

(담보)부동산 매매계약서(표준안)

본 부동산 매매계약(이하 "매매계약"이라 한다)은 신영부동산신탁 주식회사 (이하 "수탁자" 또는 "매도인"이라 한다)과 [](이하 "매수인"이라 한다) 사이에 계약서 말미 기재 일자에 체결되었다.

- 다 음 -

제1조(매매목적물)

매매목적물은 별지1 목록 기재와 같다.

제2조(매매대금)

- ① 매매대금은 부가가치세(VAT)를 포함하여 금 []원(₩000,000-)이고, 세부내역은 별지2와 같다.
- ② 토지와 건물의 공급가액은 「부가가치세법」 등 관련 법령에 따라 안분하였음을 확인하며, 안분가액 산정에 오류가 있어 매매계약의 변경이 필요한 경우 매도인과 매수인은 이에 협조하기로 한다.

제3조(매매대금 지급방법)

- ① 매매대금은 아래 표와 같이 지급하기로 하되, 반드시 지정된 매도인 명의의 계좌번호로 무통장 입금방식으로 납부하여야 하며, 무통장 입금표상의 입금자란에

예와 같이 계약자 성명과 동호수를 기입한다(예 : 홍길동_101). 본 조항에서 정하여진 사항을 위반함으로써 인하여 발생하는 모든 불이익은 매수인이 부담한다. 단, 매매계약이 입찰절차에 의하여 체결되는 경우 계약보증금은 입찰참여시 현금 또는 자기앞수표로 납부할 수 있다.

구분	비율(%)	금액	지급기일	계좌번호	비고
계약금	10	₩00,000,000-	계약체결일	[00은행 예금주:신영부동산 신탁 계좌번호:--]	
중도금	[]	₩00,000,000-	...		
잔금	[]	₩00,000,000-	...		
합 계	100	₩00,000,000-			

- ② 매수인이 매매대금을 제1항 표 기재 이외의 방법으로 매매대금을 납부할 경우에는 매매대금이 납부되지 않은 것으로 간주한다.
- ③ 매수인이 제1항에서 정한 기일에 대금을 지급하지 아니한 때에는 매수인은 매도인에게 미지급된 금원 및 이에 대한 연 18%의 비율에 의한 지연손해금을 지급하여야 한다.
- ④ 매수인이 제1항에서 정한 기일에 대금을 지급하지 아니한 때에는 매도인은 제10조에 따라 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤ 「부가가치세법」 등 관련 법령에 따라 부가가치세를 납부할 의무가 있는 자가 매매대금에 대한 (세금)계산서를 발급하기로 한다.

제4조(소유권이전)

- ① 매수인이 제3조에서 정한 매매대금 완납 및 제5조 제3항의 관리비 완납증명서

제출을 완료하였을 때에는 매도인은 매도인 본점 소재지에서 매수인에게 매매목적물의 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부한다. 오해의 소지를 없애기 위하여 부연하면, 매수인은 매도인에게 제3조에서 정한 매매대금 완납 및 제5조 제3항의 관리비 완납증명서를 제출한 이후에 매도인으로부터 매도인 본점 소재지에서 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부 받는다.

② 매수인은 제1항의 서류를 교부 받은 때에는 서류교부일로부터 3영업일 내에 매매목적물에 관한 소유권이전등기를 완료하여야 하며, 이를 지연함으로써 발생하는 모든 책임은 매수인이 부담한다.

③ 매매목적물의 소유권 이전에 소요되는 등록세, 인지대, 법무사 수수료 등 일체의 비용은 매수인이 부담하며 법무사 선정은 매도인의 권한으로 한다.

