

공매부동산 매매계약서

매도인(甲) 우리자산신탁 주식회사

매수인(乙)

공 매 부 동 산 매 매 계 약 서

본 공매부동산은 2025년 12월 20일 온비드(Onbid)에 공매공고되어 실시한 공매에서 낙찰된 바 아래와 같이 매매계약을 체결한다.

매도인(甲) : 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)
우리자산신탁 주식회사
대표이사 김범석 (지배인 : 김해진)

매수인(乙) :

■ 부동산의 표시

물건번호	소재지	지목(용도)	면적(m ²)	비고
1	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 273	대	970m ²	토지
	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 273 [도로명주소] 울산광역시 울주군 상북면 강답들길 9	일반목구조 철근콘크리트 지붕2층 주택 및 창고	1층 116.52m ² 2층 51.57m ²	건물
		부속, 경량철골구조 철근콘크리트지붕 창고	54m ²	
	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 678-1	대	422m ²	토지
	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 678-7	대	61	토지
	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 678-1 [도로명주소] 울산광역시 울주군 상북면 강답들길 1	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 제2종 근린생활시설	94.25m ²	건물
		부손건물 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 제2종근린생활시설	3m ²	
	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 686-1	대	2177m ²	토지
	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 687	대	245m ²	
	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 683-1	대	456m ²	
	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 688	대	660m ²	
	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 686-1, 687, 688, 683-1	철근콘크리트조 콘크리트 슬래브지붕 3층 제1,2종근린생활시설	1층 1246.25m ² 2층 1156.97m ² 3층 1081.46m ² 지하 1204.89m ²	건물
	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 684-1	주차장	869m ²	토지
	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 689	잡종지	1167m ²	토지
	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 691	잡종지	1273m ²	토지
	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 686-3	대	867m ²	토지

제1조 (매매대금 및 대금지급 방법 등) ① 甲은 위 표시 부동산을 일금 원정(₩-)에 乙에게 매도 한다.

② 매매대금은 다음과 같이 각각 지급하기로 한다.

구 분	공급가격	지급일자
계약금	일금 원정 (₩-)	
잔 금	일금 원정 (₩-)	
합 계	일금 원정 (₩-)	VAT 포함

③ 乙이 제1항에서 정한 기일에 대금을 지급하지 아니할 때에는 별도의 통보 없이 계약을 해제하기로 하고, 기 납부한 계약금(예금이자 포함)은 甲에게 귀속한다.

④ 매매대금 잔금의 지급장소는 반드시 아래 지정계좌에 현금으로 송금하기로 한다.

[지정계좌 : ○○○-○○○-○○○-○○○ / ○○○은행 / 예금주 : 우리자산신탁(주)]

제2조 (소유권 이전) ① 乙이 제1조에서 정한 매매대금을 완납하였을 때에는 乙은 甲의 소유권 이전 및 신탁등기(말소)에 필요한 서류작성에 즉각 협조하여야 하며, 이를 지연하므로 인하여 발생하는 책임(권리제한사항 등)은 乙이 부담한다.

② 소유권 이전절차에 관한 등록세, 인지대 등 일체의 비용은 乙의 부담으로 한다.

③ 제10조에 기재된 공매부동산의 제한권리(근저당, 가처분, 전세권, 지상권, 가압류, 압류, 유치권 등 일체)는 乙의 책임과 비용으로 말소하여야 하고 이를 말소하지 못하는 경우 乙이 이를 인수한 것으로 본다.

④ 공매부동산 소유권 취득 및 처분과 관련된 사항은 乙의 책임으로 관계법령 및 관계기관에 확인하여야 한다.

제3조 (하자 담보책임 및 위험부담) ① 乙은 매매목적물의 권리와 현 상태 및 사용에 관한 제반사항에 관하여 상세히 조사 검토한 후 이 계약을 체결한 것으로 하며 甲은 다음 각 호의 사항에 관하여는 책임을 지지 아니한다.

1. 공부 및 지적상의 흠결이나 환지로 인한 감평, 미등기 건물, 행정상의 규제 등으로 인한 구조, 수량의 차이
2. 권리가 타인에게 속하므로 인하여 받는 권리의 제한
3. 등기부상 표시내용과 현상의 차이
4. 기타 제3자의 권리

② 본 계약체결 이후에 공매부동산의 공용징수, 도시계획의 변경, 건축제한, 도로 편입 등 일체의

공법상의 부담이 부과되었을 경우 이에 따른 모든 책임을 乙의 부담으로 한다.

