

정비사업 지정개발자(신탁업자) 시행방식 표준계약서 및 표준시행규정에 대한 의견조회 공고

「정비사업 지정개발자(신탁업자) 시행방식 표준계약서 및 표준시행규정」을 마련함에 있어 그 목적과 내용을 국민에게 미리 알려 이에 대한 의견을 듣고자 합니다.

2023년 10월 24일

국토교통부장관

이 표준안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 2023년 11월 7일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 성명(기관, 단체의 경우 그 기관, 단체명과 부서명, 직급명), 주소 및 전화번호
나. 의견조회 사항에 대한 검토의견(찬·반 의견과 이유)

표준안	수정안	의견

다. 의견 보내실 곳

- 1) 소속 : 국토교통부 주택정비과
- 2) 주소 : 30103 세종특별자치시 도움6로 11(정부세종청사 6동)
- 3) 전화/팩스 : 044-201-3385, 3394 / 044-201-5532
- 4) 이메일 : yangkd@korea.kr

정비사업 지정개발자(신탁업자) 시행방식

표준계약서 및 표준시행규정

제1조(목적) 이 표준계약서 및 표준시행규정은 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제6항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제21조제2항에 따라 지정개발자(신탁업자만 해당한다)가 정비사업을 시행하는 경우 신탁업자와 토지등소유자 상호 간의 공정한 계약 체결 및 사업 시행을 지원하기 위해 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(계약서 및 시행규정의 작성 등) ① 사업시행자 지정을 받으려 하는 신탁업자는 신탁계약 및 시행규정의 내용을 법 제27조제4항에 따른 사업시행자 지정의 동의서에 포함하여야 한다.

② 신탁 계약서 및 시행규정은 다음 각 호의 구분에 따라 작성한다.

1. 신탁계약서: 별표 1의 표준계약서를 기본으로 하며, 제17조제3항·별첨 3호서식의 신탁보수·별첨 4호서식의 특약사항에 대한 내용을 확정할 것. 이 경우 별첨 3호서식의 신탁보수에는 다음 각 목의 사항이 포함되어야 한다.

가. 신탁보수 산정액의 산출방법[정비사업비, 분양금액, 그 밖의 토지등소유자와 사업시행자 간 협의로 정한 금액 등을 기준으로 요율방식으로 산출(상한액을 정하는 경우를 포함한다)하거나, 정액방식으로 산출할 수 있다]

나. 신탁보수 지급시기

2. 시행규정: 별표 2의 표준시행규정을 기본으로 하며, 제1조·제3조·제11조제1항제6호·제14조제2항·제34조제2항·제44조제3항·제47조제2항을 확정할 것

③ 제2항에도 불구하고 사업특성·지역상황을 고려하여 관련 법령에 위배되지 않는 범위 안에서 수정 및 보완할 수 있으며, 사업 추진상 필요한 경우 조·항·호·목 등을 추가할 수 있다.

[별표 1]

○○○ 정비사업 신탁 계약서

위탁자 겸 수익자 ○○○과 수탁자 ○○○는 ○○○재건축/재개발사업을 「도시 및 주거환경정비법」 및 관계법령에 따라 지정개발자(신탁업자) 시행 방식으로 진행하기 위하여 아래와 같이 신탁계약을 체결한다.

제1조(신탁목적) 이 신탁계약에 따른 신탁은 위탁자가 신탁부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하고, 수탁자는 위탁자로부터 신탁 받은 부동산과 그 밖의 본건 사업시행구역 내 전체 부동산을 통합하여 개발 및 처분하여 이 신탁계약, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 한다) 및 그 밖의 관계법령에서 정해진 바에 따라 본건 사업을 시행하고 그 손익을 정산하는 것을 목적으로 한다.

제2조 (용어의 정의) 이 신탁계약에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “위탁자”란 신탁부동산을 수탁자에게 위탁하는 자를 말한다.
2. “수탁자”란 이 신탁계약에 따라 신탁부동산을 신탁재산으로 인수하는 자를 말한다.
3. “수익자”란 이 신탁계약에 따라 신탁재산에 대하여 권리를 가지고 의무를 부담하는 자로서 별첨2에 기재된 자를 말한다
4. “수익권”이란 신탁재산에 대하여 이 신탁계약상 수익자가 갖는 일체의 권리를 말한다.
5. “본건 사업”이란 신탁된 토지를 포함한 본건 사업시행구역에 사업시행계획에 따라 건물을 신축 등의 방법으로 개발하여 관리처분계획 기타 관계법령에 따라 처분하거나 임대하는 사업으로서 도시정비법 제2조 제2호에 따른 정비사업을 말한다.
6. “본건 사업시행구역”이란 본건 사업의 시행을 위해 도시정비법 제16조에 따라 지정·고시된 정비구역을 말한다.
7. “신탁부동산”이란 이 신탁계약에 따라 위탁자가 수탁자에게 신탁하는 부동산으로서 별첨1에 기재된 토지 및 건축물을 말한다.
8. “신탁재산”이란 신탁부동산과 신탁부동산의 개발, 관리, 처분, 운용, 수용, 멸실, 훼손 및 그 밖의 사유로 사업시행자가 취득한 재산을 말한다.
9. “신탁특약”이란 위탁자와 수탁자가 이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항 또는 이 신탁계약과 달리 정하고자 하는 사항을 정하기 위하여 이 신탁계약에 우선하는 특약으로서 별첨4에 기재된 특약사항을 말한다.
10. “시행규정”이란 도시정비법 제53조에 따라 본건 사업의 시행에 필요한 사항을 정하기 위하여 제정된 규정을 말한다.
11. “사업시행계획”이란 도시정비법 제52조에 따라 본건 사업을 시행하기 위하여 작성된 사업시행계획을 말한다.
12. “관리처분계획”이란 도시정비법 제74조 제1항에 따라 본건 사업을 시행하기 위하여

작성된 관리처분계획을 말한다.

13. “토지등소유자 전체회의”란 도시정비법 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의를 말한다.

14. “관계법령”이란 도시정비법, 「신탁법」, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 및 그 밖의 본건 사업에 적용되는 법령을 말한다.

제3조(수탁자의 지위) 수탁자는 도시정비법 제2조제8호에 따른 사업시행자로서 역할과 의무를 부담한다.

제4조(신탁계약기간) ① 신탁계약기간은 수탁자에 대한 신탁부동산의 신탁등기 완료일로부터 도시정비법 제89조 에 따른 청산금의 정산 등 정비사업과 관련한 업무를 완료한때 까지로 한다.

② 수탁자는 도시정비법 제86조에 따른 이전고시일로부터 1년 이내에 도시정비법 제89조에 따른 청산금의 정산을 위한 토지등소유자 전체회의를 소집하여야 한다. 다만, 소송 등 부득이한 사유가 있는 경우에는 토지등소유자 전체회의 의결을 거쳐 청산금의 정산을 위한 토지등소유자 전체회의 소집을 연기할 수 있다.

③ 도시정비법 제86조에 따른 이전고시가 있는 경우 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료된 것으로 보며, 제1항에 따른 업무가 완료된 경우 「신탁법」 제101조 및 같은 법 제103조에 따른 신탁사무에 관한 최종의 계산 및 신탁재산의 귀속이 완료된 것으로 본다.

제5조(신탁재산의 범위) 신탁재산은 다음 각 호의 재산을 말한다.

1. 신탁부동산 및 신탁금전
2. 토지등소유자 이외의 자로부터 취득한 토지 또는 건축물
3. 신탁재산의 분양대금(계약금, 중도금 및 잔금을 모두 포함한다) 및 그 반환채무
4. 신탁재산의 물상대위로 취득한 재산
5. 신탁재산의 임대차 보증금 및 그 반환채무, 임대료
6. 제11조에 따른 차입금
7. 도시정비법 제89조의 청산금 및 제93조의 부과금
8. 제1호부터 제7호까지에 해당하는 금전의 운용수익
9. 제1호부터 제8호까지에 해당하는 재산으로 취득한 재산
10. 그 밖의 신탁사무 처리에 따라 발생한 채권 및 채무

제6조(위탁자의 변경) ① 위탁자는 위탁자의 지위를 제3자에게 이전할 수 있으며, 특별한 사정이 없는 한 수탁자는 이에 동의하여야 한다. 이 경우 신탁원부 등 기재내용 변경 등에 따른 비용은 위탁자가 부담한다.

