공매부동산 매매계약서

매도인(甲) 우리자산신탁 주식회사

매수인(乙)

공 매 부 동 산 매 매 계 약 서

본 공매부동산은 2026년 11월 05일 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	호수	면적		비고
			전용(㎡)	대지권의 비율	
1	울산광역시 남구 신정동 525-5 신정드리움3차	201호	196.3	773.8분의 28.846	근린생활시설
		202호	134.5	773.8분의 19.77	근린생활시설
		301호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		302호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		303호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		304호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		401호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		402호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		403호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		404호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		501호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		502호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		503호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		504호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		601호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		602호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		603호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		604호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		701호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		702호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		703호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		704호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		801호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		802호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		803호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		804호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔

		901호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		902호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		903호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		904호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1001호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1002호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1003호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1004호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1101호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1102호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1103호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1104호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1201호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1202호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1203호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1204호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1301호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1302호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1303호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1304호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1401호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1402호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1403호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1404호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1501호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1502호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1503호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1504호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1601호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1602호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1603호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1604호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1701호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1702호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1703호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1704호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1801호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1802호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1803호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1804호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1901호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1902호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1903호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		1904호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		2001호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		2002호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		2003호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
		2004호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔

- 아 래 -

제1조 (매매대금 및 대금지급 방법 등) ① 甲은 위 표시 부동산을 일금 원정(₩-/VAT 원 포함)에 乙에게 매도한다.

② 매매대금은 다음과 같이 각각 지급하기로 한다.

구 분	공급가격	지급일자
계약금	일금 원정 (₩-)	
잔 금	일금 원정 (₩-)	
합 계	일금 원정 (₩-)	VAT 원 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(대금지급의 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 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 발생시에는 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 2026.10.20.(화) 기준 공매부동산 전입세대열람 및 상가임대차

열람 결과 별도의 전입(확정일자 등 포함)신고 내역은 없으나, 2026.10.20.(화) 이후로 매도인의 동의 없이 추가적인 전입신고(확정일자 등 포함)가 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.(단, 신탁등기 전 전입신고(확정일자 포함)가 완료된 경우 매수자가 해당 권리관계(임차인의 지위, 임대차보증금 반환 의무 등 일체)를 포괄적으로 전부 승계하기로 하며, 이에 대하여 우리자산신탁(주)에 민·형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 아니한다.)

매수자 본인은 본 항에 대하여 충분한 설명을 듣고 이해하였음	설명을 듣고 이해함 (인/서명)

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.

매수자 본인은 본 항에 대하여 충분한 설명을 듣고 이해하였음	설명을 듣고 이해함 (인/서명)

③ 공매부동산에 대하여 아래 표와 같이 유치권행사와 관련된 내용증명 및 권리신고서가 매도인에게 접수 된 바, 매수자는 매매계약 체결 전에 직접 현장 방문하여 조사 및 확인하였으며 유치권 해결에 필요한 일체의 책임 및 비용은 매수자 부담으로 한다.

접수일	발신인(신고인)	신고금액	비고
2024.02.26.	(주)신일	647,000,000원	-
2024.03.07.	(주)태양우드 (주)신일 (주)티오브이이엔에프 (주)대명설비 두풍개발(주) 우전건설(주) (주)삼인디자인건축	3,455,635,201원	-

매수자 본인은 본 항에 대하여 충분한 설명을 듣고 이해하였음	설명을 듣고 이해함 (인/서명)

④ 공매부동산과 관련하여 아래 표와 같이 우리자산신탁(주)가 점유회수 청구 소송을 제기·수행하였으나 패소하였으며, 현재 유치권자가 공매부동산을 점유하며 유치권을 행사하고 있으며, 이에 따라 유치권의 존부·범위 확인, 점유 인도 및 명도 등 유치권 해결에 필요한 일체의 책임 및

비용은 매수자 부담으로 한다.

