

부동산 매매계약서

2020. . .

갑(매도인) : (주)무궁화신탁

을(매수인) :

부동산 매매계약서

□ 부동산의 표시 :

| | |
|-------------|--|
| 1. 1동의건물의표시 | 경기도 화성시 석우동 31-6 석진파아란오피스텔 [도로명주소] 경기도 화성시 삼성1로 150 |
| 전유부분의건물의표시 | 건물의번호 : 2 - 204 구 조 : 철근콘크리트구조 면 적 : 2층 204호 238.68 m ² |
| 대지권의 표시 | |
| 토지의 표시 | 1. 경기도 화성시 석우동 31-6 대 1882.7 m ² 1의 소유권 |
| 대지권의 종류 | 1882.7 분의 75.906 |
| 대지권의 비율 | |

위 부동산에 대하여 매도인을 “甲”이라 하고, 매수인을 “乙”이라 칭하여 아래와 같이 부동산 매매계약을 체결한다.

아 래

제1조 【매매대금】

“甲”은 위 표시 부동산을 아래 표의 금액 및 대금지급조건으로 “乙”에게 매도하고 “乙”은 이를 매수한다.

1. 매 매 대 금 : 금 원(VAT포함)

2. 대금지급방법 (단위 : 원)

| 구 분 | 납부일시 | 매매금액 | VAT | 합계금액 |
|-----|------|------|-----|------|
| 계약금 | | | | |
| 잔 금 | | | | |
| 합 계 | | | | |

※ 건물분 부가가치세액의 증감 요인이 발생할 경우 매수자의 부담으로 처리기로 한다.

※ 건물분 부가가치세 신고는 매수자의 책임과 부담으로 한다.

제2조 【계약보증금】

“乙”이 공매입찰을 위하여 제출한 입찰보증금으로 계약금을 대체한다.

제3조 【대금지급조건】

- ① “乙”이 위 제1조에서 정한 기일에 잔대금을 지급하지 아니할 때에는 “甲”은 통지 없이 계약을 해제하고 계약금은 몰취하기로 한다.
- ② “乙”은 잔대금을 아래계좌로 입금하여야 한다.

| 은행명 | 계좌번호 | 예금주 |
|------|------|-----------|
| 우리은행 | | (주) 무궁화신탁 |

제4조 【소유권이전】

- ① “乙”이 제1조에서 정한 매매대금과 “乙”이 부담하여야 할 제비용을 완납하였을 때에는 “甲”은 “乙”에게 소유권 이전등기에 필요한 서류를 교부하여야 한다.
- ② “乙”은 위 제1항의 서류를 교부받은 때에는 부동산등기특별조치법이 정하는 기일 내에 이전등기를 완료하여야 하며, 이를 지연함으로써 인하여 발생하는 책임은 “乙”이 부담한다.
- ③ “乙”은 매매대금 및 제비용 완납전이라도 잔대금 등 전액을 충당할 수 있는 예금, 적금, 금융기관 발행 지급보증서를 담보로 제공하여 “甲”의 승인을 받은 경우에는 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부할 것을 요청할 수 있다.
- ④ 소유권이전 절차에 관한 인지대 등 일체의 비용(신탁등기 말소와 관련한 등록세, 교육세, 증지대등 포함)은 “乙”의 부담으로 한다.

제5조 【하자책임 및 위험부담】

- ① “乙”은 매매목적물의 권리와 현 상태 및 사용에 관한 제반사항에 관하여 상세히 조사 검토한 후 이 계약을 체결하는 것으로서, “甲”은 다음 각호의 사항에 관하여는 계약체결 이후에 책임을 지지 아니한다.
 1. 붙임 목록 중 수량의 차이 및 품명, 규격, 품질 등의 물적 하자.
 2. 공부 및 지적상의 흠결이나 환지로 인한 감평, 미등기건물, 행정상의 규제 등으로 인한 구조, 수량의 차이.
 3. 권리의 일부가 타인에게 속함으로 받는 권리의 제한.

4. 등기부상 표시내용과 현상과의 상이.
 5. 신탁전 설정된 제한물권에 의한 권리제한.
 6. 무단점용자에 의한 매매목적물의 현실적 사용제한 및 그 배제를 위한 비용부담.
- ② 이 계약체결일 이후에 매매목적물의 공용징수, 도시계획의 변경, 건축제한, 도로편입 등 일체의 공법상의 부담이 부과되었을 경우 이에 따른 모든 책임은 “乙”의 부담으로 한다.

