 이에 소요되는 비용은 모두 수분양자의 부담으로 한다.

제4조 입주

- ① 수분양자는 입주식 표시주택에 부착된 시설물에 대한 이상 유무를 확인하여야 한다.
- ② 수분양자는 분양자가 지정하는 기간 내에 입주하여야 하며 동기간이 경과한 후에는 입주 여부에 관계 없이 입주지정종료일 다음날부터 기산하여 소정의 관리비 등을 부담하여야 한다.
- ③ 수분양자는 입주잔금 납부시 분양자가 정하는 바에 따라 관리비에지금을 납부하여야 한다.
- ④ 경제여건의 급격한 변동이나 천재지변, 이상천후 등 불가피한 사정으로 전문 제3호에서 정한 입주예정일이 지연될 경우 분양자는 이를 사전 통보하기로 하며, 이에 대하여 수분양자는 이의를 제기하지 아니하기로 한다. 다만, 입주일 연기사유가 분양자의 사정에 따른 경우에는 분양자는 수분양자에게 수분양금과 이미 납부한 입주금에 대하여 제2조제1항의 연체이율을 적용한 지체보상금을 입주잔금에서 우선 공제하고 부족 한 때에는 그 차액을 지급하기로 한다.
- ⑤ 수분양자는 입주금을 완납하기 전에는 표시주택에 입주할 수 없다. 이 경우 입주잔금을 입주지정일전에 납부한 때라도 분양자가 지정하는 입주지정일 전에는 입주할 수 없다.

제5조 분양권 전매 및 환매특약

- ① 수분양자와 분양자는 표시주택에 대하여 다음 각 호와 같이 환매특약하고, 제3조제1항의 소유권이전등기와 동시에 분양자를 환매권자로 하는 환매특약등기를 한다.
 1. 환매기간은 이 주택의 최초 계약체결이 가능한 날부터 20년으로 한다.
 2. 환매가격은 수분양자가 이미 납부한 입주금(입주가 완료되었을 경우에는 주택가격) 중 연체금 등 공제할 금액이 있을 경우 공제할 금액을 제외한 금액에 환매일까지 「은행법」에 따른 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 적용하여 계산한 이자를 합산한 금액과 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제17조에 따라 환매일에 가장 가까운 시점에 공시된 공동주택 가격 중 낮은 금액으로 한다.
- ② 표시주택의 입주자를 모집하여 최초로 계약체결이 가능한 날부터 「주택법」에서 정한 전매제한 기간 내에 동법에 따른 전매가 불가피하다고 인정되는 사유가 발생한 경우에는 분양자가 환매한다.
- ③ 제1항제1호의 기간 내에 수분양자가 이 주택을 처분하고자 하는 경우에는 주택의 처분에정일 3개월 전에 이를 분양자에게 통보하여야 하고 분양자는 당해 주택을 환매하여야 한다.
- ④ 제2항 및 제3항에 따른 환매가격은 제1항제2호에 따른다.
- ⑤ 제1항부터 제3항까지를 위반하여 주택의 전매 또는 처분이 이루어진 경우 분양자가 제4항에 따른 금액을 매수자에게 지급한 때에는 분양권 등은 분양자가 취득한다.

제6조 공유대지에 대한 권리의무승계

분양자의 지적공부 및 정리 등으로 인하여 수분양자가 건물만 소유권 이전등기후 건물을 제3자에게 양도할 때에는 대지공유지분에 대한 권리의무에 대하여 분양자의 승인을 받아 건물과 함께 양도하여야 한다. 이 경우 양수인은 수분양자의 분양자에 대한 이 계약상의 권리의무를 포괄적으로 승계한다.

제7조 시설물의 유지관리

- ① 수분양자는 설치된 시설물의 이진, 변형, 손괴 등 주택단지형상을 변경하는 일체의 행위를 할 수 없다. 다만, 「주택법」 등 관계법령에 따라 허가를 받는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 분양자는 단지관리상 필요하다고 인정할 때에는 입주민회의 또는 공고 등을 통한 의견수렴절차를 거쳐 출입구의 위치 등 단지배치상의 변경 또는 추가시설을 설치할 수 있다.
- ③ 수분양자는 동일단지내의 공유시설물(기계실, 전기실, 관리사무소, 지하주차장 등) 및 부대복리시설(어린이놀이터, 노인정, 주민체육시설 및 주민공동시설, 공중변소 등)을 공동으로 이용하여야 한다.

제8조 계약의 해제

- ① 분양자는 수분양자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다.
 - 1. 수분양자가 제1조제2항에서 정한 기한까지 용자금에 대한 차용인명을 변경하지 아니 하거나 용자금전액을 일시에 분양자에게 납부하지 아니하여 분양자가 이행의 최고 등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행이 없을 경우
 - 2. 수분양자가 제1조에서 정한 중도금을 3회 이상 연체하여 2회 이상 최고(각 14일 이상의 유예기간을 정하여 최고)하여도 납부하지 아니하거나 입주잔금을 납부기한까지 또는 월부금을 3개월분 이상 납부하지 아니하여 분양자가 이행의 최고 등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행이 없을 경우
 - 3. 수분양자가 분양자의 승인 없이 표시주택의 형상을 변경(모양변경, 증축, 개축 또는 대수선 등)하거나 주거용 외의 목적에 사용한 경우
 - 4. 수분양자가 「주택법」 등 관계법령에 위반하여 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 표시주택에 당첨되었거나 입주하였음이 판명된 경우
 - 5. 그 밖에 「주택공급에 관한 규칙」에 위반되는 행위를 하였을 때
- ② 제1항에 따라 이 계약을 해제한 때에는 수분양자는 지체 없이 표시주택 등을 원상회복하여 분양자에게 인도 하여야 하며, 분양자는 제5항에 따른 반환금을 수분양자에게 지급하여야 한다.
- ③ 수분양자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다.
 - 1. 수분양자가 자신의 사정으로 스스로 이 계약을 해제하는 경우, 다만 중도금을 1회라도 납부한 후에는 분양자가 인정하는 경우에 한정한다.
 - 2. 수분양자가 분양자의 귀책사유로 인하여 전문 제3호에서 정한 입주예정일부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
- ④ 제1항제1호부터 제4호까지에 따라 계약을 해제하였을 때와 수분양자가 제3항제1호에 따라 계약을 해제하였을 때에는 제1조에서 정한 주택가격의 100분의 10에 해당하는 금액은 위약금으로 분양자에게 귀속된다. 다만 제3항제2호에 따라 이 계약을 해제하였을 때에는 분양자는 수분양자에게 위약금으로 제1조의 주택가격의 100분의 10에 해당하는 금액을 지급하여야 한다.
- ⑤ 분양자는 이 계약이 해제되었을 때 수분양자가 납부한 입주금, 용자금에 대한 상환원금 및 이자, 등 연체료 등에서 제4항 본문에서 정한 위약금과 제1조의 주택가격의 100분의 5에 해당하는 금액을 1년간의 총일수로 나누어 이에 사용일수를 곱하여 일할 계산한 주택사용료, 원상복구비, 관리비 등 연체액, 계약의 해제에 따라 수반되는 제비용(공탁비 등)을 공제하고 반환하며, 반환하는 금액에 연리 100분의 5에 해당하는 법정이자를 지급하여야 한다.
- ⑥ 수분양자는 이 계약체결후 주소변경이 있을 때는 분양자에게 서면으로 통보하여야 한다. 만약, 이를 이행하지 아니한 경우에는 분양자가 수분양자에 대한 계약의 해제통고 등을 종전 주소지로 발송하고 발송 후 15일이 경과한 때 그 효력이 발생하는 것으로 보며, 이에 대한 수분양자의 제반불이익은 수분양자의 부담으로 한다. 계약서상 주소가 부정확한 경우에도 또한 같다. 다만, 분양자가 수분양자의 주소·사무실의 소재지를 알았거나 과실로 이를 알지 못할 때에는 그러하지 아니하다.

