

지역·직장주택조합 표준업무대행계약서

2022. 5.

국 토 교 통 부

목 차

표준업무대행계약서의 활용방법

표준업무대행계약서	1
계약조건	2
제1조 (총칙)	2
제2조 (당사자 간의 지위)	2
제3조 (업무대행자 자격의 확인 및 보증)	2
제4조 (업무대행의 범위)	3
제5조 (계약기간)	4
제6조 (대행업무 처리기준)	4
제7조 (업무대행의 대가)	5
제8조 (업무대행 대가의 지급시기)	7
제9조 (자료제출 및 보관)	7
제10조 ("갑"의 계약해지 및 해제)	8
제11조 ("을"의 계약해지 및 해제)	8
제12조 (계약해지 및 해제 시의 처리)	9
제13조 ("을"의 귀책 및 손해배상)	9
제14조 (채권의 양도 등)	9
제15조 (비밀준수 의무)	9
제16조 (분쟁 및 소송)	9
제17조 (이권개입 금지)	10
제18조 (계약의 효력)	10
제19조 (계약외의 사항)	10
제20조 (특약사항)	11

< 참고사항 >

【 표준업무대행계약서의 활용방법 】

지역·직장주택조합의 업무추진의 실태를 살펴보면, 조합이 먼저 구성되어 스스로 사업계획을 수립하고 사업을 시행하는 것이 아니라 업무대행사에 의해 사업계획이 수립되고 업무대행사에 의해 조합원이 모집되는 사례가 많은 것이 일반적인 것이 현실이다. 그 동안 주택법은 주택법에 의한 등록사업자에 한하여 주택조합의 업무대행자격을 부여하고 있었으나, 현실에서는 무자격 업무대행사에 의한 조합원 모집과 사업시행이 이루어졌고, 전문성 없는 무자격 업무대행사 주도의 사업시행의 결과 많은 문제가 발생하였다. 이러한 문제점을 해소하고자 업무대행자의 자격 요건을 주택법에 명문화하고, 업무대행자의 업무범위도 구체화하였다.

업무대행자의 자격에 관하여는 주택법 개정법률(법률 제13805호, 2016.1.19. 공포, 2016.8.12. 시행)에 따라 「주택법」에 따른 등록사업자에 추가하여 「공인중개사법」 제9조에 따른 중개업자, 「도시 및 주거환경정비법」 제69조에 따른 정비사업전문관리업자, 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조에 따른 등록사업자, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 등으로 확대되었다. 주택조합 사업의 체계적인 관리와 주택조합과 업무대행자 간 권한·책임한계 설정을 위하여, 업무대행자의 업무범위를 조합원 모집, 토지확보, 조합설립인가 신청 등의 조합설립을 위한 업무의 대행 등으로 구체화하는 법률의 개정도 2016. 12. 2.이루어져 2017. 6. 3일부터 시행된다. 업무대행자의 귀책사유로 인한 조합 또는 조합원의 피해에 대하여 업무대행자에게 손해배상책임을 부여하는 한편, 업무대행의 범위, 업무대행비 지급 일정·방법, 계약의 해지 등에 관한 “표준업무대행계약서”를 마련하여 보급할 수 있도록 하였다.

지역·직장주택조합 표준업무대행계약서는 업무대행계약을 체결할 경우 계약서상에 명시하여야 할 사항과 계약서 작성에 유의할 점 등을 미리 제시함으로써, 조합원은 물론 주택조합의 인가권자, 주택조합의 임원, 업무대행자 및 일반인들이 편리하게 사업을 추진할 수 있도록 도움을 주기 위하여 제공하는 것이다.

표준업무대행계약서는 주택조합이 업무대행자와 업무대행계약을 체결할 때, 업무대행자의 업무범위, 업무대행비 지급일정·방법, 계약의 해지 등에 관한 계약 체결상의 방법을 예시하는 하나의 가이드라인으로 법적 구속력은 없다. 조합·업무대행자·사업부지의 특징과 여건에 따라 각자에게 적합한 계약서가 작성되어야 한다. 표준업무대행계약서 상의 관련 조항을 각자의 실정에 맞도록 추가, 삭제, 수정할 수 있도록 관련 법규 조항과 내용을 부기하였다.