제5조(제세공과금 및 관리비)

① 매매목적물에 관한 소유권이전등기일 현재 매매목적물에 관하여 이미 발생하였거나 장래에 발생할 제세공과금(특히 중과될 수 있는 제세공과금, 종합부동산세 누진액 등을 포함하되, 매매목적물에 관한 신탁계약에 의하여 신탁재산에서 납부가 예정되어 있고, 실제로 수탁자에 의해 신탁재산에서 납부된 제세공과금은 제외함), 준조세, 각종 부담금 기타 이와 유사한 금원, 관리비 및 매매목적물에 대한 소유권 및 점유를 매수인이 이전 받을 때까지 발생하는 매매목적물의 보전을 위한 비용은 매도인에게 부과된 것이라도 매수인이 부담한다.

② 제1항과 별도로 매수인은 본건 매매계약으로 매매대금이 완납될 때까지 발생하였거나 부과된 매매목적물의 관리에 필요한 모든 비용(수도, 전기, 가스료, 상하

수도료, 관리비 등을 포함하되 이에 한정되지 않음)의 납부채무를 인수하는 것으로 한다.

③ 매수인은 잔금 완납시까지 매도인에게 제1항과 제2항에 따른 관리비 완납증명서를 제출하여야 한다.

제6조(토지거래계약허가, 부동산거래 및 주택거래의 신고 등)

① 매수인이 본 계약과 관련하여 관계법규에 의하여 매수인의 명의로 허가, 인가, 신고, 승인 등(이하 "허가 등")을 받아야 할 경우에는 매수인은 자신의 책임과 비용으로 이를 득하여야 한다.

② 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 매수인은 자신의 책임과 비용으로 본 계약에 관한 부동산거래 신고를 하여야 하며(위 신고에 매도인의 협조가 필요한 경우, 그에 대한 협조를 요청하는 것을 포함함), 신고미이행에 따른 제반 비용과 손해는 매수인이 부담한다.

③ 본조의 절차와 관련하여 매도인은 매수인에게 적극적으로 협조하며 매수인은 본 계약과 관련한 허가 등을 득한 즉시 매도인에게 그 사실을 서면으로 통지한다.

제7조(매매목적물의 하자 또는 장애에 대한 책임)

① 매수인은 매매목적물의 현 권리와 상태 등 제반 사항에 관하여 상세히 조사 검토한 후 본 계약을 체결하는 것임과 본 계약은 소유권이전등기 당시에 매매목적물의 법률적, 사실적 상태 그대로의 매매계약임을 확인하고 이에 대하여 동의한다.

② 매수인은 수탁자가 등기부상 최초 1회에 한하여 소유권 이전등기 업무만을 수행하고 이를 제외한 매매계약과 관련한 매도인으로서의 일체의 의무 및 책임(매매 목적물의 모든 법률적·사실적 하자 또는 장애에 대한 매도인으로서의 의무 및 책임, 불법행위책임, 채무불이행책임 및 하자담보책임을 포함하되 이에 한정되지 않음)을 부담하지 않는다는 점을 인지하고 있으며 이에 관하여 동의한다.

제8조(진술 및 보증)

매수인은 본 계약을 체결할 수 있는 모든 권한 및 권리를 가지고 있고, 본 계약을 체결하고 그 계약상의 의무를 이행함에 있어 필요한 정관 기타 내부 규정 및 관계 법령에 정한 절차를 모두 이행하였음을 진술하고 보증하며, 위 절차를 이행하였음을 증명하기 위한 관련 서류 전부(본 계약의 체결을 승인하는 이사회 의사록 등)를 매도인에게 제공한다.

제9조(임대차 등)

① 매수인은 매매목적물 내 임대차계약(임대인이 매도인이거나, 임대인이 매도인이 아닌 경우 모두 포함) 및 점유현황, 근저당권, 지상권 등 권리제한사항 등에 대해 충분히 인지하고 본 매매계약을 체결한다.

② 매수인은 매매목적물 내 임대차 계약의 임대인의 지위(전세금 및 임대보증금 반환, 전세권설정자 및 임대인의 책임과 의무 등 임대인의 모든 지위를 의미하며 이에 한정되지 아니한다)를 면책적으로 포괄 승계한다.

③ 매매목적물에 대한 명도 또는 인도 책임은 매수인이 부담하는 것으로 하며, 매수인은 매도인에게 매매목적물의 명도와 관련한 일체의 청구를 할 수 없다.

