

대남전원주택 조성사업

# 민간사업자 투자협약서

2009. 08.



함 양 군  
(주) 다 온



대남전원주택 조성사업

# 민간사업자 투자협약서

2009. 08.



함 양 군  
(주) 다 온



## 대남전원주택 조성사업 민간사업자 투자협약서

함양군(이하 “갑”이라 한다)과 (주)다운(이하 “을”이라 한다)은 함양군 대남전원주택 조성사업(이하 “본 사업”이라 한다)의 원활한 추진을 위하여 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제28조에 의거 다음과 같이 협약(이하 “본 협약”이라 한다)을 체결하고 이를 성실히 이행하기로 한다.

**제1조(목적)** 본 협약은 2009. 7. 10일자 함양군 개발촉진지구 대남전원주택 조성사업 민간 투자자 공모공고(함양군 지역개발사업 단 공고 제2009-19호)에 의하여 제출한 제안서 심의 결과에 따라 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에서 규정하는 사업시행자로 지정하고, 제안서상의 사업계획을 효율적으로 추진하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** ① 사업시행자라 함은 “을”을 말한다.

② 사업계획서라 함은 2009. 7. 10일 대남전원주택조성사업 민간 투자자 공모공고에 의하여 “을”이 제출한 제안서를 말한다.

③ 대남전원주택 조성사업지구라 함은 함양군 서상면 대남리 일원의 함양군개발촉진지구 대남전원주택 조성계획 지구를 말한다.

**제3조(권리의무)** ① “갑”은 “을”에게 본 사업에 대하여 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제16조제1항4호의 규정에 의한 사업시행자로 지정 고시한다. 다만, 본 협약이 해지되는 경우에는 그 지위를 상실한다.

② “갑”과“을”이 본 사업이 성공적으로 추진될 수 있도록 책임과 의무를 다하여야한다.

③ “갑”은 “을”이 본 사업을 성공적으로 시행할 수 있도록 적극 지원한다.

**제4조(사업내용)** ① 본 사업의 위치는 경상남도 함양군 서상면 대남리 일원의 토지로서 함양군 개발촉진지구 대남전원주택조성 예정지구(이하 “예정지구”라 한다)로 한다.

② 사업은 기반시설과 택지를 조성하여 주택법에 의하여 분양하는 것을 원칙으로 한다.

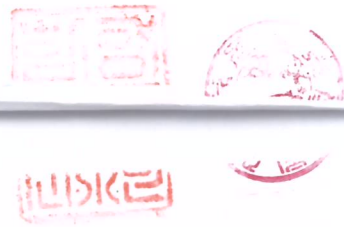
③ 예정지구 면적은 61,395m<sup>2</sup>로 하고 주요 시설별 면적은 다음과 같다.

1. 주거용지 : 36,706m<sup>2</sup>
2. 상업용지 : 2,433m<sup>2</sup>
3. 공공시설용지 : 8,046m<sup>2</sup>
4. 녹지용지 : 14,210m<sup>2</sup>

④ 개별법에 규정한 도로, 상수도 및 오수정화시설 등의 시설은 해당 개별법에 정한 적합한 규모 및 규격으로 시설함을 원칙으로 하되 시설의 규모는 사업계획서와 같다. 단 실시계획 승인 시에는 실시계획서에 따른다.

**제5조(사업기간)** ① 본 사업의 사업기간은 사업계획서에 명시된 2010. 12. 31까지로 한다. 다만, 불가피한 사정으로 기한 내 준공이 불가능한 경우에는 사업기간 만료일 3개월 전까지 “을”은 “갑”에게 사업기간 변경 요청을 하여야 한다.

② “을”은 본 사업의 시행에 필요한 각종 인·허가 및 승인 등을 2009년 11월말까지 받아야 한다. 다만, 불가피한 사정으로 기한 내 인·허가가 불가능한 경우 인·허가 및 승인 기간 만료일 1개월 전



까지 “을”은 “갑”에게 인·허가 및 승인 기간변경 요청을 하여야 한다. 또한 “갑”이 추진하고 있는 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」의 규정에 의한 개발촉진지구의 추가지정으로 인한 사업기간의 변경은 상기 사업기간에 산입하지 아니한다.

