

● 선수금세칙(070102)

제정 1998. 1. 1. 규정 제 26호
 개정 1999. 7. 9. 규정 제 58호
 개정 2006. 1. 6. 규정 제199호
 전문개정 2006. 9. 15. 규정 제208호
 개정 2007. 3. 28. 규정 제218호
 개정 2010. 8. 12. 규정 제313호
 개정 2018. 5. 31. 규정 제486호

제1조(목적) 이 세칙은 선수금 제도운영과 관련하여 경기주택도시공사(이하 “공사” 라 한다) 용지업무규정(이하 “규정” 이라 한다) 제36조에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 세부적인 사항을 규정함을 목적으로 한다. <전문개정 06.9.15, 개정 07.3.28>

제2조(적용범위) 용지의 선수공급 업무처리에 관한 사항은 관계법령에 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 세칙이 정하는 바에 따른다. <전문개정 06.9.15, 개정 07.3.28>

제3조(용어의 정의) 이 세칙에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다. <개정 07.3.28>

1. “선수금” 이라 함은 공사가 조성하는 토지·건축물 또는 공작물 등(이하 “조성토지 등” 이라 한다)을 분양받거나 이용하려는 자로부터 받는 일부 또는 전체의 금액을 말한다.
2. “선수공급” 이라 함은 「택지개발촉진법」(이하 “택촉법”) 이라 한다) 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」(이하 “산업입법”) 이라 한다.) 등의 규정에 의거 조성토지 등을 분양하거나 미리 이용하게 하고 선수금을 수납하는 공급방법을 말한다.
3. “협약자” 라 함은 이 세칙에 의하여 공사사장(이하 “사장” 이라 한다)과 조성토지 등에 대하여 선수협약을 체결한 자를 말한다. <개정 07.3.28>
4. “잠정지번” 이라 함은 공사가 조성토지 등의 개발 및 공급을 도면상 구획을 표시하여 부여한 블록의 지번을 말한다.
5. “잠정면적” 이라 함은 잠정지번의 도면상에서 구한 구획 면적을 말한다.
6. “추정 공급가격” 이라 함은 관계법령의 필지별 공

급가격기준에서 정한 단위면적당 공급단가에 잠정면적을 곱한 금액을 말한다. <전문개정 06.9.15>

제4조(협약자의 제한) ① 사장은 「택촉법」 및 「산업입법」 등의 관계 법령에 의하여 협약자를 제한할 수 있다.

② 「택촉법」에 의한 사업지구의 공동주택용지를 선수공급할 경우 시공능력에 따라 우선순위를 정하여 공급할 수 있으며, 「산업입법」에 의한 산업단지 조성사업의 산업시설용지의 경우 업종배치계획에 적합한 업체로서 우선순위를 부여할 수 있으며, 「대기환경보전법」 및 「수질 및 수생태계보전에 관한 법률」에 의한 오염물질 배출업체는 선수공급을 제한할 수 있다. <개정 10.8.12>

③ 기타 협약자의 제한사항은 조성토지 등의 개발사업 지구별로 협약대상자의 제반여건 등을 감안하여 사장이 별도로 정한다. <전문개정 06.9.15>

제5조(협약자 모집공고) ① 사장은 협약자를 모집하고자 할 때에는 다음 각 호의 사항을 공고하여야 한다. <개정 06.9.15>

1. 사업시행자의 명칭
2. 조성토지 등의 위치 또는 잠정지번
3. 조성토지 등의 잠정면적 및 용도
4. 조성토지 등의 추정 공급가격
5. 신청기간 및 장소
6. 신청가격 및 구비서류
7. 조성토지 등의 양도예정일
8. 선수금의 납부방법
9. 기타 필요하다고 인정되는 사항

② 제1항의 공고방법은 신문공고, 게시공고 또는 협약대상자에게 통지 또는 택지개발업무처리지침에 의한 추천의뢰 등의 방법에 의한다. <개정 06.9.15>

제6조(조성토지 등의 공급방법) ① 조성토지 등의 공급 면적 및 위치 결정 등은 사장이 협약대상자와 협의하여 따로 정한다. <개정 06.9.15>

② 조성토지 등의 공급가격은 택지개발업무처리지침 및 「산업법」 및 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 등 관련 규정에 의한 추정 공급가격에 의한다. 다만, 사업비 등이 확정된 때에는 제9조에 의한 본 계약을 체결하여야 한다. <신설 06.9.15, 개정 18.5.31>

제7조(선수금의 납부방법) ① 선수협약은 별지 제1호의 선수협약서에 준하여 체결한다.