④ 매수인은 매매목적물의 소유권이전 후 본조 제1항 내지 제3항과 관련하여 매도인을 상대로 소송, 보전처분, 기타 민원(임차보증금 반환 요청, 임대인의 의무사항 이행 등 이에 한정되지 아니한다)등이 발생할 경우 매수인의 책임과 비용으로 이를 해결하여야 하고, 매도인에게 손해가 발생하는 경우 매수인은 그 손해를 배상하여야 한다.

제10조(계약의 해제)

① 매수인이 제6조제1항 기재 허가 등을 얻지 못하여 본 계약의 효력이 발생하지 않거나 매매목적물에 대한 소유권이전등기를 할 수 없는 경우 당사자들은 본 계약을 해제하기로 하며, 이 때 매도인은 매수인으로부터 위 불허가 등의 처분사실을 통보 받은 날로부터 10일 이내에 기수령한 매매대금을 매수인에게 반환하여야 한다(매수인은 매도인이 보관 중에 발생한 매매대금에 대한 이자금은 청구하지 못한다). 다만, 위 매매대금 반환의무 외에 본 항에 따른 본 계약의 해제와 관련하여 당사자들 간에 부담하는 권리의무 관계는 없는 것으로 한다.

② 매도인 또는 매수인 일방이 다음 각호의 어느 하나에 해당할 때에는 상대방에게 계약의 이행을 7일의 기간을 두어 서면으로 최고한 후 1개월 이상 위 계약의 이행이 되지 아니하였을 경우 본 계약을 해제할 수 있다. 이때 매수인의 귀책사유로 본 계약이 해제될 경우 총 매매대금의 10%는 위약금으로 매도인에게 귀속되며,

매도인의 귀책사유로 본 계약이 해제될 경우에는 매도인은 본 계약이 해제된 날로부터 10일 이내에 매수인에게 매수인이 기지불한 금액(매매대금에 대한 이자금은 제외)을 반환하여야 한다.

1. 매도인 또는 매수인이 본 계약을 위반하였을 경우
2. 매수인이 제3조제1항 기재 지급일까지 매매대금을 납부하지 아니하는 경우

제11조(명의변경 및 권리의무승계)

본 계약 상 매수인의 명의변경 및 권리의무승계는 불가한 것으로 한다.

제12조(매매완결 장애사유 발생 시 처리)

매도인과 매수인 간에 매매목적물에 관하여 매매계약이 체결된 후 잔금이 지급되기 전까지 위탁자(또는 채무자)가 우선수익자에 대한 채무를 변제하거나 위탁자에게 「기업구조조정촉진법」에 따른 채무유예결정(워크아웃개시)이 있거나 매매목적물에 관한 처분금지가처분결정이 있는 경우 및 기타 매매완결에 장애가 될 수 있는 사유(매매완결에 장애가 될 지 여부가 불분명한 경우를 포함함)가 발생한 경우 매도인은 매수인이 기지급한 매매대금(이자금을 제외한다)의 반환 이외에 매수인에게 별도의 손해배상 또는 비용의 지급 없이 본 계약을 해제할 수 있으며, 매수인은 이에 대하여 동의하며 이와 관련하여 이의를 제기하지 않기로 한다.

제13조(변경사항의 신고)

매수인은 본 계약 체결 이후 매수인의 성명(상호), 주소 및 연락처 등이 변경된 때에는 지체 없이 매도인에게 신고하기로 한다. 매수인이 신고를 하지 아니하여 발생하는 모든 불이익은 매수인이 부담한다(즉, 매도인은 매도인에게 기신고 된 매수인의 성명 등, 주소 및 연락처로 통지서를 발송하거나 연락을 취하면 위 통지서가 송달이 되지 않거나 연락이 되지 않더라도 통지 등과 관련하여 본 계약 상 정하여진 매도인의 의무는 이행한 것으로 간주한다).