② 제1항에 따라 위탁자의 지위를 제3자에게 이전하는 경우 이 신탁계약도 제3자에게 승계된 것으로 본다.

제7조(수익권) ① 수익자는 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료되는 경우 이 신탁계약에서 정한 바에 따라 신탁재산으로부터 신탁의 이익을 지급받을 권리를 가진다.

② 관계법령 및 이 신탁계약에 따라 신탁원본이 보전되지 아니할 수 있다.

제8조(수익자 지정 및 수익권증서) ① 수탁자는 정비사업의 효율적인 수행을 위하여 필요한 경우 위탁자와 협의하여 위탁자가 아닌 제3자를 수익자로 지정할 수 있다. 다만, 위탁자와 수탁자는 신탁특약으로 수탁자에게 수익자 지정 및 변경에 관한 권한을 부여할 수 있다.

② 수탁자는 위탁자와 협의하여 수익자 중 신탁재산으로부터 신탁의 이익을 우선적으로 지급 받을 권리를 갖고 의무를 부담하는 자(이하 “우선수익자”라 한다)를 지정할 수 있다. 이 경우 별첨2에 우선수익자를 우선수익자가 아닌 수익자와 구분하여 기재한다.

③ 이 신탁계약에 따른 수익권증서는 발행하지 않는다. 다만, 우선수익자의 경우 우선수익자의 요청에 따라 우선수익권증서를 발행할 수 있다.

④ 우선수익자는 별첨2에 기대된 금액을 최고한도로 하여 수익자보다 먼저 신탁이익을 받을 권리가 있다.

⑤ 위탁자와 수탁자는 신탁특약으로 우선수익자의 권리 및 의무, 우선수익자의 지정 및 변경, 우선수익권의 내용, 우선수익권의 양도, 추가 지정 및 변경에 관한 사항 등을 정할 수 있다.

제9조(수익권의 양도, 수익자의 추가 지정 또는 변경 등) ① 수익자는 수탁자의 서면동의를 받아 수익자의 지위를 타인에게 양도하거나 그 수익권에 대하여 질권을 설정하는 등 처분행위를 할 수 있다.

② 위탁자는 수탁자의 서면동의를 받아 수익자를 변경 또는 추가로 지정할 수 있다.

③ 제1항에 따라 수익권이 양도되거나 질권이 설정되는 경우 수익권을 양도하거나 질권을 설정한 수익자는 이를 확정일자 있는 증서로 수탁자에게 지체없이 통지하여야 한다. 이 경우 신탁원부 등의 기재내용 변경 및 수익권증서 발행에 따른 비용은 수익자의 부담으로 한다.

④ 제10조제2항에 따라 수탁자가 직접 취득한 신탁재산에 대해서는 수탁자가 신탁특약이 정하는 바에 따라 수익자를 변경하거나 추가로 지정할 수 있다.

제10조(신탁부동산의 소유권이전 의무 등) ① 위탁자는 신탁계약 체결 후 7일 이내에 신탁부동산의 소유권이전등기 등 신탁재산의 공시에 필요한 서류를 수탁자에게 제공한다. 다만, 위탁자와 수탁자가 협의하는 경우 90일 이내에서 그 기간을 연장할 수 있다.

② 수탁자는 본건 사업을 위하여 필요한 경우에는 신탁재산으로 본건 사업시행구역 내 토지 및 건물을 직접 취득하여 이를 신탁재산으로 할 수 있다.

제11조(사업자금의 차입) ① 수탁자는 본건 사업의 수행과 이 신탁계약에 따른 신탁사무에 필요한 비용을 신탁재산으로 지급할 수 있고, 신탁재산으로 부족한 경우에는 금융기관, 그 밖의 제3자 또는 수탁자의 고유계정으로부터 차입할 수 있다.

② 제1항에 따른 차입을 위하여 수탁자는 신탁재산을 담보로 제공할 수 없다. 다만, 착공 이후에는 신탁재산을 담보로 제공할 수 있다.

③ 수탁자는 제1항에 따라 차입을 하는 경우 조달금리·수탁자 고유계정의 적정 수익률 등을 고려하여 대출금액, 이자율, 대출만기, 대출금의 상환(조기상환을 포함한다) 및 기한의 이익 상실 등 주요 조건을 합리적으로 정하여 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐야 한다.

④ 수탁자는 제1항에 따른 수탁자의 고유계정 차입으로 인한 차입원리금 등의 채권을 이 신탁계약에 따라 변제 받음에 있어서 채권의 전액을 지급하기에 부족할 경우 비용, 이자, 원금의 순서로 지급하기로 한다. 다만, 수탁자는 수익자에게 불이익이 발생하지 않는 범위 내에서 지급순서를 달리 정할 수 있다.

제12조(신탁재산의 관리 등) ① 수탁자는 관계법령에 따라 허용되는 범위 내에서 방법, 시기 및 범위를 정하여 신탁재산의 보존·유지·수선 등 관리에 필요한 조치를 취할 수 있다.

② 수탁자는 신탁재산의 보존·유지·수선 등 관리업무를 관계법령 및 시행규정에 따라 도시정비법 제102조에 따른 정비사업전문관리업자 또는 제3자에게 위임할 수 있다.

③ 수탁자 또는 제2항에 따라 신탁재산의 관리업무를 위임 받은 자는 신탁재산을 관리하기 위해 필요한 경우 신탁재산의 일부를 무상으로 사용할 수 있다.

④ 위탁자는 이 신탁계약 체결 후 신탁재산에 대하여 임대차, 저당권설정, 전세권설정 등 소유권을 제한하는 처분행위 또는 신탁재산의 현상을 변경하거나 기타 방법으로 가치를 훼손하는 행위를 하지 못한다. 다만, 수탁자의 서면동의가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 수탁자는 신탁재산의 관리에 필요한 비용을 신탁재산에서 지급할 수 있다.

제13조(신탁재산의 분양 및 그 밖의 처분) 수탁자는 신탁재산을 관계법령, 관리처분계획 및 이 신탁계약에서 정한 조건에 따라 분양 또는 임대할 수 있다.

제14조(보험계약) ① 수탁자는 본건 사업의 수행을 위하여 필요한 경우 시장상황과 신탁부동산의 용도, 규모 및 가치 등을 고려하여 신탁재산에 대한 보험계약을 체결할 수 있다.

② 수탁자는 제11조에 따른 차입금을 담보하기 위하여 제1항에 따라 가입한 보험의 보험금청구권에 질권 기타 담보를 설정할 수 있다.

제15조(선관주의의무) ① 수탁자는 선량한 관리자의 주의로써 신탁재산을 보존·관리하

고 신탁사무를 처리하여야 한다.

② 수탁자는 신탁사무를 처리하는 과정에서 고의 또는 과실로 위탁자에게 손해를 발생시키는 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

제16조(신탁재산의 운용방법) ① 수탁자는 신탁재산을 다른 신탁재산 및 수탁자의 고유재산과 구분하여 관리하여야 한다. 이 경우 본건 사업시행구역 내 모든 신탁계약에 따른 신탁재산을 1건의 신탁계정으로 관리할 수 있다.

② 수탁자는 신탁재산에 속하는 금전을 관계법령에서 정하는 방법에 따라 운용한다.

제17조(비용 등의 부담) ① 수익자는 신탁재산에 관한 다음 각 호의 채무와 비용 등 신탁사무 처리에 필요한 비용과 신탁사무 처리에 따라 발생한 손해(수탁자의 고의, 과실 또는 그 밖의 책임 있는 사유로 발생한 손해는 제외한다)를 부담한다.

1. 신탁재산의 조세, 각종 공과금 및 부담금
2. 신탁재산의 등기비용
3. 신탁보수
4. 정비사업비 차입에 따른 원리금 상환비용(대지급금과 지연손해금을 포함한다)
5. 공사대금, 설계, 감리비용 및 그 밖의 필수사업비
6. 신탁재산의 보존·유지·수선 등 관리비용 및 보험료
7. 신탁재산의 분양, 임대 또는 처분에 관한 사무처리에 필요한 비용
8. 이 신탁계약에 따른 신탁사무의 처리에 필요한 소송 및 자문 등의 법률 비용
9. 그 밖에 위 각 호에 준하는 비용

② 수탁자는 제1항에 따른 비용 등을 신탁재산에 속하는 금전으로 지급할 수 있다. 이 경우 신탁재산에 속한 금전이 부족한 때에는 수탁자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 취할 수 있다.