③ “을”이 제1항 및 제2항에 의한 기간을 변경하고자 하는 경우에는 연장사유, 연장기간, 연장에 따른 사업계획서 등을 “갑”에게 제출하고, 승인을 받아야 한다. 다만 “갑”은 특별한 사유가 없는 한 이를 승인하도록 한다.

**제6조(사업의 범위)** ① “을”은 사업계획서의 범위 내에서 사업을 시행한다. 다만 수정 계획서를 “갑”에게 제출하여 “갑”의 승인을 받은 경우에는 수정된 계획서에 의한다.

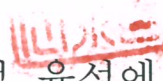
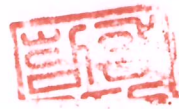
② “갑”은 본 협약 체결 후 제반 사정의 변경으로 인하여 사업 계획서를 수정할 필요가 있다고 판단하는 경우 “을”에게 사업의 종류, 규모 등에 대하여 변경을 제안할 수 있고, 이 경우 “갑”과 “을”은 협의하여 사업계획을 변경 할 수 있다.

③ 협약당사자는 사업계획서의 변경 여부와 변경할 내용을 결정함에 있어 본 협약 체결 후 제반사정의 변경, 사업추진의 취지, 목적과 협약 당사자간의 사업추진 실현성 여부를 고려하여야 한다.

**제7조(사업시행자)** ① 사업시행자인 “을”은 직접사업을 시행하여야 하며 새로운 법인을 설립·승계할 수 없다

② “을”은 지분율 10% 이상인 주주의 지분이 변경 되었을 경우에는 “갑”에게 서면으로 통보하여야 한다.

③ 대표이사가 변경되는 경우에는 본 협약의 해지사유가 되며



「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 및 지방세법에서 정하는 세제의 감면 등의 혜택을 받을 수 없다. 다만 주주총회를 통해 이사 중 대표이사로 선임된 경우는 제외한다.

④ 본 사업의 시행자로 지정된 이후 법인 자본금의 50%를 초과하는 의결권 또는 법인의 경영권을 타인에게 양도할 수 없다.

**제8조(총사업비)** ① “을”의 총사업비는 사업계획서에 의한 금액으로 한다. 다만, 제6조 제1항의 단서규정에 의한 수정계획이 승인된 경우에는 수정된 사업계획의 금액으로 한다.

② “을”은 총사업비의  $\pm 5\%$ 이상의 사업비 변동이 있는 경우에는 “갑”에게 통보하여야 하며, 증액되거나 감액된 합계금액이 당초 사업비의  $\pm 10\%$ 이상일 경우에는 “갑”의 승인을 받아야 한다.

**제9조(우선투자)** “을”은 본 사업을 위하여 증자하는 납입자본금을 본 사업에 우선 투자하는 것을 원칙으로 한다.

**제10조(사업이행보증)** ① “을”은 본 사업의 정상적인 이행을 보증하기 위하여 사업계획서상의 계상된 사업비의 2/1,000 상당한 금액을 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조 제2항의 규정에 의한 보증의 방법으로 협약 체결일로부터 15일 이내에 보증금을 “갑”에게 납부하여야 한다.

② 사업계획 변경으로 총사업비의 10%이상 사업비 증액이 있는 경우 제1항의 방법에 따라 보증금을 추가 납부하여야 한다.

③ 제18조 제1항 각호의 사유로 “갑”이 본 협약을 중도 해지한 경우 “을”이 납부한 보증금은 “갑”에게 귀속시키거나 “을”이 이행보증 보험증권 등을 제출한 경우에는 발행한 금융기관에 보증금을 청구할 수 있다.



**제11조(토지 등 보상) ①** 본 사업의 시행에 필요한 토지매입과 지장물의 보상은 “을”이 시행하며 관련된 대가와 용역은 “을”의 부담으로 한다.

② 예정지구내의 토지 보상은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의거 매입함을 원칙으로 하고, 「지역균형개발 및 지방 중소기업 육성에 관한 법률」 제31조 제1항 제2호의 규정에 의거 “갑”이 대행한다.