제9조 소송 등

- ① 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 분양자와 수분양자가 합의하여 결정한다. 다만, 분양자와 수분양자간의 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 표시주택의 소재지를 관할하는 법원 또는 「민사소송법」에 따른 법원으로 한다.
- ② 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 분양자와 수분양자가 합의하여 결정하되 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.

제10조 분양자의 하자보수 및 담보책임기간

- ① 하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자담보책임기간은 다음과 같다.
 - 1. 하자의 범위 : 공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·들뜸·침하·파손·누수·누출, 작동 또는 기능 불량, 부착·접지 또는 결선 불량, 고사 및 임상 불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자
 - 2. 시설공사별 하자담보책임기간

구 분		하자담보책임기간			
		1년	2년	3년	4년
1. 대지조성공사	가. 토공사		○		
	나. 석축공사		○		
	다. 옹벽공사		○		
	라. 배수공사		○		
	마. 포장공사			○	
2. 옥외급수위생 관련 공사	가. 공동구공사		○		
	나. 지하저수조공사		○		
	다. 옥외위생(정화조) 관련 공사		○		
	라. 옥외급수 관련 공사		○		
3. 지정 및 기초	가. 직접기초공사			○	
	나. 말뚝기초공사			○	
4. 철근콘크리트공사	가. 일반철근콘크리트공사				○
	나. 특수콘크리트공사				○
	다. 프리캐스트콘크리트공사				○
5. 철골공사	가. 구조용철골공사			○	
	나. 경량철골공사		○		
	다. 철골부대공사		○		
6. 조적공사	가. 일반벽돌공사		○		
	나. 점토벽돌공사		○		
	다. 블록공사		○		
7. 목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사		○		
	나. 수장목공사	○			
8. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사		○		
	나. 창호철물공사		○		
	다. 유리공사	○			
9. 지붕 및 방수공사	가. 지붕공사				○
	나. 흙중 및 우수관공사				○
	다. 방수공사				○
10. 마감공사	가. 미장공사	○			
	나. 수장공사	○			
	다. 칠공사	○			
	라. 도배공사	○			
	마. 타일공사		○		
	바. 단열공사		○		
	사. 옥내가구공사		○		

11. 조정공사	가. 식재공사		○		
	나. 잔디심기공사	○			
	다. 조경시설물공사		○		
	라. 관수 및 배수공사		○		
	마. 조경포장공사		○		
	바. 조경부대시설공사		○		
12. 잡공사	가. 온돌공사(세대매립배관 포함)			○	
	나. 주방기구공사		○		
	다. 옥내 및 옥외설비공사		○		
	라. 급속공사	○			
13. 난방·환기, 공기조화 설비공사	가. 열원기기설비공사		○		
	나. 공기조화기기설비공사		○		
	다. 덕트설비공사		○		
	라. 배관설비공사		○		
	마. 보온공사		○		
	바. 자동제어설비공사		○		
14. 급·배수위생설비공사	가. 급수설비공사		○		
	나. 온수공급설비공사		○		
	다. 배수·통기설비공사		○		
	라. 위생기구설비공사		○		
	마. 철 및 보온공사		○		
	바. 특수설비공사		○		
15. 가스 및 소화설비공사	가. 가스설비공사		○		
	나. 소화설비공사			○	
	다. 제연설비공사			○	
	라. 가스저장시설공사			○	
16. 전기 및 전력설비공사	가. 배관·배선공사		○		
	나. 피뢰침공사		○		
	다. 조명설비공사	○			
	라. 동력설비공사		○		
	마. 수·변전설비공사			○	
	바. 수·배전공사		○		
	사. 전기기기공사		○		
	아. 발전설비공사			○	
	자. 승강기 및 인양기설비공사			○	
17. 통신·신호 및 방재설비 공사	가. 통신·신호설비공사		○		
	나. TV공청설비공사		○		
	다. 방재설비공사		○		
	라. 감시제어설비공사		○		
	마. 가정자동화설비공사		○		
	바. 자동화제탐지설비공사			○	
	사. 정보통신설비공사		○		

(이 계약서는 계약자, 계약일, 입주예정일, 주택의 표시, 본문 제1조에서 제10조까지임)

② 내력구조부별의 하자보수대상 하자의 범위 및 하자보수담보책임기간은 다음과 같다.

1. 하자의 범위

- 가. 내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우
나. 「주택법 시행령」 제62조제3항에 따른 안전진단 실시결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고
판정된 경우

2. 내력구조부별 하자보수기간

- 가. 기둥·내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외한다) : 10년
나. 보·바닥 및 지붕 : 5년

주택분양계약서(토지임대부 분양)

④ 분양자는 최초 대지에 대한 사용 계약 후 2년이 경과한 후 지료의 증액을 청구할 수 있으며, 그 증액을
은 특별자치도·시·군 또는 자치구의 평균 지가상승률을 고려하여 산정하되, 「주택임대차보호법 시행
령」 제2조제1항에 따른 차임 등의 증액청구 한도 비율을 초과하여서는 아니 된다.

⑤ 분양자와 수분양자는 지료의 납부 등 대지의 사용에 대하여 별도의 계약을 체결하여야 한다.

제4조 소유권이전

- ① 분양자는 표시주택의 건물에 대한 소유권이전등기절차를 소유권 보존등기 및 입주잔금이 완납된 후 수분양자 앞으로 이행한다. 다만, 국민주택기금이 용화된 주택에 대하여는 「국민주택기금운용 및 관리규정」(민영주택기금이 용화된 주택은 해당은행의 대출규정)에서 정하는 바에 따라 용자금에 대한 차용인명을 수분양자 앞으로 변경함과 동시에 소유권 이전등기절차를 이행한다.
- ② 분양자가 수분양자에게 소유권 이전하는 면적이 이 계약서에 표시된 면적과 차이가 나는 경우에는 이에 대한 상당금액(분양당시의 분양가격을 기준으로 산정한다)을 서로 정산한다.
- ③ 제2항에서 면적차이에 따라 정산할 상당금액이 발생할 경우 분양자는 입주민회의 또는 공고 등을 통한 의견수렴결과에 따라 조정시설, 어린이 놀이터시설등 공동시설의 수선 및 추가설치방법으로 정산할 수 있다.
- ④ 분양자의 귀책사유가 아닌 부득이한 사정으로 소유권 이전절차가 지연되는 경우 수분양자는 이에 대하여 이의를 제기하지 못한다.
- ⑤ 이 계약에 따른 소유권이전등기와 용자금상환을 담보하기 위하여 근저당권설정 등기를 하거나 말소하는 경우 또는 주택법령에 따른 부기등기를 말소하는 경우 이러한 절차와 이에 소요되는 비용은 모두 수분양자의 부담으로 한다.

제5조 입주

- ① 수분양자는 입주시 표시주택에 부착된 시설물에 대한 이상 유무를 확인하여야 한다.
- ② 수분양자는 분양자가 지정하는 기간 내에 입주하여야 하며 동기간이 경과한 후에는 입주 여부에 관계없이 입주지정종료일 다음날부터 기산하여 소정의 관리비 등을 부담하여야 한다.
- ③ 수분양자는 입주잔금 납부시 분양자가 정하는 바에 따라 관리비에치금을 납부하여야 한다.
- ④ 경계여건의 급격한 변동이나 천재지변, 이상천후 등 불가피한 사정으로 전문 제3호에서 정한 입주예정일이 지연될 경우 분양자는 이를 사전 통보하기로 하며, 이에 대하여 수분양자는 이의를 제기하지 아니하기로 한다. 다만, 입주일 연기사유가 분양자의 사정에 따른 경우에는 분양자는 수분양자에게 수분양자가 납부한 입주금에 대하여 제2조제1항의 연체이율을 적용한 지체보상금을 입주잔금에서 우선 공제하고 부족 한 때에는 그 차액을 지급하기로 한다.
- ⑤ 수분양자는 입주금을 완납하기 전에는 표시주택에 입주할 수 없다. 이 경우 입주잔금을 입주지정일전에 납부한 때라도 분양자가 지정하는 입주지정일 전에는 입주할 수 없다.