1. 신탁재산을 담보로 제공하여 지급에 필요한 금원을 차용(착공 이후로 한정한다)
2. 관계법령 및 시행규정에 따라 수익자에게 비용 등의 지급을 청구
3. 수탁자의 고유재산으로 대신 지급
4. 수탁자의 고유재산으로부터 차입

③ 제2항제3호에 따라 수탁자가 비용 등을 대신 납부하는 경우 수익자는 그 지급일로부터 상환일까지 연 []%의 이율로 산정한 금액을 원금과 함께 수탁자에게 지급하여야 한다.

④ 수탁자는 제2항제4호에 따른 차입금과 제3항에 따라 수익자가 수탁자에게 지급하여야 하는 비용 등에 대해서는 신탁재산으로부터 우선적으로 지급받을 수 있다. 이 경우 수탁자는 이를 지급받을 때까지 제22조에도 불구하고 신탁재산의 이전을 유보할 수 있다.

제18조(신탁보수) ① 수탁자의 신탁보수는 별첨3에 따른다.

② 경제사정의 급격한 변동이 발생하거나 그 밖의 불가피한 사유가 발생한 경우 수탁자는 위탁자와 합의하여 제1항에 따른 신탁보수를 변경하거나 별도로 지급받을 수 있다.

제19조(신탁의 해지) ① 위탁자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 신탁을 해지할 수 있다.

1. 본건 사업이 관계법령 및 시행규정에 따라 중지 또는 폐지되는 경우
 2. 수탁자가 이 신탁계약 체결 후 2년 이내에 도시정비법에 따른 사업시행자 지정을 받지 못한 경우
 3. 토지등소유자 전체회의에서 본건 사업의 사업시행자 지정에 동의한 토지등소유자의 4분의 3 이상의 찬성으로 의결하는 경우
 4. 매매, 근저당 설정, 임대차 등 위탁자의 재산권 행사를 위하여 신탁의 일시해지가 필요한 경우
- ② 수탁자는 신탁의 목적달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우 이 신탁을 해지할 수 있다. 이 경우 수탁자는 수탁자의 책임 있는 사유가 있는 경우에는 신탁해지에 따른 책임을 진다.

제20조(신탁의 종료사유 등) ① 이 신탁계약에 따른 신탁은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 종료한다.

1. 신탁의 목적을 달성하는 경우
 2. 신탁의 목적을 달성할 수 없는 경우
 3. 제19조에 따라 신탁이 해지되는 경우
 4. 위탁자가 도시정비법 제73조에 따라 현금 청산을 하는 경우
- ② 제1항에 따라 신탁이 종료되는 경우 수탁자는 제21조에 따른 신탁의 계산을 완료하고 관계법령, 시행규정 및 제22조에 따라 신탁재산을 처리하여야 한다.
- ③ 제2항에 따른 절차가 완료되는 경우 이 신탁계약은 종료된 것으로 본다. 다만, 제1항 제1호에 따른 경우는 제4조를 따른다.

제21조(신탁종료에 따른 계산) ① 제20조제1항에 따라 신탁이 종료한 경우 수탁자는 지체 없이 공인회계사를 정하여 신탁사무에 관한 최종의 계산을 하고, 수익자의 승인을 받아야 한다.

- ② 수익자가 제1항에 따른 계산을 승인한 경우 수탁자의 수익자에 대한 책임은 면제된 것으로 본다. 다만, 수탁자의 직무수행에 부정행위가 있었던 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 수탁자는 수익자에게 제1항에 따른 계산승인을 요구하는 경우 1개월 이내에 이의를 제기하지 않으면 최종계산을 승인한 것으로 본다는 취지를 함께 통지하여야 한다. 이 경우 수익자가 수탁자로부터 제1항의 계산승인을 요구 받은 때로부터 1개월 내에 이의를 제기하지 아니하는 경우 제1항의 계산을 승인한 것으로 본다.

제22조(신탁종료 후의 신탁재산의 처리) 제20조에 따른 신탁종료 후 제21조에 따라 이 신탁계약에 따른 신탁사무에 관한 최종의 계산이 승인된 경우(제21조제3항 후단에 따라 승인이 간주된 경우를 포함한다) 수탁자는 다음 각 호의 구분에 따라 신탁재산을 이전한다. 다만, 신탁재산의 하자로 인한 책임, 세금과 공과금 납부의무, 소송에 따라 지급할 가능성이 있는 금액 및 민원처리 비용에 해당하는 금액 등은 신탁특약에서 정하는 바에 따라 신탁재산의 이전을 유보할 수 있다.

1. 제20조제1항제1호에 따라 신탁이 종료(도시정비법 제86조에 따른 이전고시가 있는 때를 말한다)된 경우: 관리처분계획에 따라 이전
 2. 제20조제1항제2호·제3호에 따라 신탁이 종료되는 경우: 다음 각 목의 구분에 따른 방법
- 가. 신탁부동산: 수탁자 명의의 신탁등기를 말소하고 위탁자 명의로 소유권이전등기를 완료한 후 신탁종료 당시의 현상 그대로 위탁자에게 인도한다.
- 나. 신탁부동산 외의 신탁재산: 도시정비법 제74조제4항에 따른 종전의 토지 또는 건축물의 평가가격에 비례하여 위탁자에게 인도한다.

제23조(소송수행) ① 본건 사업에 관한 소송이 제기되었거나 제기할 필요가 있는 경우 수탁자는 위탁자에게 이를 통지하고 위탁자 및 수익자와 협의하여 응소 또는 제소에 필요한 조치를 취할 수 있다.

- ② 제1항에 따라 수탁자가 부담하는 소송대리인의 보수 및 소송과 관련된 비용(소송결과에 따른 판결금액 및 이에 대한 지연이자 등을 포함한다)은 제17조에 따라 처리한다.
- ③ 수탁자는 제1항에 따라 소송 등의 업무를 수행한 경우 소송대리인 선임 사실 및 판결이 선고되거나 결정이 내려진 사실을 위탁자에게 통지하여야 한다. 이 경우 소송과 관련된 비용 및 해당 판결에 따라 수탁자가 지급의무를 부담하게 된 금액도 함께 통지하여야 한다.

제24조(위탁자의 확약) ① 위탁자는 선량한 풍속이나 그 밖의 사회질서에 위반하는 사항을 목적으로 하는 신탁을 설정하여서는 아니된다.

- ② 위탁자는 그 목적이 위법하거나 불능에 해당하는 신탁을 설정하여서는 아니된다.
- ③ 위탁자는 위탁자의 채권자를 해함을 알면서 신탁을 설정하여서는 아니된다.

제25조(관할법원) 이 신탁계약에 관하여 분쟁이 발생하는 경우 관할법원은 「민사소송법」에 따른다.

제26조(법규의 적용) ① 이 신탁계약에서 정한 사항이 도시정비법 등 관계법령의 개정으로 관계법령과 다르게 될 경우에는 관계법령을 우선하여 따른다.

- ② 이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항은 도시정비법, 「신탁법」 등 관계법령 및 조례를 따른다.

이 신탁계약의 체결을 증명하기 위해 계약서를 3부 작성하여 위탁자와 수탁자가 각각 1부씩 보관하며, 1부는 신탁등기에 사용하기로 한다.