제14조(비밀유지)

- ① 당사자들은 해당 감독 기관에서 요청하거나 정당한 법률적 절차를 위하여 요구되는 경우를 제외하고, 본 계약의 체결이나 본 계약과 관련한 여하한 정보도 공개하여서는 아니 된다. 다만, 본 계약과 관련된 합리적인 범위의 조력자들에 대하여는 본 조에 따른 비밀유지 의무를 준수한다는 전제 하에서 공개할 수 있다.
- ② 본 조에 따른 당사자들의 의무는 본 계약이 종료된 경우에도 1년간 유효하게 존속한다.

제15조(일부무효 등의 처리)

본 계약서에 명시된 한 개 또는 수 개의 조항이 법령에 따라 무효, 위법 또는 집행불능으로 되더라도 본 계약서에 명시된 나머지 조항은 유효하며, 매매계약의 적법성 및 집행가능성은 그로 인하여 아무런 영향을 받지 아니한다.

제16조(해석)

본 계약서에 명시되지 않은 사항 중 매도인이 매수인에게 미리 고지한 사항(매매 목적물과 관련한 공매공고, 신탁재산공매 입찰참가자 준수규칙을 포함한다)은 본 계약서를 보충하며, 그 이외에는 부동산 매매에 관한 일반관례를 따름을 원칙으로 한다. 만약 당사자들 간에 본 계약서에 대한 해석상의 이의가 있거나 본 계약서에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 당해 사항과 관련된 당사자들이 협의하여 정한다.

제17조(분쟁의 해결)

본 계약과 관련하여 분쟁이 발생할 경우, 분쟁 당사자들 상호 간에 신의와 성실로써 당해 분쟁을 해결하도록 노력하며, 위 분쟁 해결 노력에도 불구하고 당해 분쟁이 해결되지 않는 경우 서울중앙지방법원을 제1심 관할법원으로 하여 해결하는 것으로 한다.

제18조(특약)

- ① [](이하 "위탁자"라 한다)는 [].[].[]. 위탁자 소유의 별지1 목록 기재 부동산(이하 "매매목적물"이라 한다)에 관하여 수탁자와 부동산담보신탁계약(이하 "신탁계약"이라 한다)을 체결하였다.
- ② 수탁자는 신탁계약에서 정한 바에 따라 (우선)수익자의 계산으로 매매목적물에 관한 매매(공매를 포함한다. 이하 같다) 절차를 진행하는바, 매도인은 매수인에게 매

매목적물을 매도하고 매수인은 매도인으로부터 매매목적물을 매수하고자 한다.

- ③ 당사자들은 등기부상 소유권 이전에 협조할 업무를 제외한 신탁에 기한 수탁자의 모든 행위, 권리, 의무 및 매매계약과 관련한 매도인으로서의 모든 의무 및 책임 (법정책임, 매매목적물의 모든 법률적·사실적 하자 또는 장애에 대한 매도인으로서의 의무 및 책임, 불법행위책임, 채무불이행책임 및 하자담보책임을 포함하되 이에 한정되지 않음)은 매매계약의 실질적인 매도인인 위탁자 또는 수익자에게 있다는 점과 수탁자는 매매계약의 형식적 당사자(매도인)로서 참여하는바 위 등기부상 소유권 이전에 협조할 업무 외에 신탁 및 매매계약과 관련하여 어떠한 책임 또는 의무도 부담하지 않는다는 점을 인지하고 있으며 이에 관하여 동의하였다.
- ④ 매수인은 신탁계약 체결 전 설정된 근저당권(근저당권자 : 주식회사알라딘커뮤니케이션) 금일억오천만원이 존재함을 인지하였으며, 해당 근저당권자의 근저당권의 실행으로 매매목적물에 대한 소유권이전등기를 할 수 없는 경우 제10조에 따라 본 계약을 해제하기로 한다.(매수인은 매도인이 보관 중에 발생한 매매대금에 대한 이자금은 청구하지 못한다.) 또한 해당 근저당권은 매수인이 인수키로 하며 매도인은 이에 대해 일체의 책임을 부담하지 않는다.
- ⑤ 매수인은 매매대상 부동산이 한국자산관리공사 측에서 별도 공매(공매대행의뢰기관 : 청주시청)진행 중 임을 인지하였으며 한국자산관리공사의 공매로 낙찰되어 소유권이 이전될 경우, 본 계약 제10조에 따라 본 계약을 해제하기로 한다.(매수인은 매도인이 보관 중에 발생한 매매대금에 대한 이자금은 청구하지 못한다.)
- ⑥ 매수인은 매매 부동산에 [별지3] 같이 신탁계약일 이전 체결한 임대차계약 및 신