관할법원	사건명	사건명	원고	피고	결과
울산지방법원	2025가합10297	점유회수 청구	우리자산신탁(주)	우**설(주) 외	패소 (2026.07.15.판결)

매수자 본인은 본 항에 대하여 충분한 설명을 듣고 이해하였음	설명을 듣고 이해함 (인/서명)

⑤ 공매부동산 일부 호실에 대하여 아래 표와 같이 부동산처분금지가처분이 등기(접수)된 바, 가처분권자가 매도인 또는 매수자를 상대로 본안 소송 등을 제기하는 경우, 소송 결과에 따라 소유권이전등기 전후를 불문하고 해당 호실의 소유권이전등기 등이 말소되거나 소유권이 제3자에게 이전될 수 있음을 매수자는 충분히 인지하고 매매계약 체결한다. 또한 가처분의 해소에 필요한 일체의 책임 및 비용과, 가처분등기의 존속 또는 위 가처분 및 이와 관련된 본안 소송 등으로 인하여 발생하는 손해 전부(판결에 따른 원금 및 지연손해금, 소송비용, 소송승계(인수·참가) 진행비용 포함), 그 밖에 소송의 진행 및 결과에 관한 일체의 책임은 전적으로 매수자가 부담한다.

관할법원	사건명	사건명	채권자	채무자	대상부동산
울산지방법원	2025카단8476	부동산처분금지 가처분	(주)코엘코	우리자산신탁(주)	1601호 1602호 1603호 1604호

매수자 본인은 본 항에 대하여 충분한 설명을 듣고 이해하였음	설명을 듣고 이해함 (인/서명)

⑥ 공매부동산 내 기계식주차장치에 대하여 아래 표와 같이 관할관청(울산광역시 남구청)으로부터 「주차장법」 제19조의24에 따른 운행중지명령 및 운행중지 표지 부착 통보를 받은 바, 매수자는 매매계약 체결 전에 직접 현장 방문하여 장치의 종류·수량·현황을 조사 및 확인하였으며 운행중지명령을 위반하여 주차장으로 사용할 경우 「주차장법」 제29조에 따라 처벌받을 수 있으며, 운행중지명령의 해제를 위하여는 「주차장법 시행령」 제12조의3에 따른 정기검사 및 정밀안전검사를 받고 그 수검 사실을 관리청에 통보하여야 함을 인지하고 매매계약 체결한다. 매수자는 소유권이전등기 전후를 불문하고, 위 검사 수검, 운행중지명령의 해제, 장치의 보수·수리·개선 및 관리·안전·보험 등 소유자로서의 일체의 의무와 책임 및 비용을 부담하며, 운행중지 표지를 임의로 제거·훼손하지 아니한다. 또한 위 운행중지 및 그 불이행으로 인한 과태료, 형사처벌, 시정명령, 이행강제금, 법정 주차대수 미달 등 일체의 불이익이 발생하였거나 발생하는 경우과 해당 손해 및 비용 또한 매수자가 부담한다.

접수일	통보기관	문서번호	통보내용	대상
2026.01.08.	울산광역시 남구청	교통행정과-1748	기계식주차장치 검사 연기신청에 따른 운행중지명령 및 표지 부착	기계식주차장치

매수자 본인은 본 항에 대하여 충분한 설명을 듣고 이해하였음	설명을 듣고 이해함 (인/서명)

⑦ 공매부동산의 상·하수도 사용료와 관련하여 아래 표와 같이 정수처분(급수중단) 예고문이 매도인에게 접수된 바, 표의 체납액은 예고문 작성일 기준이며 현재의 체납액 및 급수 상태와 다를 수 있음을 수인하고 매매계약 체결한다. 매수자는 매매계약 체결 전에 관할 사업소에 체납액과 급수중단 여부를 직접 조사·확인하였으며, 소유권이전일까지의 체납액(공고일 이후 추가 발생분 포함)의 납부, 급수 재개 및 급수중단으로 인한 부동산 사용 제한, 민원 등 일체의 손해에 관한 책임 및 비용은 매수자가 부담한다.

접수일	통보기관	체납대상기간	체납액	납부기한
2026.04.10.	울산광역시 상수도사업본부 남부사업소장	2025.04.~2025.12. 2026.01.~2026.02.	1,047,170원 (예고문기준)	2026.04.15.

매수자 본인은 본 항에 대하여 충분한 설명을 듣고 이해하였음	설명을 듣고 이해함 (인/서명)

⑧ 위 ①항 내지 ⑦항의 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 납부기한의 연장 등 민형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 않는다.

매수자 본인은 본 항에 대하여 충분한 설명을 듣고 이해하였음	설명을 듣고 이해함 (인/서명)

매수인은 본 계약 및 본 계약 제10조의 권리제한사항 내용을 충분히 숙지하고 확인함

매수인 _____ (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 : 김해진) (인)

매수인(乙) :