년 월 일

위탁자 겸 수익자(개 인) 성명 :	(인)	(법 인) 상 호:
주 소:		주 소:
연락처:		연락처:
생년월일:		법인등록번호:
		대표이사: (인)

수탁자	상 호:
	주 소:
	연락처:
	법인등록번호:
	대표이사: _____ (인)

- 별 첨: 1. 신탁부동산의 표시
2. 수익자의 표시
3. 신탁보수
4. 특약사항

[별첨 1]

신탁부동산의 표시

1. 신탁하는 토지의 표시

2. 신탁하는 건물의 표시:

[별첨 2]

수익자의 표시

1. (위탁자 겸) 수익자

(위탁자 겸) 수익자	
성 명(상 호)	
생년월일(법인등록번호)	
주 소(사업장 소재지)	
수익권의 내용	
순위	
지분	
수익권의 표시	
수익권의 내용	
수익의 교부일	

2. 우선수익자

우선수익자	
성 명(상 호)	
생년월일(법인등록번호)	
주 소(사업장 소재지)	
수익권의 내용	
순위	
지분	
우선수익권 설정금액	
수익권의 내용	
수익의 교부일	

[별첨 3]

신 탁 보 수

[별첨 4]

특 약 사 항

토지신탁계약(정비사업) 기본계약(특약 이전 부분을 말함. 이하 같음) 제2조 제9호의 규정과 관련하여 다음과 같이 신탁계약 특약사항을 정하고, 위탁자와 수탁자는 이 신탁계약 특약을 기본계약에 우선하여 적용한다.

[별표 2]

○○○ 정비사업 시행규정

제1조(목적) 이 시행규정은 ○○○신탁업자(이하 “사업시행자”라 한다)가 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 한다) 제27조제1항제3호에 따른 ○○○ 재건축/재개발사업(이하 “사업”이라 한다)의 시행에 있어 도시정비법 및 관계법령 등이 정하는 바에 따라 사업시행에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 시행규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “토지등소유자”란 다음 각 목의 어느하나에 해당하는 자를 말한다.
 - 가. 재개발사업의 경우에는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자
 - 나. 재건축사업의 경우에는 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자
2. “신탁계약”이란 토지등소유자와 사업시행자 사이에 정비구역 내 토지 및 건축물의 신탁에 관하여 체결된 계약을 말한다
3. “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 도시정비법 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다.
4. “정비사업”이란 도시정비법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업을 말한다.
5. “정비기반시설”이란 도로·상하수도·구거·공원·공용주차장·공동구 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 도시정비법 제2조제4호에 따른 시설을 말한다.
6. “공동이용시설”이란은 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 등 도시정비법 제2조제5호에 따른 시설을 말한다.
7. “권리자”란 정비사업과 관련하여 권리를 갖는 자를 말한다.
8. “종전토지”란 정비사업에 제공되는 토지를 말한다.
9. “종전건축물”이란 정비사업에 제공되는 건축물을 말한다.
10. “대지”란 정비사업 시행으로 조성된 토지를 말한다.
11. “신축건축물”이란 정비사업 시행으로 새로이 건설되는 건축시설(대지포함) 중 분양예정인 건축시설을 말한다.
12. “토지등소유자 전체회의”란 도시정비법 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의를 말한다.
13. “위탁자”란 사업을 위해 토지 또는 건축물을 신탁계약에 따라 사업시행자에게 신탁한 토지등소유자를 말한다.
14. “조례”란 관계법령의 위임에 따라 정비사업에 적용되는 관할 시·도의 조례를 말한다.
15. “관계법령”이란 도시정비법, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 정비사업을 시행하는데 적용되는 제반 법령 및 규정을 말한다.
16. “사업시행자”란 본건 정비사업을 시행하는 자를 말한다.

17. “청산금”이란 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 도시정비법 제89조에 따라 받거나 지급해야 하는 금원으로, 종전토지 또는 종전건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격의 차액에 상당하는 금원을 말한다.
18. “정비사업비”란 건축물의 철거 및 신축건축물의 건설에 드는 공사비 등 정비사업에 드는 비용을 말하며, 본건 정비사업과 관련하여 제1조의 목적을 달성하기 위해 토지등소유자가 부담해야 할 비용의 총액을 말한다.
19. “정비사업위원회”란 토지 등 소유자의 의견을 수렴하고 사업시행자와의 협의 등을 원활하게 하기 위해 구성하는 제14조에 따른 토지등소유자 대표기구를 말한다.

제3조(사업의 명칭 및 정비구역) ① 이 사업은 도시정비법 제2조제2호에 따른 정비사업이며, 그 명칭은 ○○○재건축/재개발사업이라 한다.

② 정비구역은 ○○(시·도) ○○(시·군·구) ○○(읍·면) ○○(리·동) ○○번지 외 ○○필지(상의 아파트단지)로서, 대지의 총면적은 ○○○㎡으로 한다. 다만, 사업시행상 불가피하다고 인정되어 관계법령 및 본 시행규정이 정하는 바에 따라 추가로 편입되는 토지 등이 있을 경우에는 본건 정비구역과 대지의 총면적이 변경된 것으로 본다.

제4조(시행방법) ① 사업시행자는 도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법으로 한다.

② 사업시행자는 이 사업을 1건의 신탁사업으로 수행한다.

제5조(사업기간) ① 사업기간은 도시정비법 제27조제2항에 따른 사업시행자 지정·고시일로부터 도시정비법 제89조에 따른 청산금의 정산 등 정비사업과 관련한 업무를 완료한 때까지로 한다.

② 사업시행자는 도시정비법 제86조에 따른 이전고시일로부터 1년 이내에 도시정비법 제89조에 따른 청산금의 정산을 위한 토지등소유자 전체회의를 소집하여야 한다. 다만, 소송 등 부득이한 사유가 있는 경우에는 토지등소유자 전체회의 의결을 거쳐 청산금의 정산을 위한 토지등소유자 전체회의 소집을 연기할 수 있다.

제6조(공고·통지의 방법 및 관련 자료의 공개 등) ① 공고 및 통지의 방법은 이 시행규정 및 도시정비법에서 정하는 경우를 제외하고는 다음 각 호의 방법에 따른다.

1. 등기우편으로 개별 통지하여야 하며, 등기우편이 주소불명, 수취거절 등의 사유로 반송되는 경우에는 1회에 한하여 일반우편으로 추가 발송한다.
2. 토지등소유자가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소의 게시판(이하 “게시판”이라 한다)에 14일 이상 공고하고, 게시판에 게시한 날부터 3개월 이상 현장에서 관련서류와 도면 등을 비치하여 토지등소유자가 열람할 수 있도록 한다.
3. 사업의 시행에 관한 사항은 조례 등에 따른 정보관리시스템에 게시하여야 한다. 다만, 특정인의 권리에 관계되거나 외부에 공개하는 것이 곤란한 경우에는 그 요지만을 게시할 수 있다.
4. 제1호부터 제3호까지에 따라 등기우편이 발송되거나, 게시판 또는 홈페이지에 게시

된 경우 통지 또는 공고된 것으로 본다.

② 정비사업의 시행과 관련된 자료의 공개는 도시정비법 제124조에 따른다.

제7조(부동산의 신탁) 토지등소유자[「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “도시정비법 시행령”이라 한다) 제21조제3호에 따라 신탁업자에게 신탁한 토지등소유자는 제외한다. 이하 이 조에서 같다]는 정비사업의 원활한 추진을 위하여 관리처분계획인가·고시 후 제23조에 따른 이주기간 내에 종전토지 및 종전건축물에 대한 신탁계약을 체결하고 등기에 필요한 관련 서류를 사업시행자에게 제출하여야 한다. 다만, 사업여건 등을 고려하여 토지등소유자와 사업시행자간 협의를 통해 따로 정할 수 있다.

제8조(신탁보수) 사업시행자는 별첨 1에 기재한 내용(신탁보수의 산정을 위한 신탁업자의 보수산정기준 및 보수지급시기 등을 포함한다)에 따른 보수를 지급받을 수 있다.

제9조(토지등소유자 전체회의의 설치) ① 토지등소유자 전체회의는 사업의 토지등소유자[재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자(사업시행자 지정까지 동의하지 아니한 경우 도시정비법 제72조에 따른 분양신청기한까지 사업시행자에게 동의서를 제출한 토지등소유자를 포함한다. 이하 이 조, 제10조, 제11조, 제12조, 제15조, 제16조, 제17조, 제22조, 제23조 및 제57조에서 같다)를 말한다]전원으로 구성된다.

② 토지등소유자가 도시정비법 제39조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1인만을 토지등소유자 전체회의의 구성원으로 보고, 그 대표자선임 동의서를 사업시행자에게 제출하여야 한다.