주택조합의 실정에 따라 계약내용을 변경할 경우에는 사업의 추진과정에서 발생할 수 있는 분쟁의 최소화(예방)를 위해 모호한 규정 또는 일방에게만 유리할 수 있는 조건 등은 가능한 한 지양하고 주택조합사업이 소기의 목적대로 원활하게 추진될 수 있도록 하여야 할 것이다. 또한 계약내용들은 관계법령에 위반하여서는 아니 된다.

표준공사계약서에서 사용된 용어 또는 기호의 정의는 다음과 같다.

【주】: 표준업무대행계약서에 직접 규정한 사유와 관계법령의 근거 및 해당 조항이 지니는 의의와 성격을 설명하였고, 실제 계약서 작성 시 주의해야 할 내용·기준·범위 및 출처 등을 설명한 것임

○ : 표준계약서에 직접 규정하기 어려운 사항으로 명칭 및 사업부지의 위치, 대표자 성명, 구체적인 수치 등을 계약서 작성 시 기재해야 할 사항임

표준업무대행계약서

1. 계약명 : ○○주택조합아파트 신축사업 업무대행계약

2. 사업개요

위치 : ○○시·도 ○○구 ○○동 ○○번지 외 ○○필지

대지면적: m^2

건축연면적: m^2

세대수 및 건축규모:

(상기 사업개요는 인·허가 과정에서 변경될 수 있으며, 최종 사업계획승인 시 확정됨)

4. 계약내용 : 첨부 계약조건에 의함

위 계약에 관하여 ○○주택조합(이하 “갑”이라 한다)과 조합업무대행사 ○○○(이하 “을”이라 한다)은 첨부 계약조건으로 조합업무대행계약을 체결하고, 신의에 따라 성실하게 계약상의 의무를 이행할 것을 약속하며, 이 계약의 증거로서 계약문서를 2통 작성하여 각각 1부씩 보관한다.

붙임서류 : 계약조건 1부

년 월 일

(“갑”)

주 소 :

조합명칭 :

조합장 : (인)

(“을”)

주 소 :

상 호 :

대표자 : (인)

계약조건

제1조 (총칙) ○○주택조합(이하 “갑”이라 한다)과 ○○○○ (이하 “을”이라 한다)는 ○○시·도 ○○구 ○○동 ○○번지 외 ○○필지 일원에 “갑”이 추진하는 주택조합 사업의 성공적인 추진을 위하여 “을”이 제반업무에 관하여 조합업무대행을 수행함에 있어 “갑”과 “을” 상호간의 권리와 의무를 정하기 위하여 본 계약을 체결한다.

【주】 표준업무대행계약서에는 설립인가된 조합이 계약당사자로 표시되어 있으나, 업무대행자의 주요업무 중의 하나가 ‘조합원 모집’이므로, 설립인가 전 (가칭)○○주택조합설립추진위원회가 계약당사자가 되는 경우도 있을 것임.

제2조 (당사자 간의 지위)

- ① “갑”은 본 사업(○○주택조합사업)의 시행자로서, “을”에게 본 계약서 제4조의 업무를 위임하고, “을”은 “갑”으로부터 위임받은 업무를 성실히 수행한다.
- ② “갑”은 “갑”의 조합원 전체를 대표하며 본 계약조건에 따라 행한 “갑”의 행위는 조합원 전체의 권리·의무에 관한 행위로 간주한다.
- ③ “갑”이 주택조합설립인가 전 (가칭)○○주택조합설립추진위원회에서 이미 진행한 일체의 업무는 그대로 승계되며, 본 계약에서 정한 “을”의 지위나 이미 진행한 일체의 업무도 그대로 인정, 승계된다.

【주】 ○○주택조합 설립 전 (가칭)추진위원회와 업무대행자가 업무대행계약을 체결한 경우에는 ○○주택조합 설립인가 후 추진위원회 단계에서 이미 진행한 일체의 업무를 설립인가 된 ○○주택조합이 승계할 필요가 있으므로, 추진위원회 단계에서 업무대행계약이 체결된 경우 설립인가된 조합이 이를 승계한다는 조항임.

제3조 (업무대행자 자격의 확인 및 보증)

- ① “을”은 「주택법」에 따라 지역·직장 주택조합의 업무대행자의 자격을 보유하고 있음을 “갑”에게 확인 및 보증하였으며, 관련자격요건을 증빙할 수 있는 서류를 “갑”에게 제출한다.

