

공매부동산 매매계약서

매도인(甲) 우리자산신탁 주식회사
매수인(乙)

공매부동산매매계약서

본 공매부동산은 2026년 10월 07일 온비드(Onbid)에 공매광고되어 실시한 공매에서 제○회사 낙찰된 바 아래와 같이 매매계약을 체결한다.

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

매수인(乙) :

■ 부동산의 표시

물건번호	소재지	호수	면적		비고
			전용(㎡)	대지권의 비율	
1	경남 창원시 마산합포구 우산동 97 에스빌딩	101	40	1207.3 분의 9.12	근린생활시설
		102	40.06	1207.3 분의 9.13	
		105	46.81	1207.3 분의 10.67	
		106	46.81	1207.3 분의 10.67	
		108	51.25	1207.3 분의 11.68	
		109	50.23	1207.3 분의 11.45	
		111	147.47	1207.3 분의 33.61	
		114	38.35	1207.3 분의 8.74	
		201	149.41	1207.3 분의 35.23	
		202	65.41	1207.3 분의 15.42	
		204	112.52	1207.3 분의 26.53	
		205	120.1	1207.3 분의 28.32	
		206	90.82	1207.3 분의 21.41	
		207	114.9	1207.3 분의 27.09	
		301	149.41	1207.3 분의 35.23	
		302	65.41	1207.3 분의 15.42	
		303	96.52	1207.3 분의 22.76	
		304	112.52	1207.3 분의 26.53	
		306	90.82	1207.3 분의 21.41	
		307	61.54	1207.3 분의 14.51	
		308	53.36	1207.3 분의 12.58	
		401	149.41	1207.3 분의 35.23	
		402	128.27	1207.3 분의 30.25	
		403	146.17	1207.3 분의 34.46	
		404	210.92	1207.3 분의 49.73	
		406	61.54	1207.3 분의 14.51	
		407	53.36	1207.3 분의 12.58	
		501	149.41	1207.3 분의 35.23	
		502	65.41	1207.3 분의 15.42	
		503	96.52	1207.3 분의 22.76	
		504	112.52	1207.3 분의 26.53	
		505	120.1	1207.3 분의 28.32	
		506	90.82	1207.3 분의 21.41	
		507	61.54	1207.3 분의 14.51	
		508	53.36	1207.3 분의 12.58	
		601	149.41	1207.3 분의 35.23	
		602	65.41	1207.3 분의 15.42	
		603	96.52	1207.3 분의 22.76	
		604	112.52	1207.3 분의 26.53	
		605	120.1	1207.3 분의 28.32	
		606	90.82	1207.3 분의 21.41	
		607	61.54	1207.3 분의 14.51	
		608	53.36	1207.3 분의 12.58	
		701	716.69	1207.3 분의 162.37	

※공매목적부동산의 **부동산등기부등본과 건축물대장** 상의 내용이 상이한 점을 충분히 인지하고 관련하여 추후 공매목적부동산의 낙찰(매매계약)에 따른 소유권이전을 위한 일체의 제반 절차(공부정리, 표시변경등기, 건축물대장 정리, 용도변경, 멸실·증축 등 이에 한하지 아니함)는 입찰자(낙찰자,매수자)의 책임과 비용으로 직접 처리하여야 하며, 이로 인하여 발생하는 일체의 비용(제세공과금, 취득세, 간주취득세, 원인자부담금, 각종 부담금, 이행강제금, 과태료, 법무사비용 등 이에 한하지 아니함) 또한 입찰자(낙찰자,매수자)가 전적으로 부담하여야 함을 충분히 인지하고 매매계약을 체결함. 아울러, 소유권이전을 위한 입찰자(낙찰자,매수자)의 제반 절차 미이행 또는 관계법령상 제한 등의 사유로 공매목적부동산의 소유권이전등기가 지연되거나 불가능하게 되는 경우에도 매도인(당사)은 이에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니하며, 이를 사유로 매도인(당사)에게 낙찰취소, 매매계약 해지(해제), 취소, 무효(이하 용어불문) 및 매매대금의 감액 또는 반환, 매매대금 납부기한 연장 등을 요구할 수 없으며 민·형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 않겠음.