③ 양도·상속·증여 및 판결 등으로 토지등소유자의 권리가 이전된 때(사업시행자에게 신탁등기가 종료된 토지 및 건축물의 경우에는 위탁자 지위가 변경된 때를 말한다)에는 토지등소유자의 권리를 취득한 자를 토지등소유자 전체회의에 있어서의 토지등소유자로 본다. 다만, 도시정비법 제39조제2항 본문에 따른 투기과열지구에서의 권리이전이 있는 경우 권리를 취득한 자는 토지등소유자로 될 수 없다.

④ 도시정비법 제73조에 따라 정비구역 내 토지, 건축물 및 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우 해당 토지등소유자는 청산이 확정된 날부터 토지등소유자 전체회의의 구성원에서 제외된다.

제10조(토지등소유자 전체회의의 소집) ① 토지등소유자 전체회의는 사업시행자가 소집한다.

② 토지등소유자 전체회의는 사업시행자의 직권 또는 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 5분의 1 이상의 요구로 소집할 수 있다.

③ 토지등소유자 전체회의에는 토지등소유자의 100분의 10 이상이 직접 출석하여야 한다. 다만, 시공자의 선정을 의결하는 전체회의의 경우에는 토지등소유자의 과반수가 직접 출석하여야 하고, 사업시행자 지정고시 이후 최초 열리는 전체회의, 시공자 선정 취

소, 사업시행계획서와 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 경우에는 토지등소유자의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다.

④ 사업시행자는 토지등소유자 전체회의를 소집하는 경우 회의개최 14일 전부터 회의 목적·안건·일시 및 장소 등을 게시판 또는 홈페이지에 게시하여야 하며 각 토지등소유자에게는 회의개최 7일전까지 등기우편으로 이를 발송, 통지하여야 한다.

⑤ 토지등소유자 전체회의에서는 제4항에 따라 통지된 안건에 대해서만 의결할 수 있다.

⑥ 토지등소유자 전체회의의 진행을 위한 의장의 선정방법 등 전체회의의 운영을 위해 필요한 사항은 사업시행자가 정할 수 있다.

⑦ 의장은 토지등소유자 전체회의의 질서를 유지하고 의사를 정리하며, 고의로 의사진행을 방해하기 위한 발언 및 행동을 하는 등 현저히 질서를 문란하게 하는 자에 대하여 발언의 정지 또는 퇴장을 명할 수 있다.

⑧ 의장은 안건의 내용 등을 고려하여 다음 각호에 해당하는 자를 토지등소유자 전체회의에 참석하여 발언하도록 할 수 있다.

1. 사업시행자의 관계인 및 사업시행자가 필요하다고 인정하는 자
2. 정비사업전문관리업자, 시공자 또는 설계자
3. 그 밖에 의장이 필요하다고 인정하는 자

제11조(토지등소유자 전체회의의 의결사항 등) ① 사업시행자는 다음 각 호의 사항에 대하여 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐야 한다.

1. 도시정비법 제48조제1항제1호부터 제10호까지의 사항
2. 제14조에 따른 정비사업위원회의 설치, 구성, 임원 선임 및 운영에 관한 사항
3. 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역
4. 예산으로 정한 사항 외에 토지등소유자에게 부담이 되는 사항
5. 제5조제2항 단서에 따른 의결 등 이 시행규정에서 토지등소유자 전체회의의 의결을 거치도록 한 사항
6. [그 밖에 토지등소유자에게 부담이 되는 것으로 사업장별로 시행규정에서 규정하는 사항]

② 토지등소유자 전체회의의 의결은 도시정비법 또는 시행규정에 다른 규정이 없으면 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 과반수의 출석과 출석한 토지등소유자 과반수의 찬성으로 한다.

③ 도시정비법 제48조제7호·제8호의 경우에는 토지등소유자 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 도시정비법 제73조에 따른 손실보상 금액은 제외한다) 이상 늘어나는 경우에는 토지등소유자 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하여야 한다.

④ 의장은 토지등소유자 전체회의의 의사의 경과와 그 결과를 의사록에 기재하고 기명날인 또는 서명하여 사업시행자 및 정비사업위원회의 사무소에 비치하여야 한다.

제12조(토지등소유자 전체회의 의결권의 행사 등) ① 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 토지등소유자 전체회의에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 토지등소유자는 안건에 대한 의사를 표시하여 토지등소유자 전체회의 전일까지 사업시행자에 도달되도록 하여야 하며, 서면으로 의결권을 행사한 경우에는 정족수 산정에 관하여 출석한 것으로 본다.

② 토지등소유자는 대리인에 의하여 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 토지등소유자가 직접 출석한 것으로 본다.

③ 제2항에 따른 대리인은 도시정비법 제45조제5항을 준용하여 의결권을 행사할 수 있으며, 대리인은 토지등소유자 전체회의마다 그의 권한을 증명하는 서류를 사업시행자에게 제출하여야 한다.

④ 시행규정에서 정하지 아니한 토지등소유자 전체회의의 소집 절차·시기 등에 관하여는 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐 사업시행자가 정한다.

제13조(사업시행자의 역할 등) ① 사업시행자는 도시정비법 제2조제8에 따른 정비사업을 시행하는 자를 말하며, 사업시행에 대한 역할과 의무를 부담한다.

② 사업시행자는 사업성분석, 사업시행계획인가의 신청, 관리처분계획인가의 신청, 준공인가의 신청, 이전고시, 시공자 등 정비사업 관련업자 선정 및 토지등소유자 전체회의 등 각종 회의 지원 등의 업무를 수행한다.

③ 사업시행자의 지위는 제5조에 따른 사업기간이 만료되면 종료된다.

제14조(정비사업위원회) ① 사업시행자는 원활한 사업 추진을 위해 토지등소유자 전체회의의 의결을 통해 정비사업위원회를 설치할 수 있다.

② 정비사업위원회는 다음과 같이 토지등소유자 전체회의에서 선출된 위원장 및 위원으로 구성된다.

1. 위원장 1인
2. 위원 []인 이상 []인 이하

③ 정비사업위원회는 토지등소유자 전체회의의 권한을 대행할 수 없으며, 관계법령에 위반되지 않는 범위 내에서 주민의견을 수렴하고 사업시행자와 협의를 진행할 수 있다.

④ 정비사업위원회의 구성 및 운영에 관한 구체적인 사항은 토지등소유자 전체회의의 결로 정한다.

제15조(토지등소유자의 권리 및 의무) 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다)는 다음 각 호의 권리와 의무를 갖는다.

1. 신축건축물의 분양신청권(지상권자는 제외한다)
2. 토지등소유자 전체회의의 소집 요구권, 출석권, 발언권 및 의결권
3. 청산금 등의 지급청구권 및 납부의무
4. 권리변동 신고의무

5. 사업시행계획에 따른 이주의무
6. 청산금, 부과금과 이에 대한 연체료 및 지연손실금(이주지연, 계약지연, 토지등소유자 분쟁으로 인한 지연 등을 포함함) 등의 비용납부의무
7. 주소변동 신고의무
8. 사업시행에 필요한 서류 제출 등의 사업시행 협조 의무
9. 토지조서, 물건조서, 권리관계조서의 확인 및 지원의무
10. 정비구역 내 토지 및 건축물의 신탁의무
11. 이주기간 내에 당해 건축물에서 퇴거하는 등 철거에 협조할 의무(세입자 퇴거 의무를 포함한다)
12. 신탁보수의 지급 의무
13. 기타 사업시행자가 요구하는 자료의 제출 및 업무의 협조 의무
14. 그 밖에 관계법령, 신탁계약 및 토지등소유자 전체회의와 사업시행자와 협의·결정한 사항 등에 대한 준수의무

제16조(권리의 신고 및 변동) ① 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 정비구역 내 자신이 소유하는 토지 또는 건축물에 대하여 매매·전세·임대차 또는 지상권 설정 등 부동산 거래를 위한 계약을 체결하는 경우 다음 각 호의 사항을 거래 상대방에게 설명·고지하고, 거래 계약서에 기재 후 서명·날인하여야 한다.

1. 정비사업의 추진단계
2. 퇴거예정시기(건축물의 경우 철거예정시기를 포함한다)
3. 도시정비법 제19조, 같은 법 제70조제5항 및 같은 법 제77조에 따른 권리제한
4. 도시정비법 제72조제1항제2호에 따른 분양대상자별 분담금의 추산액
5. 도시정비법 제74조제1항제6호에 따른 정비사업비의 추산액

② 토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지체 없이 그 사실을 사업시행자에게 알려야 한다. 이 경우 토지등소유자는 그 사실을 증명할 수 있는 관련 서류를 제출하여야 하며, 사업시행자는 신탁계약에 따른 위탁자 지위변경을 완료하여야 한다.