【주】 「주택법」 제11조의2 및 「주택법 시행령」 제24조의2 참조.

「주택법」 제11조의2(주택조합업무의 대행 등) ① 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 및 주택조합의 발기인은 조합원 모집 등 제2항에 따른 주택조합의 업무를 제5조제2항에 따른 공동사업주체인 등록사업자 또는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 대통령령으로 정하는 자본금을 보유한 자 외의 자에게 대행하게 할 수 없다.

1. 「주택법」 제4조에 따른 등록사업자
2. 「공인중개사법」 제9조에 따른 중개업자
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제69조에 따른 정비사업전문관리업자
4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조에 따른 등록사업자
5. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자
6. 그 밖에 다른 법률에 따라 등록한 자로서 대통령령으로 정하는 자

「주택법 시행령」 제24조의2(주택조합 업무대행자의 요건) 법 제11조의2제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 자본금을 보유한 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 법인인 경우: 5억원 이상의 자본금을 보유한 자
2. 개인인 경우: 10억원 이상의 자산평가액을 보유한 사람

② “을”이 위 자격요건을 상실하거나 관련법령에 따라 업무정지가 된 경우 “갑”은 이 계약을 해지할 수 있다.

제4조 (업무대행의 범위)

① “을”은 아래의 제반업무를 업무대행하며 “갑”과 협의하여 성실히 수행한다.

1. 조합원 모집, 토지 확보, 조합설립인가(변경인가 포함) 신청 등 조합설립을 위한 업무의 대행
2. 사업성 검토 및 사업계획서 작성업무의 대행
3. 설계자 및 시공사 선정에 관한 업무의 지원
4. 사업계획승인을 위한 업무의 대행
5. 계약금 등 자금의 보관 및 그와 관련된 업무의 대행
6. 총회 일시·장소 및 안건의 통지 등 총회 운영업무 지원
7. 조합 임원 선거 관리업무 지원

【주】 업무대행자의 업무내용을 규정한 「주택법」 제11조의2 제2항, 「주택법 시행규칙」 제7조의2 제1항 참조.

8. 그 밖에 “갑”이 요청하는 인허가 등 행정업무

【주】 위에 열거되지 아니하였으나 조합의 행정업무 진행을 위해 필요한 업무가 있을 수 있고, 조합은 비전문가이므로, 조합이 요청하는 행정업무를 수행하여야 한다는 취지를 규정한 것임.

② “을”이 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자에 해당하지 아니한 경우, 제1항제5호에 따른 업무 중 계약금 등 자금의 보관 업무는 “갑”과 “을” 및 시공사(시공예정자 포함)가 협의하여 지정한 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자가 수행한다.

【주】 「주택법」 제11조의2 제3항에 따른 내용으로, 계약금 등 자금의 보관 업무를 맡기인 또는 조합이 아닌 신탁업자로 하여금 수행토록 하여 자금 관리의 안정성을 확보하도록 함.

【주】 업무대행자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자일 경우, 이를 다른 금융자산과 분리하여 별도로 관리해야 함.

제 5 조 (계약기간) 업무대행용역의 계약기간은 계약체결일로부터 “갑”이 청산총회를 완료하는 날까지로 한다.

제 6 조 (대행업무 처리기준)

① “을”이 수행하는 제반업무는 관련법령 및 조합규약에 적합하게 진행되어야 하며, “갑”과 협의하여 수행한다.

【주】 업무대행자의 조합업무 대행범위가 광범위하므로, 업무대행의 기준을 일일이 명시할 수는 없으나 관계법령 및 조합규약에 따라 적법하고 정당한 절차를 거쳐 업무대행계약이 이루어져야 한다는 취지를 포괄적으로 규정한 것임.

② “을”은 조합원의 모집에 있어 “갑”과 “을” 및 시공사(시공예정자 포함)간에 합의한 조합원가입계약서(소정 양식)에 한하여 모집계약을 체결할 수 있다.

【주】 조합원 모집 과정에서 이중 분양, 금전 사고가 발생하는 사례가 있으므로

업무대행자에 의한 조합원 모집 시 조합 및 시공자와 합의한 양식 및 방식에 따라 조합원을 모집하도록 함으로써 불법적인 조합원 모집을 방지하고자 함.