매수인은 본 계약 내용을 충분히 숙지하고 확인함
매수인 _____ (인)

- 아 래 -

제1조 (매매대금 및 대금지급 방법 등)

- ① 甲은 위 표시 부동산을 아래 표와 같이 乙에게 매도한다.
② 매매대금은 다음과 같이 각각 지급하기로 한다.

구 분	공급가격	지급일자
계약금	일금 원정 (₩-)	-
잔 금	일금 원정 (₩-)	매매계약체결일로부터 30일 이내
합 계	일금 원정 (₩-)	VAT 포함

- ② 乙이 제1항에서 정한 기일에 대금을 지급하지 아니할 때에는 별도의 통보 없이 계약을
해제하기로 하고, 기 납부한 계약금(예금이자 포함)은 甲에게 귀속한다.
③ 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, 유치
권 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)의 말소 등 모든 법률적 사실적 제한사항 및 권리관계는 乙이 인지하고, 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 발생하는 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 乙은 소유권 이전일 기준으로 정산된 공매 목적 부동산의 모든 관리비(전기세, 수도세, 가스비 등 포함)를 완납하였다는 확인서 등 증빙서류를 甲에게 제출하여야 소유권 이전 서류를 교부받을 수 있으며, 이와 관련하여 乙은 甲에게 관리비 및 구상권 청구 등 민·형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 못한다.

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 매매계약은 무효로 한다.

③ 입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해(가압류, 가처분, 소유권이전등기말소 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 지체 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 처리기로 한다.

③ 입찰참가자준수규칙, 공매공고 내용은 계약의 일부가 된다.

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

제10조 (권리제한사항의 부담) ① 공매목적 부동산에 임대차가 존재하는 경우, 실제 임대차 권리관계는 관할주민센터(세무서) 전입세대열람(등록사항 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 입찰자(낙찰자, 매수인)가 직접 입찰자(낙찰자,매수인)의 책임과 비용으로 사전 조사하여야 한다.

② 2026.08.25.(2026.08.27.)기준 공매목적 부동산 전입세대열람(상가건물임대차현황열람) 결과, 신탁등기 이후에 우리자산신탁(주)의 동의를 득하지 않은 전입신고(상가건물등록) 내역이 있으며,

2026.08.25.(2026.08.27.)이후로 우리자산신탁(주)의 동의 없이 추가적인 전입신고(상가건물등록)가 되어 있을 수 있으며 아울러 본 내용은 참고사항일 뿐 실제상황과 다를 수 있으므로 입찰자(낙찰자,매수인)가 공매응찰 전에 직접 현장 방문하여 조사 및 확인하여야 하며 이와 관련하여 발생하는 모든 문제 해결에 대한 책임(인도 및 명도) 및 비용은 입찰자(낙찰자,매수인)가 부담으로 한다.

※ 전입세대열람 및 상가건물임대차현황

호수	계약기간(임대차기간)	임대보증금(원)	차임(원)	비고
114호	2021.04.28.~2023.04.28	13,500,000	1,350,000	신탁등기 이후 전입신고 (우리자산신탁(주) 미동의)
308호	2021.09.01.~2023.08.31	9,200,000	920,000	신탁등기 이후 전입신고 (우리자산신탁(주) 미동의)
404호	2022.07.01.~2023.06.30	13,500,000	1,350,000	신탁등기 이후 전입신고 (우리자산신탁(주) 미동의)
307호	2022.08.20.~2023.07.30	13,500,000	1,350,000	신탁등기 이후 전입신고 (우리자산신탁(주) 동의)

매수인은 본 매매계약 특약사항 10조 제 2항의 내용을 충분히 숙지하고 확인함

[내용 확인함 / 서명 (인)]

③공매공고일 전후를 불문하고 공매목적 부동산에 점유권, 임차권, 유치권, 영업권, 사용권 등 일체의 권리제한사항이 있을 수 있는 바, 입찰자(낙찰자,매수인)는 직접 현장 방문하여 조사 및 확인하여야 하며, 향후 공매목적 부동산에 발생하거나 발생할 수 있는 권리제한사항 해결에 필요한 책임 및 비용 또한 입찰자(낙찰자,매수인)가 부담하기로 하며 이에 입찰자(낙찰자, 매수인)는 본인의 자유의사결정에 따라 부동산매매계약을 체결하는 것으로 우리자산신탁(주)에게 민형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 못한다.