1. 토지등소유자가 권리를 양도하거나 상속, 판결 등 기타 사유로 인하여 권리에 변동이 발생하는 경우
2. 토지등소유자가 주소, 인감 등을 변경한 경우

③ 토지등소유자는 사업시행자가 사업시행에 필요한 서류를 요구할 경우 이를 제출한다.

제17조(시공자의 선정 등) ① 사업시행자는 도시정비법 제29조제6항에 따른 사업시행자 지정 고시 후 도시정비법 제29조에 따라 경쟁입찰 또는 수의계약의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자(이하 “건설업자등”이라 한다)를 시공자로 선정한다.

② 토지등소유자 전체회의는 다음 각 호의 절차를 거쳐 시공자 선정을 추천할 수 있으며, 토지등소유자 전체회의에서 시공자 선정을 추천한 경우 사업시행자는 도시정비법 제29조제8항에 따라 추천된 자를 시공자로 선정하여야 한다.

1. 일반경쟁입찰·제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 중 하나일 것
 2. 제1호의 입찰을 위한 입찰공고는 1회 이상 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 하여야 하고, 입찰 참가자를 대상으로 현장 설명회를 개최할 것
 3. 해당 지역 토지등소유자를 대상으로 합동홍보 설명회를 개최할 것
 4. 토지등소유자를 대상으로 제출된 입찰서에 대한 투표를 실시하고 그 결과를 반영할 것
- ③ 토지등소유자 전체회의는 다음 각 호의 사유가 발생한 경우 사업시행자에게 시공자 변경을 요구할 수 있다. 이 경우 시공자 변경방법 및 절차는 제2항을 따른다.
1. 정비사업 시공을 위한 전문적 능력이 확보되지 못한 경우
 2. 사업시행자와의 유착관계 등 부정한 행위를 한 경우
 3. 부당한 사업중단, 임의적 사업방식 전환 등 기타 시공을 하기 어려운 경우
- ④ 사업시행자는 제1항부터 제3항까지에 따라 선정·변경된 시공자와 그 업무범위 및 관련 사업비의 부담 등 사업시행 전반에 대한 내용을 협의한 후 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐 계약을 체결하여야 한다. 이 경우 시공자와 체결한 계약의 내용을 변경하는 경우에도 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐야 한다.
- ⑤ 사업시행자는 제1항부터 제4항까지에 따라 선정·변경된 시공자와의 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항, 토지·건축물의 사용·처분, 공사비·부대비용 등의 부담, 시공상의 책임, 공사기간 및 하자보수 책임 등에 관한 사항을 포함한다.
- ⑥ 사업시행자는 시공자와 체결한 계약서를 사업기간의 만료일까지 사업시행자의 사무소에 비치하여야 하며, 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 열람 또는 복사요구에 응하여야 한다.
- ⑦ 사업시행자는 정비사업 계약업무 처리기준 제10조의2에 따라 입찰보증금을 납부받기로 한 경우, 시공자로 선정된 건설업자등이 납부한 입찰보증금을 대여금으로 전환할지 여부를 정비사업위원회와 협의하여야 한다. 이 경우 대여금으로 전환은 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐야 한다.

제18조(정비사업 계약 업무에 관한 사항) ① 사업시행자는 사업시행을 위해 필요한 각종 계약의 업무에 관해서는 도시정비법 및 정비사업 계약업무 처리기준에 따른다.

② 정비사업 계약업무에 관한 사항 중 토지등소유자 전체회의의 의결대상인 경우에는 그 의결을 거쳐야 한다.

제19조(시공보증) 사업시행자는 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 도시정비법 제82조에 따라 시공자가 해당 공사의 계약상 의무를 이행하지 못하거나 이행하지 않을 경우를 대비하여 보증기관에서 시공자를 대신하여 계약이행 의무를 부담하거나 일정 금액(총 공사금액의 100분의 30 이상 100분의 50 이하에 해당하는 금액)을 납부할 것을 보증하는 시공보증서를 시공사로부터 제출받아야 한다.

제20조(사업시행계획서의 작성) 사업시행자는 정비계획에 따라 도시정비법 제52조제1항 각 호의 사항을 포함하여 사업시행계획서를 작성하여야 한다.

제21조(사업시행계획인가) ① 사업시행자는 사업시행계획서에 시행규정과 기타 필요한 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 도시정비법 제50조에 따른 사업시행계획 인가를 받아야 한다(인가 받은 내용을 변경하거나 이 사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 또한 같다). 다만, 도시정비법 시행령 제46조에 따른 경미한 사항을 변경하려는 때에는 시장·군수등에게 이를 신고하여야 한다.

② 사업시행자는 사업시행계획인가를 신청(인가 받은 내용을 변경하거나 사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우를 포함한다)하기 전에 도시정비법 제50조제7항 본문에 따른 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 변경인 경우에는 그러하지 아니하다.

제22조(이주대책) ① 이주비의 지원을 희망하는 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 사업시행자로부터 지원 받거나 토지등소유자 전체회의에서 정한 금융기관으로부터 대출받을 수 있다.

② 이주비의 지원 규모, 금융기관 선정, 절차 등에 관한 사항은 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐 사업시행자가 정한다.

③ 이주대책에 관하여 시행규정에서 정하지 아니한 사항은 사업시행계획에서 정한 바에 따른다.

제23조(이주에 따른 토지등소유자의 의무 등) ① 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 사업시행자가 정하여 통보하는 이주기간 내에 해당 건축물에서 퇴거하여야 하며, 세입자 또는 임시거주자 등이 있을 때에는 이주기간 내에 퇴거가 완료될 수 있도록 하여야 한다.

② 사업시행자는 이주의사가 없다고 객관적으로 인정되는 토지등소유자, 세입자 또는 임시거주자 등에 대하여는 점유이전금지가처분 및 명도소송 등을 제기할 수 있다.

③ 토지등소유자가 건축물에서 퇴거하지 아니하여 기존 건축물 등의 철거 등 사업시행에 지장을 초래하거나 시행규정에 따른 의무를 이행하지 아니하여 사업시행에 지장을 초래한 경우, 해당 토지등소유자는 그에 따라 사업에 발생하는 손해를 배상하여야 한다.

④ 제3항에 따라 토지등소유자가 배상할 손해액은 사업시행자가 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐 해당 토지등소유자에게 청구할 수 있다.

⑤ 토지등소유자는 전기, 수도 및 가스 등 제 공과금을 이주시까지 자신의 책임으로 정산하여야 한다.

제24조(지장물의 철거) ① 사업시행자는 도시정비법 제74조 제1항에 따른 관리처분계획

의 인가를 받은 후 정비구역 내 건축물 또는 공작물 등을 철거할 수 있다.

② 제1항에 따라 사업시행자가 건축물 또는 공작물 등을 철거하고자 하는 때에는 30일 이상의 기간을 정하여 구체적인 철거계획에 관한 내용을 미리 해당 전체 토지등소유자에게 통지하여야 한다.

③ 사업시행자는 도시정비법 제81조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 종전건축물의 소유자 동의 및 시장·군수의 허가를 얻어 해당 건축물을 철거할 수 있다. 이 경우 건축물의 철거는 토지등소유자의 권리·의무에 영향을 주지 아니한다.

제25조(매도청구) 사업시행자는 도시정비법 제64조에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리를 매도할 것을 청구할 수 있다(재건축사업인 경우로 한정한다).

1. 사업시행자 지정에 동의하지 아니한 자
2. 건축물 또는 토지만 소유한 자

제26조(지상권 등 계약의 해지) 사업의 시행으로 지상권·전세권 또는 임차권의 설정 목적을 달성할 수 없는 경우 그 권리자와 계약 해지 등에 관한 사항은 도시정비법 제70조에 따른다.

제27조(소유자의 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분)① 사업시행자는 사업을 시행함에 있어 도시정비법 제27조 제1항에 따른 사업시행자 지정고시일 현재 건축물 또는 토지의 소유자의 소재확인이 현저히 곤란한 경우에는 전국적으로 배포되는 2 이상의 일간신문에 2회 이상 공고하고, 그 공고한 날부터 30일 이상이 지난 때에는 그 소유자의 해당 건축물 또는 토지의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 사업을 시행할 수 있다.