③ 보상대상 편입토지와 지장물은 “을”이 책임 조사하여 확정하고 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의거 “갑”과 “을”이 협의하여 감정평가법인을 선임하고 제출된 감정평가 결과에 따라 협의 매수한다.

④ 협의에 의한 매매가 어려운 잔여토지는 「지역균형개발 및 지방 중소기업 육성에 관한 법률」에 의한 토지 수용절차를 거쳐 토지매입을 완료하도록 하며, 토지 매입과 관련된 모든 민원은 “을”이 해결하는 것을 원칙으로 하고, “갑”은 이를 적극 지원한다.

**제12조(민원의 해결) ①** 본 사업 시행과 관련하여 발생하는 민원은 “을”이 해결하는 것을 원칙으로 하고, “갑”은 그 해결을 적극 지원하며 관련된 비용은 “을”이 지원한다. 다만, 주민공동체, 환경단체에 대한 민원은 “갑”과 “을”이 공동으로 해결한다.

② “갑”과 “을”은 원만한 민원 해결을 위하여 공동으로 민원처리 전담반을 설치 운영할 수 있다. 다만, 민원해결의 비용은 “을”이 부담한다.

**제13조(분묘의 이장) ①** 예정지구내의 이장대상 분묘는 “을”의 책임 하에 조사하고, 개장 및 이장함을 원칙으로 한다.



② “을”은 분묘를 이장함에 있어 「장사 등에 관한 법률」의 제반 규정을 준수하여야 한다.

③ 무연고 묘지의 경우에는 “을”의 요청에 의하여 「장사 등에 관한 법률」 제27조 및 동법 시행규칙 제18조 및 제19의 규정에 의하여 처리할 수 있도록 허가한다.

**제14조(환매)** “을”은 토지매입 완료 후 협약이 해지되거나, 시행자 지정이 취소되어 계획된 사업을 이행할 수 없게 된 경우 또는 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우 취득일 당시의 토지 소유자 또는 그 포괄 승계인이 환매하기를 원할 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조의 규정에 의하여 환매하여야 한다.

**제15조(특약의 체결)** “갑”과 “을”은 본 협약내용의 세부사항을 따로 정할 수 있는 특약을 체결할 수 있다.

**제16조(협약내용의 변경)** “갑”과 “을”은 협약내용의 일부를 변경하고자 할 경우에는 상대방에게 그 사유를 통지하고 협의를 요청할 수 있다.

**제17조(협약의 효력)** 본 협약의 효력은 체결일로부터 본 사업이 완료될 때까지로 한다.

**제18조(협약의 해지 등)** ① “갑”은 다음 각호에 해당하는 경우에는 본 협약을 해지할 수 있다.





1. “을”의 귀책사유로 사업추진이 2년 이상 지연되거나 중단되는 경우

2. 실시계획 승인일로부터 1년 이내에 투자사업비를 확보하지 못하는 경우

3. 기타 “을”의 귀책사유로 본 사업을 정상적으로 추진할 수 없게 되거나 제7조의 규정을 위반한 때

② “을”은 다음 각호의 사유로 인하여 본 사업을 추진할 수 없게 된 때에는 “갑”에게 본 협약의 해지를 서면으로 통지할 수 있다.

1. “갑”의 귀책사유로 본 협약에 의하여 지원을 약속한 시설 등이 설치 실시계획 승인일로부터 2년 이상 지연되거나 중단된 때

2. 기타 “갑”의 귀책사유로 본 사업을 추진할 수 없게 된 때

③ 불가항력적인 사유가 발생하여 본 사업을 추진할 수 없게된 경우에는 “갑”과 “을”은 협의하여 본 협약을 해지할 수 있다.

**제19조(실시계획승인 및 공사기간)** ① 본 사업의 공사는 「지역 균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 의해 실시계획 승인을 받아 시행한다.

② 공사기간은 실시계획 승인일로부터 기산하며, 사업계획서의 연차 별투자계획 일정을 적용하여 계산한다.