제6조 【명도 또는 인도】

- ① 매매목적물의 명도(임대부분 포함) 또는 인도는 “乙”이 그 책임을 부담한다.
- ② “乙”은 매매부동산을 현상 그대로 인수하며 “甲”은 제5조 제1항 각호의 하자 등으로 인한 담보책임 및 제1항의 명도 및 인도에 따른 일체의 책임을 부담하지 않는다.
- ③ 매매목적물로 표시되지 않은 물건(건물, 공작물등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건, 수목, 농작물 등이 있을 때에는 그에 대한 명도, 철거, 수거 책임은 “乙”의 부담으로 한다.
- ④ 매매목적물상 임대차에 대한 책임(명도, 보증금반환 책임 등)은 “乙”이 부담하며, “甲”은 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않는다.
- ⑤ “乙”은 잔금완납입일 이전까지는 매매부동산의 시설개보수, 증축행위등 매매부동산에 관한 법률상, 사실상 변화를 가할 어떠한 권한을 부여받음이 없음을 상호 인지하고 있으며, 이를 확인한다.

제7조 【점유사용 불가】

- ① “乙”이 매매계약 체결이후 “甲”의 승인없이 매매목적물에 대하여 임의로 전매, 임대, 전세, 점유이전, 제3자에의 권리설정 등을 하였거나, 동산의 교체 및 무단반출, 식목, 목적물의 개량, 구조변경이나 목적물건의 성질을 변경하는 행위를 하였을 경우는 “甲”은 매매계약을 이행의 최고없이 즉시 해제할 수 있으며, 이 경우 계약보증금은 “甲”에게 몰취되는 것으로 한다.
- ② “乙”이 위 제1항의 매매목적물을 “甲”의 승인 후 점유사용할 때에는 점유사용 이후 발생하는 수도료, 전기료, 관리비 등 공과금 및 비용은 “乙”의 부담으로 하며, 다음 각호의 사항을 준수하여야 한다.
 1. 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하여 당해 물건 허용시설 능력 범위에서 점유 사용하되 위 제1항을 위배하지 않기로 한다.
 2. 매매목적물에 대하여 화재 또는 이에 부대하는 파괴적 사고가 발생하였을

때에는 “乙”은 즉시 그 사실을 “甲”에게 통지하고 화재보험회사에 제출할 이재상황설명서와 손해추산서 사본을 “甲”에게 교부하여야 한다.

3. “甲”이 “乙”의 점유사용기간 중 매매목적물의 실황을 조사하거나 실황파악을 위하여 제보고를 요청할 때에는 “乙”은 지체없이 이에 응하여야 한다.

③ 계약 해제시에는 점유사용에 대한 “乙”의 유익비 등은 “甲”에게 요구하지 아니한다.

④ “乙”은 “甲”의 사전승낙없이 잔대금 완납이전에 매매목적물을 점유사용할 수 없으며, 특별한 사유로 인하여 점유사용하게 될 때에는 지체없이 “甲”의 사전승인을 득하여야 하며, 이 경우에도 위 제1항 내지 제3항의 적용을 받기로 한다.

제8조 【손해배상책임】

“乙”의 고의 또는 과실로 매매목적물이 멸실, 파손되거나 “乙”이 제7조의 조건을 위반하여 “甲”에게 재산상의 손해를 초래하게 하였을 때에는 “乙”은 지체없이 원상복구하거나, 그 상당액을 “甲”에게 배상하여야 한다. 이 경우 손해배상금의 산정은 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가법인이 평가한 금액과 “甲”이 평가한 기성건축물(기성고)의 금액(건설원가)중 높은 금액을 기준으로 한다.

제9조 【제세금, 관리비등】

① 매매목적물의 유지·보존책임은 제4조 제1항에서 정한 잔금납부 등 제반사항 이행시행 이후에는 “乙”에게 있으며 관리 소홀 등으로 내부시설이 훼손되는 경우 “乙”의 책임으로 한다.

② 매매목적물에 대한 제세공과금, 화재보험료, 매매목적물의 관리비일체 등은 잔금납부 약정일과 실제 잔금납부일 중 빠른 날을 기준으로 그 날 이후 발생하는 부분에 대하여는 소유권이전이나 입주 여부에 관계없이 “乙”이 부담하기로 한다.

③ “乙”은 잔금납부일 이후라도, 건물부가세 증감시 “乙”의 부담으로 “甲”에게 납부하여 정산한다.

④ 위 제2항에도 불구하고 본 계약 체결일 현재 매매목적물에 관한 체납관리비(공용부분 포함)가 존재하는 경우 “乙”은 이를 납부할 의무를 부담하며 “갑”을 면책시키기로 한다.

제10조 【대금지급의 기한이익 상실】

“乙”이 제7조 또는 제8조를 위반하여 “甲”이 본 건 매매대금의 전액 지급을 요구하면 “乙”은 대금지급의 기한이익을 상실한다.