- ③ “을”은 조합원 모집 시 조합원 가입비, 계약금, 분담금, 업무추진비 등 명목 여부를 불문하고 일체의 금원을 직접 수령할 수 없으며, “갑”, “을” 및 “시공사(시공예정자 포함)”이 합의하여 지정하는 기관의 예금계좌로 수취하여야 한다.

【주】 조합원 모집 과정에서 발생할 수 있는 금전사고를 방지하고자 하는 것이며, 「주택법 시행령」 제24조의5 제1항에 따라 다음의 기관에 예치하여야 함.

1. 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 은행
2. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
3. 「보험업법」 제2조제6호에 따른 보험회사
4. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자

- ④ “갑”은 필요하다고 판단할 경우 “을”에게 “을”의 직원 중 최소 1인 이상의 직원을 “갑”의 사무실에 상근 근무하도록 요청할 수 있고, 이 경우 “을”은 최소 1명을 “갑”의 사무실에 상근근무하게 하여야 한다.

【주】 상근인력의 파견이 필요할 경우 조합이 업무대행자에게 상근인력 파견을 요청할 수 있도록 한 조항임. 상근인력 파견이 필요한지의 여부, 이로 인하여 용역대금에 미치는 영향 등을 고려하여 해당 조항을 둘 것인지 여부를 결정할 수 있을 것임.

제7조 (업무대행의 대가)

- ① “을”의 업무대행의 대가는 조합원 모집예정인 ○○○명 기준으로 세대당 금 ○○○만원을 곱한 금 ○○○원으로 하며, 추후 사업계획승인 시 확정되는 조합원 세대수를 적용하여 정산한다. 사업계획승인 후 조합원 세대수의 증감이 있는 경우에는 업무대행의 대가는 사용검사 승인 후 최종 정산하기로 한다.

【주】 조합원모집이 업무대행자의 주요한 업무의 하나이고, 업무대행비의 산정방식으로 모집조합원 수를 기준으로 하는 사례가 많으므로 이를 기준으로 하는 업무대행비 산정방식임.

이러한 방식이 적절하지 않은 경우, 예컨대 이미 조합원이 모집된 상태에서

업무대행계약을 체결하는 경우 등에는 확정금액으로 업무대행용역비를 산정할 수도 있을 것임.

【주】 업무대행용역비를 모집조합원 수에 연동하여 책정한 경우에는 사업계획승인 후 조합원의 탈퇴, 자격상실 등의 사유가 발생하여 조합원 숫자가 감소하였다면 업무대행비도 이를 반영하여 정산할 필요가 있음.

【주】 위 계약조항은 조합원 모집 세대수를 기준으로 업무대행비를 산정하였으나, 건축세대수를 기준으로 업무대행비를 산정할 수도 있음.

이 경우의 계약조항은 예시하면 아래와 같음.

[“을”의 업무대행용역비는 사업계획상 건축세대인 ○○○세대를 기준으로 합계 금 ○○○원으로 하고, 추후 사업계획승인 시 확정되는 세대수를 적용한다.]

② 본 사업의 수행 중 발생하는 “갑”의 사업비(금융비용, 광고비, 홍보관 설치비 등 분양과 관련하여 발생하는 비용, 조합운영비, 총회 개최 실비 등 기타 본 사업의 제 비용)은 “을”의 조합업무대행비에 포함되지 아니한다.

【주】 업무대행비 이외에 조합사업을 위한 각종 용역비용이 업무대행계약에 포함되는 것인지의 여부에 대하여 추후 이견이 있을 수 있으므로, 본 계약서 제 4조의 업무대행계약의 범위와 내용을 구체적으로 기재할 필요가 있고, 아울러 업무대행비에 포함되지 않는 내역을 명시할 필요도 있음.

③ “갑”이 사업을 수행하기 위하여 필요한 관계 전문분야(세무사, 법무사, 변호사, 회계사, 건축설계, 도시계획기술사, 감정평가사, 분양대행용역사)의 용역 및 비용은 “을”의 업무범위에서 제외한다.

【주】 본조 제2항과 마찬가지로 업무대행계약에서 제외되는 부분을 특정한 것임.

제8조 (업무대행 대가의 지급시기)

① 조합업무대행비의 지급시기는 아래와 같다.