**제20조(공정보고)** “을”은 사업계획서에 의해 성실하게 공정을 관리하여야 하며 분기별로 “갑”이 요구하는 서식에 의해 추진상황을 통보하여야 한다.

**제21조(환경 및 안전관리)** “을”은 관련법령에서 규정한 사항과 사업계획에서 제시한 환경관리, 안전관리 및 긴급구난대책을 수립

하여 성실히 수행하여야 한다.

**제22조(행정지원)** ① “갑”은 “을”의 요청이 있는 경우 토지매입 및 지장물 보상업무의 지원을 위해 토지소유자 대표 협의체의 구성, 지가의 감정, 보상금지급 대행 등의 업무를 지원한다.

② 본 사업시행과 관련한 모든 인·허가, 승인 등은 “을”의 책임으로 추진하고, “갑”은 인·허가, 승인 등을 전담하는 관계공무원을 배치하여 적극 지원한다.

③ “갑”과 “을”의 귀책사유가 아닌 사유로 인·허가 등을 받지 못한 경우에는 “갑”과 “을”은 협의하여 본 사업계획을 조정할 수 있다.

④ “갑”은 본 사업에 필요한 도로, 교량 등 간접시설을 “갑”의 부담으로 설치하되, 그 범위는 사업 대상지 연접지점까지로 하며, “을”의 본 사업 추진에 지장이 없도록 설치시기를 고려하여야 한다. 다만 사업지 내의 통행 도로, 상·하수처리시설 등 사업지내에서 공공목적으로 사용되는 간접시설은 “을”의 부담으로 설치한다.

**제23조(사업시행 후 시설물 관리)** 본 사업을 위하여 “을”이 설치하는 도로 등 공공시설은 본 사업이 준공된 후 시설이 설치된 토지를 포함하여 함양군으로 기부체납 하여야 한다. 다만 상·하수처리시설은 “을”이 직접 또는 준공 후 마을자치회를 구성하여 이관하고 관리한다.

**제24조(사무실)** “을”은 본 사업의 원활한 추진을 위하여 본사의 소재지를 함양군으로 이전하거나 현장사무실을 설치하여야 한다.



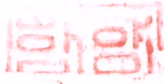
**제25조(판정위원회의 설치)** ① 협약당사자간에 본 협약 관련한 분쟁이 발생하는 경우는 조속한 해결을 위하여 독립적인 판정위원회를 설치할 수 있다.

② 판정위원회의 구성 방법 및 권한은 “갑”과“을”이 협의하여 따로 정한다.

**제26조(관련법규의 적용 등)** ① 본 협약 및 본 협약에 따라 체결되거나 작성되는 모든 계약서 등 문서는 대한민국 현행법령에 따라 규율되고 해석되며, 개발관련법령에 의한다.

② 본 협약에 규정되지 아니한 사항은 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 및 동법 시행령에 따르고 동 법령에 규정되지 않은 사항은 제안공모 시 적용한 제안서 작성지침에 따른다.

**제27조(재판관할)** 본 협약에 관하여 소송이 발생 할 경우 재판관할은 “갑”의 소재지를 관할하는 법원으로 한다.



본 협약을 명확히 하기 위해 협약서 2부를 작성하여  
 각자 서명하고 각 1부씩을 보관한다.

2009. 8. 27.

경상남도 함양군

대표자 함양군수

천사령

천사령

(주) 다온

대표자 대표이사

민세식

민세식

# 부속서류

부록 1. 사업시행자 주주구성 및  
지분율 현황

부록 2. 사업계획서



부록 1. 사업시행자 주주구성 및 지분율 현황

## 주주구성 및 지분율현황

주주명	소유 주식수	지분율
민 세 식	35,000주	88%
권 위 정	5,000주	12%
이 지 흥	-	-

총 주식 수 : 보통주식 40,000주

1주의 금액 : 금10,000원

위 주주명부는 본사에 비치된 주주명부와 대조하여 틀림이 없음을 증명합니다.

2009년 08월 26일

주식회사 다 온  
 경남 양산시 다방동 504-5 302호  
 대표이사 민 세



한양



한양대학교

부록 2. 사업계획서(별첨)