제11조 【계약의 해제】

① “甲”, “乙” 쌍방중 어느 1인이라도 이 계약에서 정한 사항을 위반하였을 때에는 각 상대방은 동 계약위반을 이유로 이 계약을 해제할 수 있다.

② “甲”의 귀책사유로 이 계약이 해제될 경우에는 기 납부된 매매대금 전액을 “乙”에게 지급하기로 하며, 이때 일체의 위약금 및 이자는 지급하지 않기로 한다.

③ “乙”의 귀책사유로 이 계약이 해제될 경우 “甲”이 이미 수취한 계약보증금과 지연손해금은 위약별로 “甲”에게 몰취되고, “乙”은 일체의 반환이나 감액을 청구하지 못한다.

④ 다음 각호의 경우에는 “甲”은 매매계약을 단독으로 해제할 수 있으며, 이 경우 “甲”은 매매계약 해제에 따라 기 납부된 매매대금 전액을 “乙”에게 반환하고 별도의 위약금 및 이자, “乙”이 매매목적물에 대하여 지출한 필요비, 유익비, 지연손해금, 제9조에 의하여 “乙”이 지급한 비용 등 일체의 비용은 지급하지 않기로 한다.

가. 매매계약 체결후 매매목적 부동산상에 가압류 또는 가처분 등의 채권보전처분(강제집행 포함)이 실행되어 “甲”이 “乙”에게 정상적인 소유권이전을 하기 어렵다고 “甲”이 판단하는 경우

나. 기타 “甲”의 위탁자 또는 매매목적 부동산의 이해관계인이 “甲”을 상대로 소를 제기함에 따라 매매계약을 이행함이 어렵거나 불리하다고 “甲”이 판단한 경우

제12조 【변경사항 신고】

“乙”은 계약이후 상호 및 주소지 등이 변경될 때에는 지체 없이 “甲”에게 통지 또는 신고를 하여야한다. 통지 또는 신고를 이행하지 아니하여 발생한 손해에 대하여는 “乙”의 부담으로 한다.

제13조 【분쟁의 관할】

계약과 관련된 분쟁발생시 소송관할은 서울중앙지방법원으로 한다.

제14조 【특약사항】

이 계약의 내용을 보충하기 위하여 특약사항을 체결하며, 이 계약과 특약사항

이 상충하는 경우에는 특약사항을 우선 적용한다.

- 이하 특약사항을 위한 여백 -

특 약 사 항

위 부동산에 대하여 매도인을 “甲”이라 하고, 매수인을 “乙”이라 칭하며 본 특약사항은 부동산 매매계약보다 우선한다.

제1조 【하자책임 및 비용부담 등】

① “乙”은 공매대상 부동산에 설정되어 있는 법적제한사항은 직접 등기부등본을 확인하고 이를 수인하는 조건으로 매수하며, 이로 인하여 공매대상 부동산의 사용·수익에 제한이 있을 수 있으며 공매대상부동산의 소유권을 상실하더라도 “甲”은 “乙”에 대하여 일체의 책임을 지지 않는다.

② “乙”은 본 매매계약 기간중 가처분 및 사해신탁취소소송등 법적분쟁이 발생할 경우 소송의 결과에 따라 매매목적물이 원상회복되는 경우라도 “甲”에게 매매대금 반환청구 등 매매계약 등에 따른 어떠한 이의제기도 하지 아니한다.

③ “乙”은 매매부동산의 권리와 현 상태 및 사용에 관하여 상세히 조사 검토 후 “甲”과 매매계약을 체결하기로 하며, 다음 각호의 사항을 포함한 모든 하자에 대해서는 “乙”의 책임으로 하고, 본 계약 체결 이후에는 다음 각호의 하자 등을 이유로 매매계약의 해지, 해제, 무효, 취소 등 본 계약의 효력에 대한 일체의 이의를 제기하지 않는다.

1. 매매부동산에 대한 소송 및 보전처분 등
2. 매매부동산 관련하여 “甲”을 상대로 한 소송 및 보전처분 등
3. 공부 및 지적상의 흠결이나 환지로 인한 면적감소, 미등기 건물, 행정상의 규제 등으로 인한 구조, 수량의 차이
4. 등기부상의 표시내용과 현상과의 차이
5. 매매부동산에 대한 공용징수, 토지거래허가, 도시계획 변경, 건축제한, 도로 편입, 용도변경, 영업허가, 등록, 기타 인·허가와 이에 따른 시설보완 등 관계법령에 의한 일체의 공법상의 부담
6. 매매부동산의 명도(분묘, 임대차, 유치권, 집기 및 시설물 등 포함) 또는 철거
7. 소유권이전 이전에 매매부동산에 가처분, 가압류(강제집행 포함) 등이 설정되는 경우

④ “乙”은 매매부동산을 현상 그대로 인수하며, “甲”은 전항 각호의 하자 등으로 인한 담보책임, 채무불이행책임, 매매대금반환, 부당이득반환의무 등 일체의 책임을 지지 않는다.