제6조 분양권 등의 전매 및 우선매입 등

- ① 「주택법」 등 관계법령에 따라 분양권 등의 전매가 불가피한 경우 분양권 등의 전매는 분양자의 승인을 받아야 한다.
- ② 제1항에 따른 분양권 등의 전매는 분양신청시 분양자에 대한 채무를 이행한 경우에 한정하며, 또한 대출기관으로부터 위 표시제산을 대상으로 대출받은 자는 대출기관이 발행한 전매당사자간의 대출승계 증거서류를 분양자에게 제출하여야 하며, 그러하지 아니할 경우에는 대출금을 상환하여야 한다.
- ③ 분양가상한제 적용주택 및 주택공영개발지구에서 분양가상한제 미적용 주택의 분양권 등이 제1항의 전매승인대상인 때에는 분양자가 이를 우선 매입할 수 있다.
- ④ 제3항에 따른 우선매입금액은 수분양자가 납부한 입주금 중 연체금등 공제할 금액이 있을 경우 공제한 금액을 제외한 금액에 「은행법」에 따른 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 합산한 금액으로

한다.

- ⑤ 제1항을 위반하여 분양권 등의 전매가 이루어진 경우 분양자가 제4항에 따른 금액을 매수자에게 지급한 때에는 분양권 등은 분양자가 취득한다.

제7조 사용대지에 대한 권리의무승계

수분양자가 건물소유권 이전등기후 건물을 제3자에게 양도할 때에는 사용대지에 대한 권리의무에 대하여 분양자의 승인을 받아야 한다. 이 경우 양수인은 수분양자의 분양자에 대한 이 계약상의 권리의무를 포괄적으로 승계한다.

제8조 시설물의 유지관리

- ① 수분양자는 설치된 시설물의 이전, 변형, 손괴 등 주택단지형상을 변경하는 일체의 행위를 할 수 없다. 다만, 「주택법」 등 관계법령에 따라 허가를 받는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 분양자는 단지관리상 필요하다고 인정할 때에는 입주민회의 또는 공고 등을 통한 의견수렴절차를 거쳐 출입구의 위치 등 단지배치상의 변경 또는 추가시설을 설치할 수 있다.
- ③ 수분양자는 동일 단지 내의 공유시설물(기계실, 전기실, 관리사무소, 지하주차장 등) 및 부대복리시설(어린이놀이터, 노인정, 주민체육시설 및 주민공동시설, 공동변소 등)을 공동으로 이용하여야 한다.

제9조 계약의 해제

- ① 분양자는 수분양자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다.
 1. 수분양자가 제1조제2항에서 정한 기한 내에 용자금에 대한 차용인명을 변경하지 아니 하거나 용자금전액을 일시에 분양자에게 납부하지 **아니하여 분양자가 이행의 최고 등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행이 없을 경우**
 2. 수분양자가 제1조에서 정한 중도금을 3회 이상 연체하여 2회 이상 최고(각 14일 이상의 유예기간을 정하여 최고)하여도 납부하지 아니하거나 입주잔금을 납부기한 내에 또는 월부금을 3개월분 이상 납부하지 아니하여 분양자가 이행의 최고 등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행이 없을 경우
 3. 수분양자가 분양자의 승인 없이 표시주택의 형상을 변경(모양변경, 증축, 개축 또는 대수선등)하거나 주거용 외의 목적에 사용한 경우
 4. 수분양자가 「주택법」 등 관계법령에 위반하여 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 표시주택에 당첨되었거나 입주하였음이 판명된 경우
 5. 제3조제5항에서 정한 대지의 사용에 대한 계약을 체결하지 아니한 경우
 6. 그 밖에 「주택공급에 관한 규칙」에 위반되는 행위를 하였을 때
- ② 제1항에 따라 이 계약을 해제한 때에는 수분양자는 지체 없이 표시주택 등을 원상회복하여 분양자에게 인도 하여야 **하며, 분양자는 제5항에 따른 반환금을 수분양자에게 지급하여야 한다.**
- ③ 수분양자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다.
 1. 수분양자가 자신의 사정으로 스스로 이 계약을 해제하는 경우, 다만 중도금을 1회라도 납부한 후에는 분양자가 인정하는 경우에 한정한다.
 2. 수분양자가 분양자의 귀책사유로 인하여 전문 제3호에서 정한 입주예정일부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
- ④ 제1항제1호부터 제5호까지에 따라 계약을 해제하였을 때와 수분양자가 제3항제1호에 따라 계약을 해제하였을 때에는 제1조에서 정한 주택가격의 100분의 10에 해당하는 금액은 위약금으로 분양자에게 귀속된다. 다만, 제3항제2호에 따라 이 계약을 해제하였을 때에는 분양자는 수분양자에게 위약금으로 제1조의 주택가격의 100분의 10에 해당하는 금액을 지급하여야 한다.
- ⑤ 분양자는 이 계약이 해제되었을 때 수분양자가 납부한 입주금, 용자금에 대한 상환원금 및 이자, 동 연

체료 등에서 제4항 본문에서 정한 위약금과 제1조의 주택가격의 100분의 5에 해당하는 금액을 1년간의 총일수로 나누어 이에 사용일수를 곱하여 일할 계산한 주택사용료, 원상복구비, 관리비 등 연체액, 계약의 해제에 따라 수반되는 제비용(공탁비 등)을 공제하고 **반환하며, 반환하는 금액에 연리 100분의 5에 해당하는 법정이자**를 지급하여야 한다.

⑥ 수분양자는 이 계약체결후 주소변경이 있을 때는 분양자에게 서면으로 통보하여야 한다. 만약, 이를 이행하지 아니한 경우에는 분양자가 수분양자에 대한 계약의 해제통고 등을 종전 주소지로 발송하고 발송 후 15일이 경과한 때 그 효력이 발생하는 것으로 보며, 이에 대한 수분양자의 채반불이익은 수분양자의 부담으로 한다. 계약서상 주소가 부정확한 경우에도 또한 같다. **다만, 분양자가 수분양자의 주소·사무실의 소재지를 알았거나 과실로 이를 알지 못할 때에는 그러하지 아니하다.**

제10조 소송 등

- ① 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 분양자와 수분양자가 합의하여 결정한다. 다만, 분양자와 수분양자간의 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 표시주택의 소재지를 관할하는 법원 또는 「민사소송법」에 따른 법원으로 한다.
- ② 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 분양자와 수분양자가 합의하여 결정하되 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.

