

공매부동산 매매계약서

매도인(甲) : 우리자산신탁 주식회사

매수인(乙) :

공매부동산매매계약서

본 공매부동산은 2021년 05월 17일 온비드 및 우리자산신탁(주) 홈페이지에 공매 공고된 바에 따라 실시한 공매와 관련하여 다음과 같이 매매계약을 체결한다.

매도인(甲) : 서울특별시 강남구 테헤란로 419(삼성동, 20층)

우리자산신탁 주식회사 대표이사 이창하, 이창재(지배인 : 김영진)

매수인(乙) :

○ 부동산의 표시

물건번호	소재지	지번	종류(용도)	면적	비고(지분)
1	제주시 한림읍 금악리	6-12	토지	4,480.00㎡	4706분의 1568.67
		6-14	토지	68.00㎡	4706분의 1568.67
		6-11,6-12(2동)	건물(주택)	80.51㎡	
		6-11,6-12(8동)	건물(주택)	80.51㎡	
		6-11,6-12(9동)	건물(주택)	80.51㎡	
		6-11,6-12(17동)	건물(주택)	80.51㎡	
		6-11,6-12(18동)	건물(근린생활시설)	351.49㎡	
		6-11	토지	480.00㎡	
		6-13	토지	155.00㎡	
		6-11,6-12(1동)	건물(주택)	190.04㎡	

주 : 공매목적부동산 및 공매관련 세부내역은 등기부등본(신탁원부) 또는 현장 확인 등을 통하여 직접 확인하시기 바랍니다.(신탁 부동산 공매는 세금 체납에 따른 국세징수법에 의한 공매와 관련이 없습니다.)

- 다 음 -

제1조 (매매대금 및 지급방법 등)

① 매매대금은 다음과 같이 지급하기로 한다.

물건번호	구분	금액	지급일자	비고
1	계약금			
	잔 금			
	합 계			

② 乙이 제1항에서 정한 기일이내에 대금을 지급하지 아니할 때에는 별도의 통보없이 계약은 해제되고, 기 납부한 계약금(예금이자 포함)은 甲에게 귀속한다.

③ 매매대금 잔금의 지급장소는 반드시 아래 지정계좌에 현금으로 송금하기로 한다.

[지정계좌 : 우리은행() 예금주 : 우리자산신탁(주)]

제2조 (소유권 이전)

① 乙이 제1조에서 정한 매매대금을 완납하였을 때에는 乙은 甲의 소유권 이전 및 신탁 등기(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 입찰일 기준으로 입찰일로부터 소유권 이전등기 완료일까지 공매부동산의 제한권리는 乙의 책임으로 **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 관계 기관에 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 매매목적물의 공용징수, 도시계획의 변경, 건축제한, 도로 편입 등 일체의 공법상의 부담이 부과되었을 경우 이에 따른 모든 책임을 乙의 부담으로 한다.

③ **제1항 및 제2항**과 관련하여 乙은 하자담보책임, **매도인의 담보책임**, **기타** 손해배상 등 일체의 민·형사상 책임을 甲에게 묻지 않는다.

④ 소유권이전시까지 공매물건에 대한 제한권리(근저당, 가처분, 전세권, 지상권, 가압류, 압류, 유치권등)의 말소 등 모든 법률적 사실적 제한사항 및 권리관계는 乙이 인지하고, 매매계약서상 乙의 부담으로 처리하여야 하며, 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 동산등 일체)과 제3자가 시설한 물건 또는 변경사항 등이 있을 때에는 그에 대한 명도, 철거, 수거, 인도 책임 및 비용 부담은 乙이 한다.
- ④ 본 계약체결 이후 매매 목적물과 관련하여 기존 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) 본 계약의 목적부동산에 발생하는 제세공과금 및 전기료 등 각종부담금 비용 일체(연체료 포함)는 소유권이전과 관계없이 乙이 부담하기로 한다. 단, 법률에 의거 甲을 납부의무자로 하는 세금 중 환경개선부담금, 교통유발부담금, 재산세, 종합부동산세는 잔금납부일을 기준으로 이전은 甲, 이후는 乙이 부담한다.(잔금납부일 기준으로 甲을 납부의무자로 하는 세금이 부과 전인 경우에는 乙은 甲에게 과세관청에서 확인한 예상금액을 예치하여야 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 지체없이 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, 압류등)이 발생시에는 乙이 책임지고 처리기로 한다.
- ③ 입찰참가자준수규칙, 공매공고(안) 내용은 계약의 일부가 된다.
- ④ 甲, 乙 쌍방 간에 분쟁 발생 시 부산지방법원을 제1심 관할법원으로 한다.

제10조 (권리제한사항)

- ① 2021.03.24. 기준 공매물건 전입세대열람 결과 공매목적부동산에 우리자산신탁(주)의 동의 없이 전입신고(대상부동산 : 2동, 8동, 17동)가 되어있으며, 2021.03.24. 이후로 우리자산신탁(주)의 동의 없이 추가적인 전입신고가 되어 있을 수 있음을 참고하시기 바라며, 아울러 본 내용은 참고사항일 뿐 실제상황과 다를 수 있으므로 응찰자가 공매 응찰 전에 직접 현장 방문하여 조사 및 확인하여야 하며 이와 관련하여 발생하는 모든 문제 해결에 대한 책임(인도 및 명도) 및 비용은 응찰자 부담으로 한다.
- ② 공매목적부동산에 압류사항(권리자 : 제주시)이 등기되어 있으며, 이에 대해 乙은 입찰 전 충분히 인지하고, 향후 甲에게 일체의 이의를 제기할 수 없다.(단, 지방세법 등에 의한 체납처분 전에 낙찰부동산에 대한 잔금을 완납한 경우 해당 잔금으로 체납세액 납부 처리함.)
- ③ 공매목적부동산을 목적물로 하여 기 체결된 공유토지분할에관한약정(구분소유 위치 확인 협의서 등 용어를 불문하고 이하 같다, 관련 내용은 신탁원부 참조)이 있음을 매수자는 충분히 인지하고 있으며, 공매목적부동산과 관련하여 제반 문제(지료청구, 토지 분할 등 일체)가 발생하는 경우에는 매수인이 매수인의 비용과 책임으로 처리하여야 하고, 이와 관련하여 매수인은 우리자산신탁(주)에게 민형사상 일체의 이의 및 민원을 제기할 수 없다.
- ④ 공매목적 부동산에 점유권, 임차권, 유치권 등 일체의 권리제한사항이 있더라도 권리제한사항 해결 및 소멸에 필요한 모든 책임 및 비용은 응찰자(매수인) 부담으로 하기로 한다.
- ⑤ 위 ①항 내지 ④항의 권리제한사항을 매수인은 충분히 인지하고 해당 권리제한사항

으로 인하여 매수인에게 손해가 발생하여도 매수인은 우리자산신탁(주)에 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.

2021년 양 일

매도인(甲) 성명(법인명) : 우리자산신탁(주) 대표이사 이창하, 이창재
(지배인 : 김영진) (인)
주민(법인)번호 : 110111 - 2003236
주소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 419(삼성동,20층)

매수인(乙) 성명(법인명) : _____ (인)
주민(법인)번호 : _____
주 소 : _____
연 락 처 : _____
이 메 일 : _____