② 협약자는 선수금을 다음 각 호에 의하여 공사에 납부하여야 한다.

1. 협약체결시 : 추정 공급가격의 10%
2. 협약체결후 3개월 이내 : 추정 공급가격의 20% <개정 99. 7. 9>
3. 협약체결후 6개월 이내 : 추정 공급가격의 20%
4. 협약체결후 9개월 이내 : 추정 공급가격의 20%
5. 잔금 : 토지사용가능시 추정 공급가격의 30% <개정 99. 7. 9>

③ 사장은 개발사업의 제반여건 등을 감안하여 필요하다고 인정될 때에는 제1항 및 제2항의 납부방법을 조정할 수 있다. <전문개정 06.9.15>

제8조(지연손해금 등의 납부) ① 협약자가 선수협약서에 의한 약정기일까지 대금을 납부하지 아니한 때에는 그 약정기일 다음날부터 실제 납부하는 날까지 지연납부금에 대하여 지정금고 일반대출금 연체금리에 해당하는 지연손해금을 공사에 납부하여야 한다. <개정 06.9.15>

② 제1항의 금리변경이 있을 때에는 변경일을 기준으로 변경이율에 의거 일수계산 한다.

③ 사장은 협약자로부터 받은 선수금의 변제충당순서는 지연손해금, 이자, 원금의 순에 의한다.

④ 선수금납부가 2회 이상 연체된 경우에는 약정기일이 먼저 경과한 대금에서부터 제3항의 순서에 따라 변제에 충당한다.

⑤ 협약자는 사장이 기일을 정하여 통보한 기일까지 본 계약을 체결하여야 하며, 계약체결기일까지 계약을 체결하지 아니한 때에는 계약 체결기한 다음날부터 계약약정기일에 따라 납부하여야 할 금액에 대하여 실제 납부일까지의 지연손해금을 납부하여야 한다. 단, 사업시행자의 지장물철거보상금 지연 또는 정부의

시책에 의거 선수협약자가 지정용도로 토지를 사용할 수 없을 때에는 그에 상응하는 기간에 대하여 지연손해금을 감면할 수 있으며, 도래하는 약정기한에 대하여 지연에 상응하는 기간을 연장할 수 있다. <개정 18.5.31>

제9조(본 계약 체결 및 정산) ① 사장은 공급대상 토지가 확정되고 관계법령의 규정에 의한 공급승인권자의 공급승인을 받은 후 협약자와 본 계약을 체결한다. <개정 06.9.15>

② 제1항의 본 계약 체결시기는 사장이 협약자에게 기일을 정하여 통보한다.

③ 사장은 협약자가 기납부한 선수금을 본 계약에 의한 매매대금으로 대체하고 과부족분에 대하여는 협약자에게 환급 또는 추가 납부토록 한다.

④ 사장은 본 계약 체결 시 조성원가에 공급하는 용지가 용지비, 조성비 등의 조성원가항목 내역이 변경되어 증감이 있을 경우 이를 공급가격에 반영하고, 감정가격에 공급하는 용지는 본 계약 체결시점의 감정가격으로 공급한다. <개정 06.9.15>

⑤ 사장은 확정측량 결과 잠정면적에 증감이 발생할 때에는 본 계약 체결시의 단가로 정산하여야 한다.

⑥ 협약자는 면적의 증감 또는 사업비(법정절차에 의한 가격의 변동 등)의 변경에 따르는 가격의 변동에 대하여는 이의를 제기할 수 없다.