택계약일 이후 매도인의 동의를 득한 임대차계약이 설정되어 있음을 인지하였으며, 또한 [별지3] 이외에 임대차 계약이 추가로 존재 할 수 있음을 확인한다. 추가로 임대차계약의 내용(보증금, 월 임대료, 임대차 기간 등 포함하며 이에 한하지 않음)이 아래 기재된 내용과 다를 수 있으며 이에 대해 매도인은 일체의 책임을 부담하지 않으며 모든 임대차계약에 대해 매수인의 책임과 비용으로 승계한다.

제19조(확인사항)

① 본 계약은 명칭을 불문하고 그 체결 이전에 당사자들 사이에 존재하였던 일체의 구두 또는 서면의 합의, 확약, 양해 또는 약정을 대체하며, 당사자들 모두의 서면에 의한 합의로서만 수정, 변경될 수 있다.

② 매도인과 매수인은 본 계약의 준비와 작성, 제안에 있어 상호 대등한 지위에서 각각 중대하고 필수적인 역할을 한 뒤 개별적인 상호교섭을 통하여 본 계약 각 조항의 내용이 합의되었음을 확인하고, 본 계약의 확인을 통해 본 계약의 체결에 있어 매도인과 매수인 사이에 개별교섭이 있었다는 점에 대한 상호확인을 갈음하기로 한다.

■ 매수인은 위 조항에 대한 충분한 설명을 듣고 이해하였습니다.	(인)
■ 매수인인은 본 계약에 대한 상호교섭을 하였음을 확인합니다.	(인)

당사자들은 본 계약의 체결을 증명하기 위하여 본 계약서 2부를 작성하여 각 기

명날인한 후 각 당사자가 1부씩 보관한다.

[]. []. [].

수탁자 겸 매도인

주소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동)

상호 및 대표자 : 신영부동산신탁 주식회사 대표이사 박 순 문 (인)

법인등록번호 : 110111-7126835

매수인

주소 :

성명(상호 및 대표자) :

주민(법인)등록번호 :

[별지1]

매매대상 부동산 목록

[별지2]

부동산 물건별 매매대금

(단위 : 원)

No	동호수	대지가액	건물가액	공급가액	부가가치세	합계
1						
2						
3						
4						
5						
합계						

[별지3]

임대차계약 현황

호수	임차인	보증금(원)	월세(원)	임대차 시작일	임대차 종료일	비고
1002	박*수	70,000,000	3,000,000 (부가세 별도)	2019-02-15	2021-02-14	신탁계약 체결 전
1003	황*영, 박*진	40,000,000	3,300,000 (부가세 포함)	2016-06-12	2018-06-11	
1004	박*수	60,000,000	3,000,000 (부가세 불분명)	2015-08-01	2019-07-31	
	박*수	60,000,000	3,000,000 (부가세 별도)	2021-05-30	2022-05-29	신탁사 동의 득함
1005 2002	서*은	150,000,000	8,500,000 (부가세 별도)	2016-09-07	2018-09-06	신탁계약 체결 전
비1002	이*홍	90,000,000	2,500,000 (부가세 별도)	2017-08-25	2020-08-24	
비1003	㈜알라딘커뮤니케이션	150,000,000	6,000,000	2014-09-01	2019-08-31	
비1004			(부가세 별도)			