구분	지급시기	비율	금액(원)	비고
계약금	조합설립인가 시	20%		
1차 중도금	사업계획승인 시	20%		
2차 중도금	착공 시	20%		
3차 중도금	사용검사 시	20%		
잔금	청산총회완료 시	20%		

【주】 조합업무대행계약의 계약기간이 통상 사업종료시까지(본 계약 제5조 참조) 임에 반하여, 조합창립총회, 또는 조합설립인가 후 대부분의 용역비가 지급되는 경우에는 그 이후 업무대행자가 업무를 태만히 하거나 업무대행을 하지 아니하는 등의 사유로 조합 및 조합원에게 피해가 발생할 우려가 있으므로, 용역 단계별로 업무대행비를 순차적으로 지급할 필요가 있음.

【주】 위 용역비 지급시기 및 지급비율은 예시이므로, 조합의 실정에 맞추어 적절한 지급시기 및 지급비율을 결정할 수 있을 것임.

② 조합원의 탈퇴, 또는 신규가입하는 등의 사유로 업무대행비를 정산하여야 할 사유가 발생할 경우 “갑”은 위 제1항의 각 지급시기에 따른 업무대행비를 지급할 때 탈퇴, 또는 신규가입 조합원에 해당하는 업무대행비를 정산한 후 지급하기로 한다.

【주】 조합원 모집세대수에 따라 업무대행비를 지급하기로 하는 계약인 경우 조합원 탈퇴 시에는 업무대행자가 조합으로부터 기 지급받은 업무대행비를 반환하여야 하고, 신규 가입하는 경우에는 업무대행비가 증가하게 되므로, 각 지급시기에 따라 업무대행비를 지급할 때 이를 정산하는 규정을 둔 것임.

제9조 (자료제출 및 보관)

① “을”은 사업연도별로 분기마다 해당 업무의 실적보고서를 작성하여 “갑”에게 제출하여야 한다.

【주】 「주택법」 제11조의2제4항은 조합원의 권리 보호를 위해 업무대행자의 실적보고서 작성 의무를 규정하고 있는 바, 이를 이행하지 않은 업무대행자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있음.

- ② “갑”은 “을”이 요청하는 본 사업 추진에 필요한 제반 서류를 “을”에게 교부하여야 하며, “을”은 제출된 자료를 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 보관하여야 한다.

제10조 (“갑”의 계약해지 및 해제)

- ① “갑”은 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생하여 “을”이 계약을 이행할 수 없다고 판명된 경우에는 14일의 계약이행기한을 정하여 서면으로 통보한 후, 동 기한 내에 이행되지 아니한 경우 본 계약을 해지 또는 해제할 수 있다.
1. “을”이 정당한 사유 없이 업무수행에 착수하지 아니한 경우
 2. 업무대행용역대금에 대하여 압류, 가압류가 되거나 담보제공, 양도 등이 이루어진 경우
 3. “을”이 「주택법」에 따른 업무대행자 자격요건을 상실하거나 업무정지처분을 받은 경우
 4. 기타 “을”이 계약조건을 위반함으로써 계약의 목적을 달성할 수 없다고 객관적으로 판단되는 경우
- ② “을”에게 기업개선작업, 기업회생신청 및 부도 등의 사유가 발생한 경우에는 “갑”은 즉시 계약을 해제 또는 해지 할 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 사유로 “갑”이 계약을 해지 또는 해제한 때에는 그 사실을 즉시 “을”에게 통지하여야 한다.

제11조 (“을”의 계약해지 및 해제)

- ① “을”은 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생하여 업무의 계속 수행이 불가능하다고 객관적으로 판명된 경우에는 14일의 계약이행기한을 정하여 서면으로 통보한 후, 동 기한 내에 이행되지 아니한 경우 본 계약을 해지 또는 해제할 수 있다.
1. “갑”이 정당한 사유 없이 본 계약을 이행하지 않거나, 계약사항에 정한 협의에 불응하여 업무의 계속적인 수행이 불가능하다고 객관적으로 판단되는 경우
 2. 기타 “갑”이 계약조건을 위반하여 약정목적을 달성할 수 없다고 객관적으로 판단되는 경우
- ② 제1항의 사유로 “을”이 계약을 해지 또는 해제한 때에는 그 사실을 즉시 “갑”에게 통지하여야 한다.