③ 제1항 및 제2항과 관련하여 乙은 하자담보책임, 매도인의 담보책임, 기타 손해배상 등 일체의 민·형사상 책임을 甲에게 묻지 않는다.

④ 소유권이전시까지 공매부동산에 대한 제한권리(근저당, 가처분, 전세권, 지상권, 가압류, 압류, 유치권 등 일체)의 말소 등 모든 법률적 사실적 제한사항 및 권리관계는 매매계약서상 乙의 부담(책임)으로 처리하여야 함을 乙은 수인하며, 乙은 이를 이유로 일체의 이의나 민원을 제기하지 않는다.

제4조 (명도 또는 인도책임) ① 명도 또는 인도 책임은 乙이 부담하기로 한다.

② 乙은 제1항의 명도 및 인도책임조건에 대하여 甲에게 이의를 제기하지 않기로 한다.

③ 공매부동산에 표시되지 않은 물건(건물, 공작물 및 동산 등 일체)과 제3자가 시설한 물건 또는 변경사항 등이 있을 때에는 그에 대한 명도, 철거, 수거, 인도 책임 및 비용부담은 乙이 한다.

④ 본 계약체결 이후 공매부동산과 관련하여 기타 이해관계자들과의 분쟁 및 민원사항 등은 乙의 책임으로 해결토록 하여야 하며, 그 정리결과를 이유로 甲에게 어떠한 권리주장이나 요구(대금 지급의 조정 등)를 할 수 없다.

제5조 (제세금 등) 공매부동산에 발생되는 제세공과금 및 전기료 등 각종부담금 비용 일체(연체료 포함)는 소유권이전과 관계없이 乙이 부담하기로 한다. 단, 아래 각 목의 경우는 기재된 내용에 따른다.

1. 특히 매매대금 완납일 전후를 불문하고 매도인(당사)은 공매부동산의 전용 및 공용관리비, 수도, 가스, 전기비를 책임지지 않으며 매수인이 현황대로 인수(승계)하여 매수자의 부담으로 책임지고 처리하는 조건의 매매이므로, 매수인은 소유권 이전일 기준으로 정산된 공매목적 부동산의 모든 관리비(수도, 가스, 전기비 등 포함)를 완납하였다는 확인서 등 증빙서류를 매도인(당사)에게 제출하여야 소유권 이전 서류를 교부받을 수 있으며, 이와 관련하여 매수인은 매도인(당사)에게 관리비(수도, 가스, 전기비 등 포함) 청구 및 구상권 청구 등 민·형사상 일체의 이의 및 민원을 제기할 수 없다.

2. 공매부동산에 대한 甲을 납부의무자로 하는 재산세, 종합부동산세, 교통유발부담금은 소유권 이전일을 기준으로 그 이전 재산세, 종합부동산세, 교통유발부담금은 매도인(당사)가 매매대금에서 정산 납부 하기로 한다.[단, 2021년 이후 부과되는 재산세 및 종합부동산세는 甲에게 지급 책임이 없으며, 乙의 책임으로 한다. 甲이 부담하는 재산세 및 종합부동산세가 2021년 이후 부과되는 재산세 및 종합부동산세일 경우, 甲은 지방세법 및 종합부동산세법에 따라 관할 관공서가 甲에게 서면으로 납부요청을 하여 甲에게 물적납부의무가 발생한 경우에만 신탁재

산의 범위에서 지급하기로 한다.]

제6조 (계약의 해제) ① 甲 또는 乙이 매매계약을 위반하였을 때에는 각 상대방은 이 계약을 해제할 수 있다.

② 甲의 고의나 중대한 과실이 없이 공매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 체결된 매매 계약은 무효로 한다.

③ 입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해(가압류, 가처분, 소유권 이전등기말소 소송 등)로 인하여 매매계약의 이행 또는 소유권이전이 불가능하다고 甲이 판단하는 경우, 매매계약은 무효로 하고 甲은 乙이 기 납부한 매매대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이에 대하여 乙은 甲에게 민형사상 일체의 이의를 제기하지 못한다.