제11조 분양자의 하자보수 및 담보책임기간

- ① 하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자담보책임기간은 다음과 같다.
- 하자의 범위 : 공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·들뜸·침하·파손·누수·누출, 작동 또는 기능 불량, 부착·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상 불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자
 - 시설공사별 하자담보책임기간

구 분		하자담보책임기간			
		1년	2년	3년	4년
1. 대지조성공사	가. 토공사		○		
	나. 석축공사		○		
	다. 옹벽공사		○		
	라. 배수공사		○		
	마. 포장공사			○	
2. 옥외급수·위생 관련 공사	가. 공동구공사		○		
	나. 지하저수조공사		○		
	다. 옥외위생(정화조) 관련 공사		○		
	라. 옥외급수 관련 공사		○		
3. 지붕 및 기초	가. 직접기초공사			○	
	나. 말뚝기초공사			○	
4. 철근콘크리트공사	가. 일반철근콘크리트공사				○
	나. 특수콘크리트공사				○
	다. 프리캐스트콘크리트공사				○
5. 철골공사	가. 구조용철골공사			○	
	나. 경량철골공사		○		
	다. 철골부대공사		○		
6. 조적공사	가. 일반벽돌공사		○		
	나. 점토벽돌공사		○		
	다. 블럭공사		○		

7. 목공사	가. 구조재 또는 바탕재공사		○		
	나. 수장목공사	○			
8. 창호공사	가. 창문을 및 문짝공사		○		
	나. 창호철물공사		○		
	다. 유리공사	○			
9. 지붕 및 방수공사	가. 지붕공사				○
	나. 흙통 및 우수관공사				○
	다. 방수공사				○
10. 마감공사	가. 미장공사	○			
	나. 수장공사	○			
	다. 칠공사	○			
	라. 도배공사	○			
	마. 타일공사		○		
	바. 단열공사		○		
	사. 옥내가구공사		○		
11. 조경공사	가. 식재공사		○		
	나. 잔디심기공사	○			
	다. 조경시설물공사		○		
	라. 관수 및 배수공사		○		
	마. 조경포장공사		○		
	바. 조경부대시설공사		○		
12. 잡공사	가. 온돌공사(세대매립배관 포함)			○	
	나. 주방기구공사		○		
	다. 옥내 및 옥외설비공사		○		
	라. 급속공사	○			
13. 난방·환기, 공기조화설비공사	가. 열원기기설비공사		○		
	나. 공기조화기기설비공사		○		
	다. 덕트설비공사		○		
	라. 배관설비공사		○		
	마. 보온공사		○		
	바. 자동제어설비공사		○		
14. 급·배수위생설비공사	가. 급수설비공사		○		
	나. 온수공급설비공사		○		
	다. 배수·통기설비공사		○		
	라. 위생기구설비공사		○		
	마. 철 및 보온공사		○		
	바. 특수설비공사		○		
15. 가스 및 소화설비공사	가. 가스설비공사		○		
	나. 소화설비공사			○	
	다. 제연설비공사			○	
	라. 가스저장시설공사			○	
16. 전기 및 전력설비공사	가. 배관·배선공사		○		
	나. 피뢰침공사		○		
	다. 조명설비공사	○			
	라. 동력설비공사		○		
	마. 수·변전설비공사			○	
	바. 수·배전공사		○		
	사. 전기기기공사		○		
	아. 발전설비공사			○	
	자. 승강기 및 인양기설비공사			○	
17. 통신·신호 및 방재설비 공사	가. 통신·신호설비공사		○		
	나. TV공청설비공사		○		

	다. 방재설비공사		○		
	라. 감시제어설비공사		○		
	마. 가정자동화설비공사		○		
	바. 자동화재탐지설비공사			○	
	사. 정보통신설비공사		○		

② 내력구조부별의 하자보수대상 하자의 범위 및 하자보수담보책임기간은 다음과 같다.

- 하자의 범위
가. 내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우
나. 「주택법 시행령」 제62조제3항에 따른 안전진단 실시결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판정된 경우
- 내력구조부별 하자보수기간
가. 기둥·내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외한다) : 10년
나. 보·바닥 및 지붕 : 5년

(이 계약서는 계약자, 계약일, 입주예정일, 주택의 표시, 본문 제1조에서 제11조까지임)

[별지 제12호서식] (제9조 관련)

주택할부 분양계약서

아래 표시주택(이하 “표시주택”이라 한다)을 분양함에 있어 수분양자(분양자로부터 분양을 받는자)와 분양자(한국토지주택공사)는 다음 각 조항과 같이 분양계약을 체결하고, 이를 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성 수분양자와 분양자가 기명날인한 후 각 1부씩 보관한다.

1. 계약자

수분양자	주소 :		주민등록번호 :	
	성명 :			
분양자	한국토지주택공사			

2. 계약일

3. 입주예정일 : 년 월(공정에 따라 다소 변경될 수 있으며, 추후 개별통보)

4. 주택의 표시

아파트 단지내

동

호

주택면적(㎡)					대 지 지분(㎡)
공급면적			기타공용면적 (법정초과 지하층면적)	계약면적	
전용면적	주거공용면적	계			

제1조 주택가격

- 분양자는 표시주택을 아래표의 가격으로 수분양자에게 분양하고 수분양자는 주택가격을 아래 표의 납부 방법에 따라 분양자에게 납부하며, 주택가격중 용자금은 수분양자가 분양자에게 동금액을 납부하기 전 까지 분양자가 수분양자에게 대여하는 것으로 한다. 다만, 선택사양품목이 있는 경우 선택사양품목 및 그 대금납부방법은 별도의 계약서에 의하며 총 주택가격은 아래표의 주택가격 및 선택사양품목에 대한 대금을 합한 금액으로 한다.
- 수분양자는 아래표의 입주금과 할부대상금에 대한 당해 납부기간의 원금 및 이자(이하 “할부금”이라 한다)와 용자금에 대한 이자(이하 “월부금”이라 한다)를 분양자에게 납부하여야 한다. 이 경우 이율은 년()%로 한다.
- 수분양자는 할부금 납부에 있어 연납, 분기납, 월납의 경우에는 입주일(입주지정기간이후 입주시에는 입주지정기간 종료일 다음날)부터 기산하여 할부기간동안, 용자금에 대한 이자(월부금)의 경우에는 입주일(입주지정기간 이후 입주시에는 입주지정기간 종료일 다음날)부터 용자금 납부일까지 분양자가 고지하는 바에 따라 당월 말일까지 납부하여야 한다.
- 수분양자는 할부대상금을 완납한 후 60일 이내에 국민은행으로부터 수분양자의 명의로 용자금을 대출받아 분양자에게 납부하여야 한다. 다만, 같은 기간 내에 용자금 해당액을 일시에 분양자에게 납부한 경우에는 그러하지 아니하다.

구분	주택 가격	입주금						할부 대상금	융자금
		계	계약금	1차 중도금	2차 중도금	3차 중도금	4차 중도금	입주 잔금	
금액 (천원)									
납부방법 및 기한			계약 체결일					상환 기간: 상환 방법:	제 3 항 에 따른 다.

제2조 대금 등 납부

수분양자가 제1조제2항에서 정한 입주금, 할부금 및 월부금과 제3조에서 정한 제세공과금 등을 해당 납부 기한까지 납부하지 않은 경우에는 수분양자는 연체한 금액에 대하여 총 연체기간에 년 ()%의 이율을 적용하여 다음 각 호의 산식에 따라 산정한 연체료를 가산하여 분양자에게 납부하여야 한다. 다만, 총 연체기간이 1개월 이내인 경우에는 년 ()%의 이율을, 총 연체기간이 3개월 이내인 경우에는 년 ()%의 이율을 적용하여 산정한다. 이 경우 적용 연체이율의 변경이 있는 때에는 그 변경일을 기준으로 변경된 연체이율에 따라 각각 일할 계산한다.

1. 입주금연체료 = 연체금액 × 연체이율 × 연체일수 / 365일
2. 월부금 및 할부금 연체료 = 연체금액 × 연체이율 × 연체월수 / 12월

제3조 제세공과금 등의 납부

- ① 입주잔금납부기한(입주잔금납부기한 이전에 입주잔금을 납부한 경우에는 입주잔금 납부일을 말한다) 이후에 과세기준일의 도래로 발생하는 표시주택에 대한 재산세, 종합토지세, 도시계획세, 공동시설세, 교육세 등 제세공과금과 관계법령에 따른 장기수선충당금은 수분양자가 부담하여야 한다.
- ② 수분양자는 제1조에서 정한 주택가격 외에 「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」이 정하는 화재보험료(또는 분양자의 「주택관리규정」이 정하는 재해보험료)를 분양자의 고지에 따라 부담하여야 한다.
- ③ 수분양자는 표시주택을 사용검사 상태대로 인수하여야 하며 계약의 효력발생일이 후 법령의 제정, 개정 에 따라 추가되는 시설투자비 등 제부담금은 수분양자가 부담하여야 한다.