제10조(소유권이전) ① 사장은 협약자로부터 매매대금의 전액을 수납하고 지적 및 등기부가 확정된 후 협약자에게 소유권을 이전하여야 한다.

② 제1항의 소유권이전에 관한 이전등기절차는 협약자가 이행하여야 하며, 사장은 이에 필요한 서류를 제공한다. <개정 18.5.31>

③ 소유권이전에 소요되는 제비용은 협약자의 부담으로 한다.

제11조(행위등의 제한) ① 협약자는 본 계약을 체결하고 3년 이내에 지정된 용도로 사용하여야 한다. <개정 06.9.15>

② 공동주택을 건립할 시는 정부의 주택정책과 「주택법」 제35조의 규정에 의하여 건립하여야 한다. <개정 06.1.6, 18.5.31>

제12조(토지의 사용승낙) 사장은 관계법령에 의한 실시

계획의 승인을 받은 후 협약자가 토지사용 승낙을 요청할 경우 현장 등 제반여건을 검토하여 승낙할 수 있다. <개정 06.9.15>

제13조(협약의 해제) ① 사장은 다음 각 호의 1에 해당될 때에는 협약을 해제할 수 있다.

1. 협약자가 지정한 기일 내에 본 계약을 체결하지 아니할 때
 2. 협약자가 목적용지를 제11조 제1항에서 정한 기일 내에 지정용도에 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용할 때
 3. 협약자가 선수협약에 의한 선수금을 6개월 이상 체납하였을 때 <개정 06.9.15>
- ② 협약이 제1항의 규정에 의하여 해지되었을 경우 사장은 총선수금액의 100분의 10에 해당하는 금액을 공사에 귀속하고 잔여대금과 기납부한 지연손해금, 이자(분할납부시)는 협약자에게 반환한다. <개정 06.9.15>
- ③ 협약이 제1항에 의하여 해제되었을 경우에 협약자는 해당용지를 원상태로 복구하여야 한다. 이 경우 공사는 필요시 잔여대금 중 일부를 원상복구비로 유보할 수 있다.
- ④ 협약자가 공사가 지정한 기일까지 원상복구하지 않을 경우 공사는 협약자의 비용부담으로 원상복구를 할 수 있으며 제비용은 제3항의 유보금으로 대체 충당할 수 있다. <개정 06.9.15>

제14조 <삭제 06.9.15>

부 칙<98. 1. 1>

제1조(시행일) 이 규정은 1998년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(택지공급의 준용) ① 이 규정에 의하여 협약체결이 이루어진 택지는 「택지개발촉진법 시행령」 제13조의2에서 규정한 택지공급으로 본다.

② 본 규정에 정하지 아니한 사항은 관련법과 분양규정을 준용한다.

부 칙<99. 7. 9>

이 규정은 1999년 7월 9일부터 시행한다.

부 칙<06. 1. 6>

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙<06. 9. 15>

이 시행세칙은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙<07. 3. 28>

이 세칙은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙<10. 8. 12>

이 세칙은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙<18. 5. 31>

이 세칙은 2018년 5월 31일부터 시행한다.

【별지 제1호 서식(제7조 관련)】 <신 설>

선 수 협 약 서

이 협약서는 경기주택도시공사가 조성하는 아래 공급대상지를 선수금의 납부를 조건으로 공급함에 있어 경기주택도시공사(이하 “갑”이라 한다)와 ○○○(이하 “을”이라 한다)간에 용지매매계약을 체결하기에 앞서 선수금의 납부 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

공 급 대 상 용 지	○○사업지구	블록	㎡
지 정 용 도		토지사용가능시기	년 월 일

제1조(공급대상용지) ① 갑은 위 표시된 공급대상용지(이하“공급대상용지”라 한다)를 을에게 공급한다. 다만, 공급대상용지는 잠정적인 것으로서 조성사업을 위한 정부의 인·허가 및 각종 영향평가 협의 등에 따라 위치·면적·용적률·세대수 등이 다소 변경될 수 있으며, 을은 이를 수인하기로 한다.