④공매목적부동산에 부동산압류가 경료된(될) 바, 공매목적부동산이 지방세징수법 및 국세징수법 등에 의거 공매처분 될 수 있음을 알려드리며, 부동산압류로 인해 발생하는 일체의 문제는 입찰자(낙찰자,매수인)가 입찰자(낙찰자,매수인)의 책임과 비용으로 부담합니다. 아울러 본 내용은 참고사항일 뿐 실제상황과 다를 수 있으므로 입찰자(낙찰자,매수인)가 공매응찰(매매계약) 전에 직접 조사 및 확인하여야 하며 이와 관련하여 발생하는 모든 문제 해결에 대한 책임 및 비용은 입찰자(낙찰자,매수인) 부담으로 합니다.(단, 공매목적부동산에 대한 당해 재산세 또는 종합부동산세 체납으로 인한 압류등기인 경우에는 공매처분대금으로 해당 압류사건을 정산합니다.)

⑤공매목적부동산의 일부를 목적물로 하여 신탁등기 전, 신탁등기 이후 우리자산신탁(주)의 동의를 득한 임대차계약이 아래와 같이 체결되어 있으며, 해당 임대차계약 등은 입찰자(낙찰자,매수인)가 전부 승계하여 입찰자(낙찰자,매수인)의 책임과 비용으로 처리하는 조건입니다.

- 아 래 -

※ 신탁등기 전 임대차계약 현황

호수	임대내역(단위 : 원)		임대차기간
	임대차보증금	월임대료	
101호,102호,201호,202호	120,000,000	2,600,000	2018.04.09.~2023.04.08
111호,112호,113호	10,000,000	2,400,000	2020.05.01.~2022.04.30
403호	10,000,000	1,000,000	2020.03.01.~2022.02.29
합 계	140,000,000	6,000,000	

※ 신탁등기 이후 우리자산신탁(주)의 동의를 득한 임대차계약 현황

호수	임대내역(단위 : 원)		임대차기간
	임대차보증금	월임대료	
108호	5,000,000	2,500,000	2022.07.16.~2022.12.15
307호	13,500,000	1,350,000	2022.08.20.~2023.07.30
합 계	18,500,000	3,850,000	

매수인은 본 매매계약 특약사항 10조 제 5항의 내용을 충분히 숙지하고 확인함

[내용 확인함 / 서명 (인)]

⑥공매목적부동산의 관리단을 원고, 우리자산신탁(주)를 피고로 하는 관리비 관련 소송 이[창원지방법원 마산지원 2026가단10400 관리비]이 제기된 바, 해당 공매목적부동산의 소송 사건으로 발생하는 판결원리금, 소송비용 및 소송승계진행 등 소송 진행 및 결과에 대한 일체의 책임과 비용 또한 전적으로 입찰자(낙찰자,매수인)가 부담하며, 이에 대하여 입찰자(낙찰자,매수인)는 우리자산신탁(주)에 낙찰(매매계약 포함)의 취소, 무효, 해제(이하 용어불문) 및 손해배상청구 등 민형사상 일체의 청구나 이의 및 민원을 제기하지 못한다. 아울러, 해당 소송사건의 진행 및 결과에도 불구하고 매도인(당사)는 공매목적부동산의 [전용 및 공용]관리비, 수도, 가스, 전기비를 책임지지 않으며, 본 계약서 제5조1항(제세금)에 의거하여 입찰자(낙찰자,매수인)가 현황대로 인수(승계)하고 입찰자(낙찰자,매수인)의 부담으로 책임지고 처리하는 조건의 공매조건(매매계약 체결 조건)임을 참고하여야 한다.