② 제1항에 따른 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 의한 감정평가업자 중 관할 시장·군수등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가업자와 토지등소유자 전체회의 의결로 정하여 선정·계약한다.

③ 사업시행자 지정고시일 현재 토지등소유자 전원의 공동소유인 토지 또는 건축물의 처분에 관한 사항은 도시정비법 제74조제1항에 따른 관리처분계획에 명시한다.

제28조(분양공고 및 분양신청) ① 사업시행계획 인가 후 분양공고 및 분양신청에 관한 사항은 도시정비법 제72조에 따른다.

② 대지 또는 건축물을 분양 받고자 하는 토지등소유자는 제1항에 따른 분양신청기간 내에 분양신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 사업시행자에게 제출하여야 하며, 분양신청을 철회하고자 할 경우에는 같은 기간 내에 철회할 수 있다.

1. 종전토지 또는 종전건축물에 관한 소유권의 내역
2. 분양신청권리를 증명할 수 있는 서류
3. 시행규정에서 분양신청자격을 특별히 정한 경우 그 자격을 증명할 수 있는 서류

③ 토지등소유자가 분양신청서를 우편으로 제출하고자 할 경우에는 그 신청서가 분양 신청기간 내에 발송된 것임을 증명할 수 있도록 등기우편으로 제출하여야 한다.

제29조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치) 다음 각 호의 어느하나에 해당하는 자에 대한 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상 등에 대해서는 도시정비법 제73조에 따른다.

1. 분양신청을 하지 아니한 자
2. 분양신청 기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
3. 도시정비법 제72조제6항 본문에 따라 분양신청을 할 수 없는 자
4. 도시정비법 제74조에 따라 인가된 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자

제30조(관리처분계획의 인가 등) 사업시행자는 분양신청기간이 종료된 때에는 도시정비법 제74조에 따라 관리처분계획 인가(변경인가를 포함한다)를 받아야 한다. 이 경우 관리처분계획 내용의 기준은 도시정비법 제76조에 따른다.

제31조(관리처분계획의 공람 및 통지) ① 관리처분계획인가를 신청하기 전에 관리처리처분계획의 공람 및 토지등소유자의 의견청취에 관한 사항은 도시정비법 제78조제1항에 따른다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 공람을 실시하는 경우 공람기간, 장소 등 공람계획에 관한 사항과 개략적인 공람사항을 미리 토지등소유자에게 통지하여야 한다.

③ 토지등소유자는 제2항에 따른 통지를 받은 때에는 사업시행자가 정한 기간 안에 관리처분계획에 관한 이의신청을 사업시행자에게 제출할 수 있다.

④ 사업시행자는 제3항에 따라 제출된 토지등소유자의 이의신청내용을 검토하여 정당하다고 인정되는 경우에는 관리처분계획의 변경 등 필요한 조치를 취하고, 그 조치 결과를 공람·공고 마감일부터 10일 이내에 당해 토지등소유자에게 통지하여야 한다. 이 경우 이의신청이 이유 없다고 인정되는 경우에도 그 사유를 명시하여 당해 토지등소유자에게 통지하여야 한다.

⑤ 사업시행자는 제4항에 따라 관리처분계획을 변경 한 때에는 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐 확정된 후 그 내용을 각 토지등소유자에게 통지하여야 한다. 다만, 도시정비법 시행령 제61조에 따른 경미한 변경인 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 사업시행자는 관리처분계획의 인가·고시가 있는 때에는 지체 없이 다음 각 호의 내용을 분양신청을 한 자에게 통지하여야 한다.

1. 사업의 종류 및 명칭
2. 사업시행구역의 면적
3. 사업시행자의 성명 및 주소
4. 관리처분계획의 인가일
5. 분양대상자별 기존의 토지 또는 건축물의 명세 및 가격과 분양예정인 대지 또는 건축물의 명세 및 추산가액 하여야 한다.

제32조(관리처분계획에 따른 처분 등) 사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물은 도시정비법 제79조에 따라 관리처분계획에 따라 처분 또는 관리한다.

제33조(분양대상자) 분양대상자와 분양기준은 도시정비법 및 조례가 정하는 기준에 적합한 범위 안에서 관리처분계획으로 정한다.

제34조(주택 등 공급기준 등) ① 사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 한다. 이 경우 관리처분의 방법은 도시정비법 시행령 제63조에 따른다.

② 도시정비법 제63조제2항제2호가목 및 같은 호 나목에서 “정관등으로 정하는 비율”이란 []을 말한다(재건축사업인 경우에만 해당한다).

제35조(일반분양) 사업시행자는 도시정비법 제79조제2항에 따라 토지등소유자에게 공급하는 주택과 제39조에 따른 보류지를 제외한 대지 및 건축물을 도시정비법 제79조제4항에 따라 토지등소유자 이외의 자에게 공급할 수 있다. 이 경우 주택의 공급방법 및 절차 등에 관하여는 도시정비법 시행령 제67조에 따른다.

제36조(보류지 등) 도시정비법 제79조에 따라 보류지를 정하는 경우 보류지의 확보 및 처분 등 필요한 사항은 조례가 정하는 범위에서 및 토지등전체회의 의결을 거쳐 정한다.

제37조(토지 및 건축물에 관한 권리의 평가방법) 종전 토지 및 종전건축물의 추산액 및 토지등소유자에게 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액의 평가에 관한사항은 도시정비법 제74조제4항에 따른다.

제38조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등) ① 관리처분계획인가 후 종전토지 및 종전건축물의 사용·수익 및 철거에 관한 사항은 도시정비법 제81조에 따른다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 건축물 또는 공작물 등을 철거하고자 하는 때에는 30일 이상의 기간을 정하여 구체적인 철거계획에 관한 내용을 토지등소유자에게 미리 통지하여야 한다.

③ 건축법 제36조에 따른 건축물의 철거 및 멸실 신고·등기는 사업시행자가 일괄 처리하고, 정비구역 내의 통신시설·전기시설·급수시설·도시가스시설 등 공급시설에 대하여는 사업시행자가 해당 시설물 관리자와 협의하여 철거기간이나 방법 등을 따로 정할 수 있다.

제39조(공사에 관한 사항) 사업시행자는 공사에 관한 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 정비구역의 환경, 안전 등 시공사의 공사장 관리에 대한 적정 여부 검토 및 건설공사 발주자의 의무사항
2. 건축계획도면, 사업시행계획도면, 실시도면 등의 검토
3. 설계변경의 검토

4. 공사비(공사비 변동내역을 포함한다)의 검토
5. 감리사항에 대한 검토
6. 기타 공사에 관한 사항

제40조(지적 및 건축시설 면적의 결정방법) ① 대지 및 공동이용시설의 면적은 대지경계선 및 공동이용시설부지 내에 편입되는 종전토지의 각 필지면적을 합산한 면적으로 각각 추정하고 그 확정은 공사완료시 확정측량결과에 따른다.

② 건축시설의 면적은 건축허가면적으로 하고 최종확정은 사용승인에 따른 면적으로 한다.

③ 시행규정에서 정하지 아니한 사항은 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 등 관계법령에 따른다.

제41조(준공인가 및 입주통지 등) ① 사업시행자는 공사를 완료한 때에는 지체 없이 도시정비법 제83조에 따른 방법 및 절차에 따라 관할 시장·군수등의 준공인가를 받아야 한다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 준공인가증을 교부 받은 때에는 그 사실을 분양대상자에게 지체 없이 통지하여 입주하도록 하여야 한다.

③ 사업시행자는 준공인가를 받기 전이라도 도시정비법 제83조제5항에 따라 시장·군수등으로부터 허가를 받아 입주예정자가 완공된 건축물을 사용하게 할 수 있다.

제42조(이전고시 등) ① 준공인가 후 이전고시 및 소유권 이전 등에 관한사항은 도시정비법 제86조에 따른다.

② 이전고시에 따른 대지 및 건축물의 등기에 관한 사항은 도시정비법 제88조를 따른다.