② 갑은 조성사업을 시행함에 있어 공급대상용지의 위치·면적 등의 변경으로 인한 을의 불이익이 최소화되도록 조성사업을 성실히 수행하여야 한다.

제2조(공급예정가격) ① 이 협약에 의한 선수금의 수납기준을 정하기 위하여 공급 예정가격을 금 원(₩)으로 한다.

② 제1항의 선수금 중 잔금은 용지의 취득, 지장물의 철거 및 조성공사의 진행상황으로 보아 당해용지에 대한 공사 착수가 가능한 것으로 갑이 을에게 통보하는 날(이하 “토지사용가능일”이라 한다)에 납부하기로 한다.

제3조(선수금의 납부) 을은 선수금을 다음과 같은 방법으로 갑에게 납부하여야 한다.

구 분	납 부 방 법		
	납부약정일	금 액	비 고
선 수 보 증 금	협약체결일		
1 회 선 수 금	년 월 일		
2 회 선 수 금	년 월 일		
3 회 선 수 금	년 월 일		
잔 금	토지사용가능일		
납 부 장 소	은행 지점 계좌번호		

제4조(선납할인) ① 을이 선수금을 납부약정일 이전에 납부하는 경우에는 갑이 정하는 방법과 이율에 따라 산정한 금액을 할인할 수 있다. 다만, 제8조 제1항 제2호에 의한 토지사용승낙일 이후에는 그러하지 아니하다.

② 갑이 토지사용승낙일 이전에 잔금에 대하여 선납할인한 때에는 을은 그 토지사용승낙일 이후에 해당하는 할인액을 토지사용승낙일까지 갑에게 납부하여야 한다.

제5조(지연손해금) ① 을이 제3조의 선수금의 납부를 지연하여 납부약정일이 경과하였을 때에는 그 지연기간에 년()%의 이율을 적용하여 산정한 지연손해금을 갑에게 납부하여야 한다. 다만, 제8조 제1항 제2호에 의거 사용승낙을 받아 사용 중인 경우에는 년()%의 이율을 적용하여 산정한다.

② 갑의 귀책사유로 토지사용가능시기가 6월 이상 지연된 경우 갑은 수납한 선수금에 대하여 토지사용가능시기 이후 6월이 되는 날로부터 실제 토지사용가능시기까지의 기간에 제1항의 이율을 적용하여 산정한 금액을 을에게 지급하거나 을이 납부할 잔금에서 이를 차감하여 수납할 대금의 지급에 갈음하기로 한다. 다만, 갑의 귀책이 아닌 다음 각 호의 1에 해당하는 사유로 조성공사가 지연되는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 국가 또는 지방자치단체가 당해 개발사업과 연계하여 시행하는 도로, 용수, 항만 등 기반시설사업의 부진
2. 국가 또는 지방자치단체의 계획 또는 정책의 변경
3. 태풍·해일·홍수 등 불가항력의 자연재해 등 천재지변

- 4. 문화재발굴, 관련부처와의 협의지연 등 실시계획승인권자가 사업기간의 연장이 불가피하다고 인정하는 경우
- 5. 기타 제1호 내지 제4호에 준하는 사유로서 토지사용시기가 지연되는 경우
- ③ 값은 시중금리의 변동 등 경제사정의 변동에 따라 제1항의 적용이율을 증감할 수 있고 이를 사전에 을에게 통지하여야 한다. 이 경우 지연손해금은 변경일을 기준으로 변경된 요율에 따라 각각 일할 계산하여 산정한다.
- ④ 을이 약정기한을 지나 선수금을 납부한 경우에는 그 변제의 총당은 지연손해금, 원금의 순서에 의하며, 선수금의 납부가 2회이상 연체된 경우에는 납부약정일이 먼저 도래한 것부터 위 변제총당순서에 따른다.