제4조 소유권이전

- ① 분양자는 표시주택의 건물에 대한 소유권이전등기절차를 소유권보존등기 및 수분양자가 제1조의 주택가격을 분양자에게 완납한 후 수분양자 앞으로 이행하되 분양자가 필요하다고 인정하는 경우 수분양자는 주택가격을 완납하기 전에도 소유권이전등기절차를 이행할 수 있으며, 대지공유지분에 대해서는 지적공부정리가 완료된 후 이행한다. 다만, 국민주택기금이 융자된 주택에 대하여는 분양자가 융자금전액을 국민은행에 일시 상환하기 전에 수분양자는 입주금과 할부대상금을 분양자에게 완납한 경우에는 「국민주택기금운용 및 관리규정」(민영주택기금이 융자된 주택은 국민은행의 대출규정)에서 정하는 바에 따라 융자금에 대한 차용인명의를 수분양자앞으로 변경함과 동시에 소유권이전절차를 이행한다.
- ② 분양자가 수분양자에게 소유권이전하는 면적이 이 계약서에 표시된 면적과 차이가 나는 경우에는 이에

대한 상당금액(분양당시의 분양가격을 기준으로 산정한다)을 서로 정산한다. 다만, 다음 각호의 어느 하나에 따른 사유로 대지공유지분면적의 차이가 있는 경우에는 면적증감이 없는 것으로 보아 이에 대한 상당금액을 서로 청구하지 아니한다.

1. 사업지구의 토지를 임야에서 대지로 등록전환시 지적법상의 허용오차 범위 내에서 면적증감이 발생한 경우
 2. 택지개발사업, 대지조성사업, 재개발사업, 주거환경개선사업 또는 토지구획정리사업 등의 준공에 따른 지적공부정리를 위하여 지적법상에 따른 지적확정측량으로 인하여 면적의 증감이 발생한 경우
 3. 지적법상 축척변경으로 인하여 면적의 증감이 발생한 경우
- ③ 제2항의 본문에서 면적차이에 따라 정산할 상당금액이 발생할 경우 분양자는 입주민회의 또는 공고 등을 통한 의견수렴결과에 따라 조정시설, 어린이놀이터 등 공동시설의 수선 및 추가설치방법으로 정산할 수 있다.
- ④ 공유대지는 위치를 지정 또는 할당(구획표시)하지 아니하고 공유지분으로 이전하며 수분양자는 공유지분에 대하여 분할을 청구하거나 건물과 분리하여 처분할 수 없다.
- ⑤ 공유대지에 대한 공부정리가 입주지정종료일부터 2개월 이상 소요되는 경우 분양자는 그 내용을 게시공고 또는 입주 후 안내문으로 통보하여야 한다.
- ⑥ 분양자의 귀책사유가 아닌 부득이한 사정으로 소유권이전절차가 지연되는 경우 수분양자는 이에 대하여 이의를 제기하지 못한다.
- ⑦ 이 계약에 따른 소유권이전등기와 융자금상환을 담보하기 위하여 근저당권 설정등기를 하거나 말소하는 경우 이러한 절차와 이에 소요되는 비용은 모두 수분양자의 부담으로 한다.

제5조 입주

- ① 수분양자는 입주시 표시주택에 부착된 시설물에 대한 이상 유무를 확인하여야 한다.
- ② 수분양자는 분양자가 지정하는 기간 내에 입주하여야 하며 동기간이 경과한 후에는 입주여부에 관계없이 입주지정종료일 다음날부터 기산하여 소정의 관리비 등을 부담하여야 한다.
- ③ 수분양자는 입주잔금납부시 분양자가 정하는 바에 따라 관리비에치금을 납부하여야 한다.
- ④ 경제여건의 급격한 변동이나 천재지변, 이상천후 등 불가피한 사정으로 전문 제3호에서 정한 입주예정일이 지연될 경우 분양자는 이를 사전 통보하기로 하며, 이에 대하여 수분양자는 이의를 제기하지 아니하기로 한다. 다만, 입주일 연기사유가 분양자의 사정에 따른 경우에는 분양자는 수분양자에게 수분양자가 납부한 입주금에 대하여 제2조제1항의 연체이율을 적용한 지체보상금을 입주잔금에서 우선 공제하고 부족한 때에는 그 차액을 지급하기로 한다.
- ⑤ 수분양자는 입주금을 완납하기 전에는 표시주택에 입주할 수 없다. 이 경우 입주잔금을 입주지정일전에 납부한 때라도 분양자가 지정하는 입주지정일 전에는 입주할 수 없다.

제6조 분양권 전매

- ① 분양권 전매는 분양자의 승인을 득해야 한다.
- ② 제1항에 따른 분양권 전매는 분양신청시 분양자에 대한 채무를 이행한 경우에 한하며, 또한 대출기관으로부터 위 표시제산을 대상으로 대출받은 자는 대출기관이 발행한 전매당사자간의 대출승계 증거서류를 분양자에게 제출하여야 하며, 그러하지 아니할 경우에는 대출금을 상환하여야 한다.

제7조 공유대지에 대한 권리의무승계

분양자의 지적공부미정리 등으로 인하여 수분양자가 건물만 소유권이전등기후 건물을 제3자에게 양도할 때에는 대지공유지분에 대한 권리의무에 대하여 분양자의 승인을 받아 건물과 함께 양도하여야

한다. 이 경우 양수인은 수분양자의 분양자에 대한 이 계약상의 권리의무를 포괄적으로 승계한다.

제8조 시설물의 유지관리

- ① 수분양자는 설치된 시설물의 이전, 변형, 손괴 등 주택단지형상을 변경하는 일체의 행위를 할 수 없다. 다만, 「주택법」 등 관계법령에 따라 허가를 받는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 분양자는 단지관리상 필요하다고 인정할 때에는 입주민회의 또는 공고 등을 통한 의견수렴절차를 거쳐 출입구의 위치 등 단지배치상의 변경 또는 추가시설을 설치할 수 있다.
- ③ 수분양자는 동일단지내의 공유시설물(기계실, 전기실, 관리사무소, 지하주차장등) 및 부대 복리시설(어린이놀이터, 노인정, 주민체육시설 및 주민공동시설, 공중변소등)을 공동으로 이용하여야 한다.