제43조(청산금의 징수 및 지급 등) 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전의 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격 사이에 차이가 있는 경우 그 차액에 상당하는 금액(이하 “청산금”이라 한다)의 징수·지급에 관한 사항은 도시정비법 제89조에 따른다.

제44조(청산금의 징수방법) ① 사업시행자가 제43조에 따른 청산금 납부요청을 2회 이상 최고하였음에도 청산금을 납부하지 않은 토지등소유자가 있을 경우 사업시행자는 시장·군수등에게 청산금과 연체료의 징수를 위탁할 수 있다.

② 청산금을 지급받을 토지등소유자가 이를 받을 수 없거나 거부한 때에는 사업시행자는 그 청산금을 공탁할 수 있다.

③ 토지등소유자가 청산금 또는 분할징수금을 기한 내에 납부하지 않을 때는 기간경과일수에 따라 연 [·]%의 연체이자를 가산하여 납부하여야 한다.

④ 청산금을 지급(분할지급을 포함한다)받을 권리 또는 이를 징수할 권리는 도시정비법 제86조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸한다.

제45조(회계에 관한 사항) ① 이 사업의 회계기간은 매년 1월 1일(사업시행자 지정고시가 있는 해에는 고시일부터)부터 12월 31일까지로 한다.

② 사업시행자의 신탁계정에 관한 회계는 기업회계의 원칙에 따른다. 다만, 금융감독원의 사전 검토를 받아 자체 회계규정을 정한 경우에는 그에 따른다.

③ 사업시행자는 매 회계년도 종료일부터 30일 내에 결산보고서를 작성한 후 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조에 의한 감사인의 의견서를 첨부하여 결산보고서를 토지등소유자 전체회의 또는 토지등소유자에게 서면으로 보고하고 사무소에 이를 3개월 이상 비치하여 토지등소유자들이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

④ 사업시행자는 사업에 대하여 도시정비법 제112조에 따라 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조에 따른 감사인의 회계감사를 받아야 한다.

⑤ 사업시행자는 제4항에 따라 실시한 회계감사 결과를 회계감사종료일로부터 15일 내에 시장·군수등에게 보고하고, 사무소에 이를 비치하여 토지등소유자들이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제46조(사업비의 차입) ① 정비사업의 시행을 위한 자금은 다음 각 호에 따른 방법으로 조달한다.

1. 토지등소유자가 제공한 토지 및 건축물
2. 토지등소유자가 납부하는 분담금
3. 사업시행자 조달금
4. 일반분양에 의한 분양수입금
5. 건축물 및 부대·복리시설의 일반분양 수입금
6. 대여금의 이자 및 연체료 등 수입금
7. 청산금
8. 도시정비법 제95조에 따른 보조금 또는 융자금
9. 기타 정비사업으로 인한 수입금 등

② 사업시행자는 제1항제3호에 따른 사업비용을 금융기관, 토지등소유자 또는 사업시행자의 고유계정으로부터 차입할 수 있다. 이 경우 조달금리·수탁자 고유계정의 적정 수익률 등을 고려하여 대출금액, 이자율 등 주요 조건을 합리적으로 정하여 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐야 한다.

제47조(부과금 징수 등) ① 사업시행자는 토지등소유자로부터 정비사업에 소요된 비용과 사업시행과정에서 발생한 수입의 차액을 부과금으로 부과·징수한다.

② 사업시행자는 토지등소유자가 제1항에 따른 부과금의 납부를 게을리한 때에는 연 [] %의 이율에 해당하는 연체료를 부과·징수 할 수 있다.

③ 사업시행자는 제1항 및 제2항의 부과금 및 연체료의 부과·징수에 관하여는 도시정비법 제93조제4항·제5에 따른다.

④ 다음 각 호의 비용은 토지등소유자가 개별적으로 부담하여야 하고, 사업시행자가 이를 지출한 경우에는 토지등소유자에게 별도로 구상할 수 있다. 이 경우 부과·징수에 관하여는 도시정비법 제93조제3항·제4항에 따른다.

1. 종전토지 및 종전건축물에 대한 조세, 각종 공과금 및 부담금
2. 시행규정 및 관계법령상의 이주대책을 위한 차입에 따른 원리금 상환비용
3. 분양대금 및 임대차보증금 반환채무
4. 사업 관리 외의 목적에 따른 종전토지 및 종전건축물의 보존·유지·수선 등 관리비용 및 보험료

제48조(정비기반시설의 부담) 사업의 시행으로 설치 부담하여야 하는 정비기반시설의 설치계획은 정비계획 및 사업시행계획의 내용에 따른다.

제49조(사업의 완료) ① 사업시행자 또는 토지등소유자는 이 사업을 완료하고자 하는 경우 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐야 한다.

② 사업시행자는 사업을 완료하고자 하는 경우 신탁계약상 신탁사무에 관한 최종의 계산을 하고 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐야 한다.

제50조(사업의 중지 또는 폐지) ① 사업시행자 또는 토지등소유자는 신탁계약을 해지하여 이 사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우 토지등소유자 전체회의에서 본 건 사업에 동의한 토지등소유자 4분의 3 이상의 찬성으로 의결하여야 한다.

② 제1항에 따라 이 사업을 중지 또는 폐지하기로 한 경우 사업시행자는 이 사업의 중지 또는 폐지의 내용을 담은 사업시행계획서 또는 관리처분계획서를 시장·군수등에게 제출하고 인가를 받아야 한다.

③ 사업시행자는 이 사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우 신탁계약상 신탁사무에 관한 최종의 계산을 하고 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐야 한다.

제51조(비용부담의 원칙) 정비사업비는 관계법령 또는 시행규정에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담하는 것을 원칙으로 한다.

제52조(정비사업 완료, 폐지에 따른 조치) 사업시행자는 사업을 완료하거나 폐지한 때에는 도시정비법 제125조 및 조례가 정하는 바에 따라 관계서류를 시장·군수에게 인계하여야 한다.

제53조(사업시행자 등의 권리·의무의 승계) 사업시행자와 권리자의 변동이 있는 때에는 종전의 사업시행자와 권리자의 권리·의무는 새로 사업시행자와 권리자로 된 자가 승계한다.

제54조(사업시행자 지정 등의 취소에 따른 채권의 손해액 산입) 시공자·설계자 또는 정비사업전문관리업자 등(이하 이 조에서 “시공자등”이라 한다)은 사업시행자에 대한 채권(사업시행자가 시공자등과 합의하여 이미 상환하였거나 상환할 예정인 채권은 제외한다)의 전부 또는 일부를 포기하고 이를 「조세특례제한법」 제104조의26에 따라 손금에 산입하려면 해당 사업시행자와 합의하여 도시정비법 제133조 각 호의 사항을 포

함한 채권확인서를 시장·군수등에게 제출하여야 한다.

제55조(분쟁의 조정) 토지등소유자 및 사업시행자는 정비사업의 시행과 관련하여 분쟁이 발생한 경우에는 도시정비법 제116조·제117조에 따라 분쟁의 조정을 신청하여 조정할 수 있다.

제56조(소송수행) 사업시행자가 소송 등 업무를 수행한 경우에는 소송대리인 선임 사실 및 판결이 선고되거나 결정이 내려진 사실을 공개하여야 한다. 이 경우 소송과 관련된 비용 및 해당 판결에 따라 사업시행자가 지급의무를 부담하게 된 금액도 함께 게시하여야 한다.

제57조(시행규정의 변경) ① 사업시행자가 시행규정을 변경하고자 하는 경우에는 토지등소유자 전체회의를 개최하여 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 다음 각 호에 해당 하는 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자 3분의 2이상의 찬성으로 한다.

1. 정비구역의 위치 및 명칭
2. 비용부담 및 회계
3. 정비사업비의 부담 시기 및 절차
4. 시공사·설계자의 선정 및 계약서에 포함될 사항

② 시행규정에 규정된 사항 중 관계법령 등의 변경으로 그 적용이 의무화된 경우에는 그 변경된 바에 따른다.

제63조(시행규정의 적용) ① 시행규정에서 정하지 아니한 사항은 관계법령, 조례 및 신탁계약 등이 정하는 바에 따른다.

② 시행규정에서 정한 사항이 관계법령 및 조례의 내용과 다를 경우에는 관계법령 및 조례에 따른다.

[별첨 1]

신 탁 보 수