⑤ 토지의 분할 및 합병 또는 건물의 동호수의 합병 또는 분할이 필요한 경우

“乙”의 책임으로 처리하여야 한다.

⑥ “乙”이 매매목적물에 대하여 지출한 필요비, 유익비, 지연손해금, 본 계약 제9조에 의하여 “乙”이 지급한 비용 등 일체의 비용은 “乙”의 점유사용의 전후에 관계없이 “甲”에게 상환 또는 보상을 청구할 수 없다. 다만, “乙”이 대금 완납전 점유사용승인에 따라 “甲”, “乙”간에 별도 점유사용 약정을 체결하였을 경우에는 그 약정에 따르기로 한다.

⑦ 신탁등기가 경료되지 아니한 물건(공작물, 공장기계, 부속물, 기타 시설물 등)은 공매대상에서 제외되며 해당물건의 소유권확보(점유이전 포함)는 위탁자 등과 협의하여 매수자가 직접 취득하여야 하는바, 해당물건에 대한 소유권 미확보 등의 사유로 매수인은 수탁자에게 일체의 이익(민원, 소송 등)을 제기할 수 없다.

제2조 【토지거래허가 등】

① 매매목적물에 관하여 토지거래허가 등 각종 법률상 규제가 있을 경우에는 “乙”은 자신의 책임으로 계약체결일로부터 15일 이내에 매매계약 완성을 위한 각종 법률상 규제를 해결하여야 한다.

② “甲”은 “乙”이 제1항의 각종 법률상 규제를 계약체결일로부터 15일 이내에 해결하지 못하였을 경우에는 매매계약을 해제할 수 있으며, “甲”은 자신의 판단에 따라 1회에 한하여 “乙”이 각종 법률상 규제를 해결할 시간을 15일 연장할 수 있다.

③ 제2항에 따라 매매계약이 해제될 경우 “甲”은 기 납부된 매매대금 원금만을 “乙”에게 반환하기로 하며, 이 경우 매매대금에 대한 이자 및 “乙”이 매매목적물에 대하여 지출한 필요비, 유익비 등 일체의 비용은 없는 것으로 한다.

④ “乙”은 제2항에 따라 매매계약이 해제되는 경우와 제3항에 따라 매매대금 원금만을 반환받음에 대하여 일체의 민·형사상 이익제기를 하지 못한다.

제3조 【임대차에 대한 책임】

① 매매부동산에 대한 임대차 등의 권리 및 사용에 관하여 “乙”은 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 상세히 조사 검토 후, “甲”과 매매계약을 체결하는 것으로서, 임차인 및 (무단)점유자 존부에 관한 현황조사 및 임차인 또는 (무단)점유자에 대한 명도집행, 임대차보증금반환 등의 문제는 “乙”의 책임과 비용으로 처리하기로 한다.

② 매매부동산의 소유권이전등기 후, 매매부동산상의 임대차를 원인으로 하여 임차인들이 “甲”을 상대로 제기하는 손해배상 등의 소송 등이 발생할 경우

“乙”은 이를 해결하여 “甲”을 면책시키고 “甲”에게 발생한 손해를 배상하기로 한다.

제4조 【계약서의 검인】

부동산매매계약서 검인은 “乙”의 책임으로 처리하여야 한다.

제5조 【명의변경금지】

소유권이전등기시까지 매수자 명의변경은 원칙적으로 금지된다

제6조 【계약의 적용】

- ① 본 계약과 특약사항이 상호 충돌하는 경우 본 특약사항은 본 계약에 우선하여 적용된다.
- ② 입찰참가자 준수규칙, 공매공고내용은 특약사항의 일부가 된다.

- 이하 기명날인을 위한 여백 -

위 각 조항을 엄수하기 위하여 이 계약서를 3통 작성하여 서명 날인하고 각각 1
통씩 보관한다.

2020년 월 일

매도인 “甲” 주 소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층
(역삼동, 포스코피앤에스타워)
상 호 : 주식회사 무궁화신탁
대표이사 최 병 길 (인)
법인등록번호 : 110111-2867418

매수인 “乙” 주 소 :

상 호/성 명 :

(인)

법인(주민)등록번호 :