제12조 (계약해지 및 해제 시의 처리)

- ① 제10조 및 제11조에 따라 계약이 해지 또는 해제된 때에는 “갑”과 “을”은 지체 없이 기성부분의 대가를 정산하여야 한다.
- ② 제10조 및 제11조에 따른 계약의 해지 또는 해제로 인하여 손해가 발생한 때에는 상대방에게 그 배상을 청구 할 수 있다.
- ③ 계약의 해제 또는 해지 시점까지 “을”이 수행한 업무와 이로 인한 완성품에 대해서는 “갑”에게 귀속하고 “을”이 사업수행 중 “갑”으로부터 인수한 모든 서류 및 도서 등을 “갑”에게 반환하여야 한다.

제13조 (“을”의 귀책 및 손해배상) “을”은 신의에 따라 성실하게 업무를 수행하여야 하고, 거짓 또는 과장 등의 방법으로 주택조합의 가입을 알선하여서는 아니 되며, 자신의 귀책사유로 조합(발기인을 포함한다) 또는 조합원(주택조합 가입 신청자를 포함한다)에게 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

【주】 「주택법」 제11조의2 제5항 참조. 「주택법」에서 규정하고 있지만, 업무대행자의 업무처리기준 및 손해배상책임을 명확히 하기 위하여 본 계약서에도 「주택법」 규정을 인용함.

제14조 (채권의 양도 등) “갑”과 “을”은 상대방의 서면에 의한 승낙을 얻지 못하면 본 계약으로부터 생기는 권리 또는 의무를 제3자에게 양도, 담보 제공, 승계시킬 수 없다.

제15조 (비밀준수 의무) “을”은 업무진행상 취득한 “갑”에 대한 정보나 “갑”의 조합원에 대한 개인정보 등을 제3자에게 공개 또는 제공할 수 없다. 단, 법령에 의한 경우 및 본 사업의 업무수행을 위하여 “갑”이 동의한 경우에는 그러하지 아니하다.

제16조 (분쟁 및 소송)

- ① 본 계약에 관하여 분쟁이 발생할 경우 “갑”과 “을”이 합의에 의하여 해결한다.
- ② 본 사업에 대한 재판 관할법원은 본 사업부지 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제17조 (이권개입 금지)

- ① “갑”은 “갑”의 조합원이나 “을”과 조합규약에 명시된 이외의 이면계약이나 약속을 할 수 없다.
- ② “갑” 또는 “갑”의 조합원은 “을”이 수행하는 업무와 관련하여 어떠한 이권개입이나 청탁을 할 수 없다.
- ③ “을”은 본 업무와 관련하여 “갑” 또는 “갑”의 조합원 및 임원에게 부당한 금품이나 향응 등을 제공할 수 없다.

제18조 (계약의 효력)

- ① 본 계약은 계약서 작성 후 “갑”의 조합원총회 의결을 받은 날로부터 효력을 발생한다.
- ② 본 계약은 “갑”의 대표자(조합장) 및 “갑”의 임원 등의 변경과 “을”의 대표자 변경에 영향을 받지 아니한다.
- ③ 제17조에 규정한 사항을 위반하여 부적법하고 불합리한 업무대행계약체결이 이루어졌다고 판단되는 명백하고 객관적인 사실이 입증되면 “갑”과 “을”은 본 계약을 해지 및 해제하거나 또는 취소할 수 있다.

【주】 “갑”의 조합원 총회의 의결을 받은 날부터 업무대행계약서의 효력을 발생하도록 한 이유는 업무대행계약의 내용을 조합원에게 공개하도록 함으로써 조합운영의 투명성을 보장하기 위한 것임. 또한 조합집행부가 부정하게 업무대행자의 이익을 위하여 부당한 계약을 체결해 준 경우에는 계약을 해제할 수 있도록 하여 공정한 계약이 이루어지도록 하였음.

【주】 업무대행자의 선정 및 업무대행자와의 계약은 조합원총회의 결의사항임(「주택법 시행규칙」 제○조).

제19조 (계약외의 사항) 본 계약서에 명시되어 있지 않은 사항은 「주택법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「민법」 등의 관계법령에 따라 처리하되, 기타 세부실무 내용에 관하여는 “갑”과 “을”이 협의하여 처리한다.

제 20조 (특약사항) 기타 이 계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 “갑”
과 “을”이 합의하여 별도의 특약을 정할 수 있다.

- 끝 -