제9조 계약의 해제

- ① 분양자는 수분양자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다.
 1. 수분양자가 제1조제4항에서 정한 기한 내에 용자금전액을 일시에 분양자에게 납부하지 아니하거나 제4조제1항 단서에 따른 용자금의 차용인명을 변경하지 **아니하여 분양자가 이행의 최고 등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행이 없을 경우**
 2. 수분양자가 제1조에서 정한 중도금을 3회 이상 연체하여 2회 이상 최고(각 14일 이상의 유예기간을 정하여 최고)하여도 납부하지 아니하거나 입주잔금을 납부기한 내에 또는 할부금, 월부금을 3개월분(할부금이 연납 또는 분기납일 경우는 1회) 이상 납부하지 아니하여 분양자가 이행의 최고등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행이 없을 경우
 3. 수분양자가 분양자의 승인 없이 표시주택의 형상을 변경(모양변경, 증축, 개축 또는 대수선 등)하거나 주거용 외의 목적에 사용한 경우
 4. 수분양자가 부정한 방법으로 표시주택을 계약하였거나 입주하였음이 판명된 경우
 5. 그 밖에 「주택공급에 관한 규칙」에 위배되는 행위를 하였을 때
- ② 제1항에 따라 이 계약을 해제한 때에는 수분양자는 지체 없이 표시주택 등을 원상회복하여 분양자에게 인도 하여야 **하며, 분양자는 제5항에 따른 반환금을 수분양자에게 지급하여야 한다.**
- ③ 수분양자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다.
 1. 수분양자가 자신의 사정으로 스스로 이 계약을 해제하는 경우, 다만 중도금을 1회라도 납부한 후에는 분양자가 인정하는 경우에 한정한다.
 2. 수분양자가 분양자의 귀책사유로 인하여 전문 제3호에서 정한 입주예정일부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
- ④ 제1항제1호부터 제4호까지에 따라 계약을 해제하였을 때와 수분양자가 제3항제1호에 따라 이 계약을 해제하였을 때에는 제1조에서 정한 주택가격의 100분의 10에 해당하는 금액은 위약금으로 분양자에게 귀속된다. 다만, 제3항제2호에 따라 계약을 해제하였을 때에는 분양자는 수분양자에게 위약금으로 제1조의 주택가격의 100분의 10에 해당하는 금액을 지급하여야 한다.
- ⑤ 분양자는 이 계약이 해제되었을 때 수분양자가 납부한 입주금, 할부대상금에 대한 상환원금 및 이자, 용자금에 대한 상환원금 및 이자, 동 연체료 등에서 제4항 본문에서 정한 위약금과 제1조의 주택가격의 100분의 5에 해당하는 금액을 1년간의 총일수로 나누어 이에 사용일수를 곱하여 일할 계산한 주택사용료, 원상복구비 및 관리비 등 연체액을 공제하고 **반환하며, 반환하는 금액에 연리 100분의 5에 해당하는 법정이자를 지급하여야 한다.**
- ⑥ 수분양자는 이 계약체결후 주소변경이 있을 때는 분양자에게 서면으로 통보하여야 한다. 만약, 이를 이행하지 아니한 경우에는 분양자가 수분양자에 대한 계약의 해제통보 등을 종전 주소지로 발송하며, 발송 후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생한 것으로 보며, 이에 대한 수분양자의 제반 불이익은 수분양자

의 부담으로 한다. 계약서상 주소가 부정확한 경우에도 또한 같다. **다만, 분양자가 수분양자의 주소·사무실의 소재지를 알았거나 과실로 이를 알지 못할 때에는 그러하지 아니하다.**

제10조 소송 등

- ① 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 분양자와 수분양자가 합의하여 결정한다. 다만, 분양자와 수분양자간의 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 표시주택의 소재지를 관할하는 법원 또는 「민사소송법」에 따른 법원으로 한다.
- ② 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 분양자와 수분양자가 합의하여 결정하되 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.

(이 계약서는 계약자, 계약일, 입주예정일, 주택의 표시, 본문 제1조에서 제10조까지임)

권리의무승계내역

순 번	승계일	양 도 인	양 수 인	공사확인
1	년	성명 : (인)	성명 : (인)	
		주민등록번호(사업자등록번호)	주민등록번호(사업자등록번호)	
	월	주소 :	주소 :	
		전화 :	전화 :	
2	년	성명 : (인)	성명 : (인)	
		주민등록번호(사업자등록번호)	주민등록번호(사업자등록번호)	
	월	주소 :	주소 :	
		전화 :	전화 :	
3	년	성명 : (인)	성명 : (인)	
		주민등록번호(사업자등록번호)	주민등록번호(사업자등록번호)	
	월	주소 :	주소 :	
		전화 :	전화 :	

권리의무승계서약서

본인 양수인은 양도인이 분양자와 계약한 표시주택을 양도인으로부터 양도받음에 있어 분양자와 양도인간에 체결된 원계약서상의 권리의무를 그대로 승계할 것을 서약하며, 이후 양도양수에 따른 모든 민·형사상의 문제는 양도인과 양수인에 귀속되고 분양자는 하등의 책임없음을 확인하여 위에 서명날인합니다.

분양자 : 한국토지주택공사
수분양자 : 양 도 인
수분양자로부터 : 양 수 인
양수받는 자

* 권리의무승계(명의변경)시 구비서류

1. 양도인 : 공급계약서, 계약금 및 중도금 납부영수증, 인감증명서(부동산 매도용)1부, 인감도장, 주민등록증
2. 양수인 : 부동산 매매계약서(점인계약서)1부, 주민등록등본 1부, 도장, 주민등록증 (권리의무승계서는 반드시 양도인, 양수인 본인이 오셔야 합니다.)

[별지 제13호서식] (제14조 관련)

주택분양계약서(임대분양전환)

아래 표시 주택을 분양함에 있어 수분양자(분양자로부터 분양을 받는 자)와 분양자(한국토지주택공사)는 다음 각 조항과 같이 분양계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성, 수분양자와 분양자가 기명날인한 후 각 1부씩 보관한다.

1. 계약자

수분양자 주 소 :
성 명 : (인)
주민등록번호 :
분양자 한국토지주택공사 (인)

2. 계약일 : 년 월 일

3. 주택의 표시 : 아파트 단지내 동 호

주 택 면 적 (㎡)					대지지분 (㎡)
공 급 면 적			기타공용면적 (지하주차장)	계약면적	
전용 면적	주거공용면적	계			

제1조 주택가격

- ① 분양자는 표시주택을 아래표의 가격으로 수분양자에게 분양하며, 수분양자는 주택가격을 분양자에게 납부하여야 한다. 다만, 이미 납부한 표시주택에 대한 임대보증금은 이자 계상 없이 계약금의 일부 또는 전부로 대체한다.

금액단위 : 천원			
주택가격	계 약 금	잔금(용자금제외)	용 자 금

- ② 수분양자는 이 계약일부터 제3항에 따라 용자금에 대한 차용인명의를 변경할 때까지 용자금에 대한 원금과 이자를 분양자가 월부금으로 정하여 고지하는 바에 따라 계약일에 납부하여야 한다. 다만, 수분양자가 용자금 전액을 일시에 분양자에게 납부한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 수분양자는 분양자가 통보하는 바에 따라 분양자가 OO은행으로부터 수용한 용자금에 대한 차용인명의를 OO년 OO월 OO일까지 분양자에서 수분양자로 변경하여야 한다. 다만, 수분양자가 용자금 전액을 일시에 분양자에게 납부한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 차용인명의의 변경은 잔금(용자금제외)을 완납한 후에 할 수 있으며, 용자금에 대한 원금의 납부개시일의 차이로 분양자가 OO은행에 납부한 원금과 수분양자가 분양자에게 납부한 원금에 차이가 있는 경우에는 그 차액을 일시에 납부하여 원금이 일치되도록 정산한 후 차용인명의를 변경하여야 한다.

제2조 연체료 납부

수분양자가 월부금을 해당 납부기한까지 납부하지 아니하는 경우에는 「국민주택기금운영 및 관리규정」에서 정하는 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

제3조 제세공과금 등의 납부

- ① 수분양자는 표시주택을 계약일 현재의 상태로 인수하여야 하며 잔금(용자금제외) 납부일 이후 과세기준일 도래로 발생하는 표시주택에 대한 재산세, 종합토지세, 도시계획세, 공동시설세, 교육세 등 제세공과금과 관계법령에 따른 특별수선충당금은 수분양자가 부담하여야 한다.
- ② 수분양자는 분양자가 기납부한 다음 각 호의 보험료 중 잔금(용자금제외) 완납일 이후부터 해당 보험의 만기일까지의 보험료 상당 금액을 분양자의 고지에 따라 납부하여야 한다.
 - 1. 「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」이 정하는 화재보험료 또는 이를 대체하는 보험상품의 보험료
 - 2. 「어린이 놀이시설 안전관리법」이 정하는 사고배상책임보험료
 - 3. 기타 관계법령에 따라 분양자가 의무가입한 보험료 등
- ③ 수분양자가 제1항 및 제2항에 따른 특별수선충당금, 화재보험료, 사고배상책임보험료 등을 해당 납부기한까지 납부하지 아니하는 경우에는 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 일반자금대출 최저 연체이율 한도 내에서 분양자가 정하는 소정의 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

제4조 주택의 관리

수분양자는 종전의 임대차계약에 따라 납부한 관리비선수금을 이 계약에 따른 관리비 선수금으로 대체한다.