매수인은 본 매매계약 특약사항 10조 제 6항의 내용을 충분히 숙지하고 확인함

[내용 확인함 / 서명 (인)]

⑦공매목적 부동산과 관련하여 아래 표와 같이 근저당권 설정(누락되었거나 추가 또는 변경되는 등기사항을 포함함)등기되어 있으며, 근저당권 말소에 필요한 책임 및 비용은 입찰자(낙찰자,매수인)가 전부 부담하며 입찰자(낙찰자,매수인)는 이와 관련하여 우리자산신탁(주)에게 민·형사상 일체의 이의를 제기하지 아니한다.

-아 래-

채권최고액	접수정보	근저당권자	등기목적
12,000,000원	2020년11월12일 제46617호	사상중양새마을금고	근저당권설정

⑧아래 표와 같이 매매목적부동산의 부동산등기부등본과 건축물대장 상의 내용이 상이한 점을 충분히 인지하고 입찰자(낙찰자,매수인)는 매매계약을 체결하며 본 항과 관련하여 추후 매매목적부동산의 매매계약에 따른 소유권이전을 위한 일체의 제반 절차(공부정리, 표시변경등기, 건축물대장 정리, 용도변경, 멸실·증축 등 이에 한하지 아니함)는 입찰자(낙찰자,매수인)의 책임과 비용으로 직접 처리하여야 하며, 이로 인하여 발생하는 일체의 비용(제세공과금, 취득세, 간주취득세, 원인자부담금, 각종 부담금, 이행강제금, 과태료, 법무사비용 등 이에 한하지 아니함) 또한 입찰자(낙찰자,매수인)이 전적으로 부담하여야 함을 충분히 인지하였음.

아울러, 소유권이전을 위한 입찰자(낙찰자,매수인)의 제반 절차 미이행 또는 관계법령상 제한 등의 사유로 매매목적부동산의 소유권이전등기가 지연되거나 불가능하게 되는 경우에도 매도인(당사)은 이에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니하며, 이를 사유로 입찰자(낙찰자,매수인)는

매도인(당사)에게 낙찰취소, 매매계약 해지(해제), 취소, 무효(이하 용어불문) 및 매매대금의 감액 또는 반환, 매매대금 납부기한 연장 등을 요구할 수 없으며 민·형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 아니한다.

호수	등기사항전부증명서		집합건축물대장
	전유면적(㎡)	소유권(대지권 비율)	
501	149.41	1207.3분의 35.23	2023.06.23일자로 제501호~508호가 제501호로 전유부 합병됨. 제501호 전유면적 :816.56㎡
502	65.41	1207.3분의 15.42	
503	96.52	1207.3분의 22.76	
504	112.52	1207.3분의 26.53	
505	120.1	1207.3분의 28.32	
506	90.82	1207.3분의 21.41	
507	61.54	1207.3분의 14.51	
508	53.36	1207.3분의 12.58	
합계	749.68	1207.3분의 176.76	
601	149.41	1207.3분의 35.23	2023.06.23.일자로 제601호~608호가 제601호로 전유부 합병됨. 제601호 전유면적 : 816.56㎡
602	65.41	1207.3분의 15.42	
603	96.52	1207.3분의 22.76	
604	112.52	1207.3분의 26.53	
605	120.1	1207.3분의 28.32	
606	90.82	1207.3분의 21.41	
607	61.54	1207.3분의 14.51	
608	53.36	1207.3분의 12.58	
합계	749.68	1207.3분의 176.76	

⑨위 ①항 내지 ⑧항의 권리제한사항을 입찰자(낙찰자,매수인)는 충분히 인지하고 응찰(매매계약)하여야 하며 해당 권리제한사항으로 인하여 입찰자(낙찰자,매수인)에게 손해가 발생하여도 입찰자(낙찰자,매수인)는 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 못한다.

매수인은 본 매매계약 특약사항 10조의 내용을 충분히 숙지하고 확인함

[내용 확인함 / 서명 (인)]

본인은 매매계약서 내용에 대하여 충분히 [설명을 듣고] 숙지하였으며,

매매계약 내용에 대하여 [동의합니다]

[내용 확인함 / 서명 (인)]

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

2026년 월 일

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

매수인(乙) :