④ 본조 제1항 및 제2항과 관련하여 甲의 위약으로 이 계약이 해제될 경우에는 甲은 지급받은 매매대금(이자없이 원금)만을 乙에게 반환하고 乙의 위약으로 계약이 해제될 경우에는 계약금은 위약금으로 甲에게 귀속된다.

⑤ 제1항 내지 제3항의 계약의 해제(무효)는 손해배상에 영향을 미치지 아니한다.

제7조 (변경사항의 신고) 乙은 이 계약 체결 이후 乙의 상호 및 주소 등이 변경된 때에는 자체 없이 甲에게 신고하기로 한다. 乙이 신고를 하지 아니하여 발생한 손해에 대하여는 乙의 부담으로 한다.

제8조 (부동산거래의 신고) 부동산 거래신고에 관한 법률(시행령, 시행규칙)에 따라, 乙은 매매계약 체결 후 30일 이내에 관할 시, 군, 구청에 부동산거래 신고를 책임지고 해야 하며, 미신고 또는 불성실신고에 따른 과태료처분 등 모든 책임은 乙이 지기로 한다.

제9조 (기타사항) ① 이 계약의 해석에 대하여 甲, 乙 간에 이견이 있거나 명시되지 않은 사항은 甲, 乙 쌍방 합의로 결정하고, 합의가 성립되지 않을 경우에는 민법 기타 관계 법령 규정 또는 상관례에 따른다.

② 본 부동산의 甲을 채무자(또는 제3채무자)로 하는 권리제한사항(가압류, 가처분, 압류 등)이 발생 시에는 乙이 책임지고 처리키로 한다.

③ 입찰참가자준수규칙, 공매공고 내용은 계약의 일부가 된다.

④ 甲, 乙 쌍방 간에 분쟁 발생 시 부산지방법원을 제1심 관할법원으로 한다.

제10조 (권리제한사항의 부담) ① 2025.12.19.(금) 기준 공매부동산 전입세대열람 및 상가임대차

열람 결과 아래 표와 같이 매도인의 동의 없이 전입(확정일자) 신고되어 있으며, 2025.12.19.(금) 이후로 우리자산신탁(주)의 동의 없이 추가적인 전입신고가 되어 있을 수 있음을 참고하고 매수자가 매매계약체결 전에 직접 현장 방문하여 조사 및 확인하였으며 이와 관련하여 발생하는 모든 문제 해결에 대한 책임(인도 및 명도) 및 비용은 매수자 부담으로 한다.

전입일	전입자	대상부동산	비고
2003.07.31.	최*옥	273번지	신탁등기 전
2003.07.31.	이*화	273번지	신탁등기 전
2012.03.29.	이*득	273번지	신탁등기 전

② 공매공고일 전후를 불문하고 공매부동산에 점유권, 임차권, 유치권, 영업권, 사용권 등 일체의 권리제한사항이 있을 수 있는 바 매수자는 직접 현장 방문하여 조사 및 확인하였으며, 향후 공매부동산에 발생하거나 발생할 수 있는 권리제한사항 해결에 필요한 책임 및 비용 또한 매수자가 부담하기로 하며 이에 매수자는 매수자 본인의 자유의사결정에 따라 본 매매계약을 체결하고 우리자산신탁(주)에게 민,형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 않는다.

③ 공매부동산에 아래 표와 같이 부동산압류가 결정된 바, 공매부동산이 지방세징수법 및 국세징수법 등 관련법에 의거 공매처분 될 수 있으며, 이로 인해 발생하는 해당 손해 매수자가 매수자의 책임과 비용으로 부담하며 매수자는 매매계약 체결 전에 직접 조사 및 확인하였으며 이와 관련하여 발생하는 모든 문제 해결에 대한 책임 및 비용은 매수자 부담으로 한다.(단, 공매부동산에 대하여 당해 재산세, 교통유발부담금 또는 종합부동산세 체납으로 인한 압류등기인 경우에는 공매처분대금으로 해당 압류사건을 정산한다.)