제6조(연대책임) 공급대상용지를 2인 이상이 공급받고자하는 경우 각자는 값에 대한 선수금(지연손해금을 포함한다)의 납부 등이 협약의 이행에 대하여 연대하여 책임을 진다. 이 경우 공동협약자는 공급대상용지를 분할할 수 없다.

* 이 조항은 매수인이 2인 이상인 경우에 적용

제7조(용지매매계약의 체결) ① 값과 을은 실시계획승인후 용지매매계약을 체결한다. 이 경우 용지매매계약의 체결시기는 조성사업의 진행상황 및 실시계획승인 등을 감안하여 값이 정하여 을에게 통보하기로 한다. 다만, 용지매매계약을 체결하기 전 재무운영 등 값이 필요한 경우 선수협약의 변경을 요구할 수 있으며, 이 경우 을은 이에 적극 협조하여야 한다.

② 용지매매계약을 체결함에 있어 그 공급가격은 관련법령의 규정에 따라 결정한다. 이 경우 조성원가 공급용지는 용지비, 조성비 등의 조성원가항목 내역이 변경되어 증감이 있을 경우 이를 공급가격에 반영하고, 감정가격 공급용지는 용지매매계약 체결시점의 감정가격으로 공급한다.

③ 제3조에 의하여 을이 납부한 선수금은 용지매매계약의 계약보증금 및 매매대금의 일부로 대체하기로 한다.

④ 공급대상용지의 면적정산 및 소유권이전에 대하여는 용지매매계약에서 정하기로 한다.

제8조(토지의 사용) ① 을은 토지사용가능일 이후에 미납잔금을 완납하고 값의 승

낙을 받아야 토지를 사용할 수 있으며, 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그 이전이라도 갑은 토지사용을 승낙할 수 있다.

1. 을이 「주택법」의 규정에 의한 주택건설사업계획의 승인신청을 위하여 사용승낙을 요청하는 경우
 2. 을이 조성공사의 일부미비를 수인하고 당해용지에 대한 공사를 착수하기 위하여 미납잔금을 완납하거나 갑이 요구하는 담보를 제공하고 사용승낙을 요청하는 경우
- ② 을은 당해용지에 공사를 진행함에 있어 상위법령·조례 및 조성사업에 관한 개발계획 및 실시계획, 환경·교통 등 각종 영향평가 협의내용을 반드시 이행하여야 한다.
- ③ 을은 갑이 시행하는 조성사업지구의 이주민에 대한 이주대책의 일환으로 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 특별공급되는 국민주택규모이하 주택 또는 임대주택의 공급을 요청받은 경우 이를 사업계획에 반영하여 이행하여야 한다.

제9조(기한이익의 상실) 갑은 을이 다음 각 호의 1에 해당하는 때에는 을에게 제3조의 납부약정일에 불구하고 미납잔금 전액을 즉시 납부하게 할 수 있다.

1. 을이 각 회차의 선수금을 6월이상 납부하지 아니하여 을이 14일 이상의 유예기간을 정하여 최고하여도 납부하지 아니한 때
2. 을에 대하여 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 의한 회생절차개시의 신청 또는 파산의 신청(자기신청을 포함한다)이 있었을 때

제10조(협약의 해제) ① 갑은 다음 각 호의 1의 경우에 이 협약을 해제할 수 있다.

1. 을이 허위의 진술, 허위의 증빙서류의 제시, 담합 기타 부정한 방법으로 협약을 체결하였을 때
 2. 을이 제9조 각 호의 사유로 기한의 이익을 상실하여 갑으로부터 전액 즉시 변제의 요구를 받고도 14일 이내 그 이행을 하지 않을 때
 3. 을이 제7조제1항의 기한 내에 용지매매계약을 체결하지 아니한 때
 4. 을이 제8조에 의한 토지사용승낙 용도로 사용하지 아니한 때
 5. 기타 을의 귀책사유로 협약이행이 불가능하게 된 때
- ② 을은 다음 각 호의 1의 경우에 이 협약을 해제할 수 있다.