제5조 소유권이전

- ① 분양자는 주택가격이 완납된 후 표시주택에 대한 소유권이전등기 절차를 수분양자에게 이행한다. 다만, 잔금(용자금제외)이 완납된 후에 「국민주택기금운용 및 관리규정」이 정하는 바에 따라 용자금에 대한 차용인명의를 수분양자에게 변경할 경우에는 그 변경과 동시에 소유권이전등기 절차를 이행한다.
- ② 공유대지는 위치를 지정 또는 할당(구획표시)하지 아니하고 공유지분으로 이전하며, 수분양자는 공유대지에 대하여 분할을 청구하거나 건물과 분리하여 처분할 수 없다.
- ③ 분양자의 책임 없는 부득이한 사유로 소유권이전등기절차가 지연되는 경우 수분양자는 이에 대하여 이의를 제기하지 아니한다.
- ④ 이 계약에 따른 소유권이전등기와 용자금에 대한 차용인명의 변경 절차 및 이에 소요되는 비용은 모두 수분양자의 부담으로 한다.

제6조 공유대지에 대한 권리의무 승계

지적공부 미정리 등으로 인하여 수분양자가 표시주택의 건물만 소유권이전등기한 상태에서 표시주택을 제3자에게 양도할 때에는 대지공유지분에 관한 권리의무에 대하여 분양자의 승인을 받아 건물과 함께 양도하여야 한다. 이 경우 양수인은 수분양자의 분양자에 대한 이 계약상의 권리의무를 포괄적으로 승계한다.

제7조 계약의 해제

- ① 분양자는 수분양자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다.

- 1. 월부금을 3개월 이상 납부하지 아니하여 분양자가 이행의 최고 등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행이 없을 경우
 - 2. 제1조 제3항에서 정한 기한까지 용자금에 대한 차용인 명의를 변경하지 아니 하거나 용자금전액을 일시에 분양자에게 납부하지 아니하여 분양자가 이행의 최고 등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행이 없을 경우
 - 3. 분양자가 「주택법」 등 관계법령에 위반하여 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 표시주택에 입주하였음이 판명된 경우
 - 4. 그 밖에 「주택공급에 관한 규칙」에 위반되는 행위를 하였을 때
- ② 제1항에 따라 분양자가 이 계약을 해제한 때에는 수분양자는 지체 없이 표시주택을 원상회복하여 분양자에게 인도 하여야 하며, 분양자는 계약해제에 따른 반환금을 수분양자에게 지급하여야 한다.

제8조 위약금 등

- ① 제7조제1항에 따라 계약을 해제하였을 때에는 제1조에서 정한 주택가격의 100분의 10에 해당하는 금액은 위약금(수분양자의 계약금에서 공제하며, 계약금이 주택가격의 100분의 10 미만인 경우에는 계약금에서 우선 공제한 후 잔여금액은 잔금에서 공제한다)으로 분양자에게 귀속된다
- ② 분양자는 이 계약이 해제되었을 때에는 수분양자가 납부한 계약금, 잔금(용자금제외), 용자금에 대한 상환원금 및 이자, 등 연체료 등에서 제1항에서 정한 위약금과 제1조의 주택가격의 100분의 5에 해당하는 금액을 1년간의 총일수로 나누어 이에 사용일수를 곱하여 일할 계산한 주택사용료, 원상복구비 및 관리비 등 연체액, 계약의 해제에 따라 수반되는 제비용(공탁비 등)을 공제하고 반환하며, 반환하는 금액에 연리 100분의 5에 해당하는 법정이자를 지급하여야 한다

제9조 통보의무

- ① 수분양자는 소유권이전시까지 주소변경이 있을 경우 분양자에게 서면으로 통보하여야 한다.
- ② 수분양자가 제1항을 이행하지 아니한 경우에는 분양자가 수분양자에 대한 계약의 해제통고 등을 종전 주소지로 발송하며 발송후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 추정하며, 이에 대한 수분양자의 제반불이익은 수분양자의 부담으로 한다. 계약서상 주소가 부정확한 경우에도 또한 같다. 다만, 분양자가 수분양자의 주소·사무실의 소재지를 알았거나 과실로 이를 알지 못할 때에는 그러하지 아니하다.

제10조 소송 등

- ① 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 분양자와 수분양자가 합의하여 결정한다. 다만, 분양자와 수분양자간의 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 표시주택의 소재지를 관할하는 법원으로 한다.
- ② 이 계약서에 명시되지 아니한 사항은 분양자와 수분양자가 합의하여 결정하되 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.

(이 계약서는 전문, 계약자, 계약일, 주택의 표시, 본문 제1조부터 제10조까지임)

[별지 제14호서식] (제14조 관련)

주택분양계약서(분양전환주택 일반분양세대)

아래 표시 주제를 분양함에 있어 수분양자(분양자로부터 분양을 받는 자)와 분양자(한국토지주택공사)는 다음 각 조항과 같이 분양계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성, 수분양자와 분양자가 기명날인한 후 각 1부씩 보관한다.

1. 계약자

수분양자 주 소 : (인)
 성 명 : (인)
 주민등록번호 :
 분양자 한국토지주택공사 (인)

2. 계약 일 : 년 월 일

3. 입주예정일 : 년 월 (사정상 다소 변경될 수 있으며, 추후 개별통보)

4. 주택의 표시 :

주 택 면 적 (m ²)				대지지분 (m ²)
공 급 면 적			계약면적	
전용 면적	주거공용면적	계		

제1조 주택가격

① 분양자는 표시주택을 아래표의 가격으로 수분양자에게 분양하고 수분양자는 주택가격 중 입주금을 아래 표의 납부방법에 따라 분양자에게 납부하여야 한다.

금액단위 : 천원

구 분	주택가격	입 주 금			용자금
		계	계약금	입주전금	
금 액					
납부기한					

② 수분양자는 용자금에 대한 차용인명을 제1항에서 정한 납부기한까지 수분양자의 명의로 변경하여야 한다. 다만, 수분양자가 같은 기간 내에 용자금 전액을 일시에 납부하여 상환한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 용자금에 대한 이자(국민주택기금이자율 적용)는 입주일(입주지정기간 이후 입주시에는 입주지정기간 종료일 다음날)부터 차용인명의 변경시까지 월부금으로 정하여 분양자가 고지하는 바에 따라 수분양자가 납부한다.

④ 차용인명의 변경은 입주금을 완납한 후에 할 수 있으며, 용자금에 대한 원금의 납부개시일의 차이로 분양자가 OO은행에 납부한 원금과 수분양자가 분양자에게 납부한 원금에 차이가 있는 경우에는 그 차액을 일시에 납부하여 원금이 일치되도록 정산한 후 차용인명의를 변경하여야 한다.

제2조 대금 등 납부

① 수분양자가 제1조에서 정한 입주금과 제3항 및 제4항에 따른 제부담금 중 분양자에게 납부하여야 하는 제부담금을 각각의 납부기한까지 납부하지 않은 경우에는 수분양자는 연체한 금액에 대하여 총 연체기간에 년 ()%의 이율을 적용하여 산정한 연체료를 가산하여 분양자에게 납부하여야 한다. 다만, 총 연체기간이 1개월 이내인 경우에는 년 ()%의 이율을, 총 연체기간이 3개월 이내인 경우에는 년 ()%의 이율을 적용하여 산정한다. 이 경우 적용이율의 변경이 있는 경우에는 그 변경이율을 기준으로 변경된 이율에 따라 각각 일할 계산한다.