접수일	사건명	대상부동산	권리자 및 기타사항
2023.02.14.	부동산압류	공매목적부동산 전부	울주군
2023.03.24.	부동산압류	686-1외 3필지 건물	울주군
2024.12.12.	부동산압류	686-1 토지	국
2025.03.11.	부동산압류	공매목적부동산 전부	국

④ 공매부동산에 아래 표와 같이 매도자를 피고로 한 소송이 접수된 바, 해당 사건의 패소(항소, 상고심 포함) 등으로 공매부동산의 소유권이 원상회복 또는 제3자에게 이전될 수 있는 바, 이로 인해 발생하는 해당 손해 전부는 매수자가 매수자의 책임과 비용으로 부담한다. 또한 해당 사건으로 발생하는 판결원리금, 소송비용 및 소송승계 진행 등 소송 진행 및 소송결과에 대한 일체의 책임 및 비용 또한 전적으로 매수자가 부담하며 매수자는 매도인에게 민,형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 아니한다.

접수일	사건명	대상부동산	비고(원고)
2024.08.14.	부산지방법원 2024가합44590 소유권말소등기	공매부동산 전부	이*득 외 2명

⑤ 공매부동산과 인접한 아래 국유재산과 관련하여 한국자산관리공사로부터 국유재산 무단 점유

를 사유로 국유재산 변상금 부과고지서가 매도인에게 접수된 바, 향후 매수자에게 국유재산 대부 계약 체결이 요구될 수 있으며 매수자가 국유재산 대부계약을 체결하지 않을 경우 관계 법령에 따라 변상금이 매수자에 지속적으로 부과될 수 있음을 매수자는 충분히 사전 검토 및 수인하고 매매계약 체결한다. 또한 공매부동산의 현황, 국유재산 점유 여부, 변상금 부과 및 향후 대부계약 체결과 관련한 일체의 민,형사상 책임 및 비용은 모두 매수자 부담으로 하며 매수자는 매도인에게 민,형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 아니한다.

소재지	지목	공부면적	점유면적	용도
684-2번지	도로	10.00m ²	10.000m ²	주차장용지
685-7번지	잡종지	118.00m ²	118.00m ²	대지

⑥ 공매부동산 중 아래 토지와 관련하여 울주군으로부터 폐기물관리법 위반에 따른 행정처분(청결유지 조치명령)이 매도인에게 접수된 바, 향후 매수자가 아래 토지의 청결유지 조치명령을 이행하지 않을 경우 「폐기물관리법」 등 관계 법령에 따라 과태료가 매수자에게 부과될 수 있음을 매수자는 충분히 사전 검토 및 수인하고 매매계약 체결한다. 또한 매수자가 청결유지 조치명령을 이행하지 않아 발생하는 일체의 민,형사상 책임 및 비용은 모두 매수자 부담으로 하며 매수자는 매도인에게 민,형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 아니한다.

소재지	지목	면적	비고
686-1번지	대	2177m ²	청경유지 조치명령 대상부동산

⑦ 공매부동산 중 집합건물은 대지권 미등기 건물로 대지권 등기가 불가할 수 있음을 매수자는 전부 수인하고 매수자는 매매계약 체결 전에 직접 확인 및 조사하였으며, 대지권 등기 불가로 인해 발생하는 일체의 책임 및 비용(등기수수료, 취득세 및 제세공과금 등 모두 포함)은 매수자가 부담하며 이와 관련하여 매수자는 우리자산신탁(주)에게 민,형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 않는다.

⑧ 공매부동산에 존재하거나 존재할 수 있는 각종 인,허가권(건축허가, 농지전용허가, 산지전용허가 등 포함)은 매수자가 직접 조사 및 확인하였으며, 우리자산신탁(주)은 인,허가권과 관련하여 각종 (변경)인,허가 절차의 이행 또는 이행을 담보할 수 있는 지위가 아니며, 이와 관련하여 우리자산신탁(주)은 민,형사상 일체의 책임도 부담하지 않는다.

⑨ 위 ①항 내지 ⑧항의 권리제한사항을 매수자는 충분히 인지 및 수인하고 매매계약 체결 하며 해당 권리제한사항으로 인하여 매수자에게 손해가 발생하여도 매수자는 우리자산신탁(주)에 공매부동산 매매계약 해지, 해제, 취소, 무효(이하 용어불문) 및 매매대금의 감액요구, 매매대금 납부 기한의 연장 등 민형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 않는다.

매수인은 본 계약 내용을 충분히 숙지하고 확인함

매수인 _____ (인)

이 계약을 증명하기 위하여 계약서를 2통 작성하여 서명 날인하고 각 1통씩 보관하기로 한다.

2025년 월 일

매도인(甲) : 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)
우리자산신탁 주식회사
대표이사 김범석(지배인 : 김해진) (인)

매수인(乙) :