1. 을이 자신의 사정으로 스스로 협약을 해제하고자 하는 경우. 다만, 선수금을 일부라도 납부한 경우에는 갑이 동의하는 경우에 한한다.
 2. 갑의 귀책사유로 토지사용가능시기가 6월 이상 지연되어 협약목적을 달성할 수 없는 경우, 다만, 제5조 제2항 단서 각 호의 1에 해당하는 사유로 지연되는 경우를 제외한다.
- ③ 갑과 을은 다음 각 호의 1의 경우에 협의하여 이 협약을 해제할 수 있다.
1. 제7조 제2항의 공급가격이 제2조의 공급예정가격보다 상승한 경우로서 그 상승액에서 간선시설비증가분과 당해지역(시·군·구 단위) 지가변동률을 적용하여 산출한 정상지가상승분을 차감한 초과상승액이 공급예정가격의 10%를 초과하는 경우
 2. 갑 또는 을의 귀책사유 없이 이 협약의 순조로운 이행이 상당기간 지연되거나 불가능하다고 판단되는 경우
- ④ 제1항 및 제2항 제1호의 규정에 의하여 협약이 해제되었을 때에는 갑은 을로부터 수납한 금액 중 선수보증금을 제외한 나머지 금액에 대하여 실제 납부일부부터 환급일까지의 이자율(연 %)을 적용하여 산정한 금액을 가산하여 을에게 반환하며 선수보증금은 갑에게 귀속한다.
- ⑤ 제2항 제2호의 규정에 의하여 협약이 해제되었을 때에는 갑은 을로부터 수납한 금액에 대하여 실제 납부일부부터 환급일까지의 이자율(연 %)을 적용하여 산정한 금액을 가산하여 반환하며, 갑은 위약금으로 선수보증금 상당액을 을에게 지급한다.

제11조(제세공과금의 부담) 을이 공급예정금액 완납 전에 갑으로부터 토지사용승낙을 받은 때에는 그 사용승낙일 이후의 조세 및 공과금은 갑의 명의로 부과되는 것이라 하더라도 을이 부담하기로 한다.

제12조(통지의무) ① 갑은 이 협약 체결일 이후 용지매매계약체결시기의 도래 또는 지연 등의 사유가 발생한 경우에는 즉시 을에게 서면으로 통보하여야 한다.

② 을은 이 협약체결일 이후 성명·명칭 또는 주소·사무실의 소재지를 변경한 때에는 10일 이내에 갑에게 서면으로 통보하여야 한다. 이를 이행하지 아니할 경우 갑의 을에 대한 협약의 해제통고 등은 종전 주소지로 발송하며 발송 후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 보며 이에 대한 을의 불이익은 갑이 책임

지지 아니한다. 또한 계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.

제13조(효력) ① 협약의 해제 등 이 협약과 관련한 각종 의사표시는 서면으로 하여야 한다.

② 이 협약서는 제7조에 의하여 체결된 용지매매계약과 상호 보완의 효력을 가지며 그 용지매매계약의 일부가 된다.

제14조(해석) 이 협약서의 해석에 관하여 이의가 있거나 갑·을 간의 견해가 다를 때에는 갑과 을이 협의하여 결정한다.

특약사항

위 협약의 내용을 증명하기 위하여 협약서 2통을 작성하여 갑과 을이 각 1통씩 보관한다.

년 월 일

“갑” (주 소)

경기주택도시공사

대표자 사장 ○ ○ ○ (인)

“을” (주 소)

○ ○ ○ (인)

주민등록번호 :

연락처 :

주) 이 서식은 선수금 시행세칙에 의거 선수협약을 체결함에 필요한 일반조항을 종합적으로 규정한 것이므로 협약체결 시 협약목적·성질·협약조건 등을 고려하여 필요한 조항을 추출하여 협약을 체결하며 협약체결 시 필요한 경우에는 규정의 기본취지에 저촉되지 아니하는 범위 내에서 서식내용을 수정 또는 보완할 수 있다.