② 수분양자가 제1조 제3항의 용자금에 대한 월부금을 납부기한까지 납부하지 아니하는 경우에는 「국민주택기금운영 및 관리규정」에서 정하는 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

③ 수분양자는 제1조에서 정한 주택가격 외에 「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」이 정하는 화재보험료, 「어린이 놀이시설 안전관리법」이 정하는 사고배상책임보험료 등을 분양자의 고지에 따라 부담하여야 한다.

④ 수분양자는 표시주택을 계약일 현재의 상태로 인수하여야 하며 입주잔금 납부기한(입주잔금 납부기한 이전에 입주잔금을 납부한 경우에는 입주잔금납부일을 말한다) 이후에 과세기준일이 도래하는 제세공과금, 특별수선충당금, 법령의 제정, 개정에 따라 추가되는 시설투자비 등 제부담금은 수분양자의 부담으로 한다.

제3조 소유권이전

① 분양자는 입주잔금이 완납된 후 수분양자 앞으로 소유권이전등기 절차를 이행한다. 다만, 국민주택기금이 용자된 주택에 대하여는 「국민주택기금 운용 및 관리규정」에서 정하는 바에 따라 용자금에 대한 차용인명의를 수분양자 앞으로 변경함과 동시에 소유권 이전등기절차를 이행한다.

② 공유대지는 위치를 지정 또는 할당(구획표시)하지 아니하고 공유지분으로 이전하며 수분양자는 공유지 분에 대하여 분할을 청구하거나 건물과 분리하여 처분할 수 없다.

③ 분양자의 귀책사유가 아닌 부득이한 사정으로 소유권 이전절차가 지연되는 경우 수분양자는 이에 대하여 이의를 제기하지 못한다.

④ 이 계약에 따른 소유권이전등기와 융자금에 대한 차용인명의 변경 절차 및 이에 소요되는 비용은 모두 수분양자의 부담으로 한다.

제4조 입주

① 수분양자는 입주식 표시주택 및 표시주택에 부착된 시설물에 대한 이상 유무를 확인하여야 한다.

② 수분양자는 분양자가 지칭하는 기간 내에 입주하여야 하며 동기간이 경과한 후에는 입주 여부에 관계없이 입주지정종료일 다음날부터 기산하여 소정의 관리비 등을 부담하여야 한다.

③ 경제여건의 급격한 변동이나 천재지변, 이상천후 등 불가피한 사정으로 전문 제3호에서 정한 입주예정일

- 이 지연될 경우 분양자는 이를 사전 통보하기로 하며, 이에 대하여 수분양자는 이의를 제기하지 아니하기로 한다. 다만, 입주일 연기사유가 분양자의 사정에 따른 경우에는 분양자는 수분양자에게 수분양자가 이미 납부한 입주금에 대하여 제2조제1항의 연체이율을 적용한 지체보상금을 입주잔금에서 우선 공제하고 부족한 때에는 그 차액을 지급하기로 한다.
- ④ 수분양자는 입주금을 완납하기 전에는 표시주택에 입주할 수 없다. 이 경우 입주잔금을 입주지정일 전에 납부한 때라도 분양자가 지정하는 입주지정일 전에는 입주할 수 없다.

제5조 공유대지에 대한 권리의무승계

분양자의 지적공부 미정리 등으로 인하여 수분양자가 건물만 소유권 이전등기후 건물을 제3자에게 양도할 때에는 대지공유지분에 대한 권리의무에 대하여 분양자의 승인을 받아 건물과 함께 양도하여야 한다. 이 경우 양수인은 수분양자의 분양자에 대한 이 계약상의 권리의무를 포괄적으로 승계한다.

제6조 시설물의 유지관리

- ① 수분양자는 설치된 시설물의 이전, 변형, 손괴 등 주택단지형상을 변경하는 일체의 행위를 할 수 없다. 다만, 「주택법」 등 관계법령에 따라 허가를 받는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 수분양자는 동일 단지내의 공유시설물(기계실, 전기실, 관리사무소, 지하주차장 등) 및 부대복리시설(어린이놀이터, 노인정, 주민체육시설 및 주민공동시설, 공동화장실 등)을 공동으로 이용하여야 한다.

제7조 계약의 해제

- ① 분양자는 수분양자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다.
1. 수분양자가 제1조제2항에서 정한 기한까지 용자금에 대한 차용인명을 변경하지 아니하거나 용자금전액을 일시에 분양자에게 납부하지 아니하여 분양자가 이행의 최고 등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행이 없을 경우
 2. 수분양자가 제1조에서 정한 입주잔금을 납부기한까지 납부하지 아니하거나 월부금을 3개월분 이상 납부하지 아니하여 분양자가 이행의 최고 등 다른 절차를 취하였음에도 그 이행이 없을 경우
 3. 수분양자가 분양자의 승인 없이 표시주택의 형상을 변경(모양변경, 증축, 개축 또는 대수선등)하거나 주거용 외의 목적에 사용한 경우
 4. 분양자가 「주택법」 등 관계법령에 위반하여 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 표시주택에 당첨되었거나 입주하였음이 판명된 경우
 5. 그 밖에 「주택공급에 관한 규칙」에 위반되는 행위를 하였을 때
- ② 제1항에 따라 이 계약을 해제한 때에는 수분양자는 지체 없이 표시주택 등을 원상회복하여 분양자에게 인도 하여야 하며, 분양자는 계약해제에 따른 반환금을 수분양자에게 지급하여야 한다.
- ③ 수분양자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다.
1. 수분양자가 자신의 사정으로 스스로 이 계약을 해제하는 경우
 2. 수분양자가 분양자의 귀책사유로 인하여 전분 제3호에서 정한 입주예정일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
- ④ 제1항제1호부터 제4호까지에 따라 계약을 해제하였을 때와 수분양자가 제3항제1호에 따라 계약을 해제하였을 때에는 제1조에서 정한 주택가격의 100분의 10에 해당하는 금액은 위약금(수분양자가 납부한 계약금에서 공제하며, 계약금이 주택가격의 100분의 10 미만인 경우에는 계약금에서 우선 공제한 후 잔여

- 금액은 잔금에서 공제한다)으로 분양자에게 귀속된다. 다만 제3항제2호에 따라 이 계약을 해제하였을 때에는 분양자는 수분양자에게 위약금으로 제1조의 주택가격의 100분의 10에 해당하는 금액을 지급하여야 한다.
- ⑤ 분양자는 이 계약이 해제되었을 때에는 수분양자가 납부한 입주금, 용자금에 대한 상환원금 및 이자, 동연체료 등에서 제4항 본문에서 정한 위약금과 제1조의 주택가격의 100분의 5에 해당하는 금액을 1년간의 총일수로 나누어 이에 사용일수를 곱하여 일할 계산한 주택사용료, 원상복구비, 관리비 등 연체액, 계약의 해제에 따라 수반되는 제비용(공탁비 등)을 공제하고 반환하며, 반환금에 연리 100분의 5에 해당하는 법정이자를 지급하여야 한다.
- ⑥ 수분양자는 이 계약체결 후 주소변경이 있을 때는 분양자에게 서면으로 통보하여야 한다. 만약, 이를 이행하지 아니한 경우에는 분양자가 수분양자에 대한 계약의 해제통고 등을 종전 주소지로 발송하며 발송 후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 보며, 이에 대한 수분양자의 제반불이익은 수분양자의 부담으로 한다. 계약서상 주소가 부정확한 경우에도 또한 같다. 다만, 분양자가 수분양자의 주소·사무실의 소재지를 알았거나 과실로 이를 알지 못할 때에는 그러하지 아니하다.

제8조 소송 등

- ① 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 분양자와 수분양자가 합의하여 결정한다. 다만, 분양자와 수분양자간의 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 표시주택의 소재지를 관할하는 법원 또는 「민사소송법」에 따른 법원으로 한다.
- ② 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 분양자와 수분양자가 합의하여 결정하되 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.

(이 계약서는 계약자, 계약일, 입주예정일, 주택의 표시, 본문 제1조부터 제8조까지임)