

공매부동산 매매계약서

매도인(甲) 우리자산신탁 주식회사
매수인(乙)

공매부동산 매매계약서

2025년 05월 21일 온비드, 우리자산신탁(주) 홈페이지 공매공고에 따라 매도인 우리자산신탁(주)(이하“甲”이라 함)과 매수인 (이하“乙”이라 함)는 아래 공매부동산에 대하여 다음과 같이 매매계약을 체결하기로 한다.

○ 공매부동산의 표시

- 부산광역시 동래구 안락동 243-57
대 1951㎡
- 부산광역시 동래구 안락동 243-57
(도로명주소) 부산광역시 동래구 안남로 112
일반철골구조 기타지붕 2층
제1,2종 근린생활시설
1층 948.48㎡ 2층 230.93㎡ - 이 상 -

- 다 음 -

제1조 (매매대금 및 대금지급 방법 등)

① 甲은 위 표시 부동산을 일금 정(₩ -)에 乙에게 매도한다.

(단위: 원)

공 급 가 액			부가가치세	계 (매매금액)
토지가격	건물가격	소 계		

② 매매대금은 다음과 같이 각각 지급하기로 한다.

구 분	공급가격	지급일자
계약금		
잔 금		계약체결일로부터 30일 이내
합 계		VAT 포함

③ 乙이 제2항에서 정한 기일에 대금을 지급하지 아니할 때에는 별도의 통보없이 계약을 해제하기로 하고, 기납부한 계약금(예금이자 포함)은 甲에게 귀속한다.

④ 매매대금 잔금의 지급장소는 반드시 아래 지정 계좌에 현금으로 송금하기로 한다.

[지정 계좌 : 우리은행 , 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 소유권이전절차에 관한 등록세, 인지대 등 일체의 비용은 乙의 부담으로 한다.

- ③ 입찰일 기준으로 입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 공매부동산의 제한권리는 乙의 책임으로 말소하여야 하고 이를 말소하지 못하는 경우 乙이 이를 인수한 것으로 본다.
- ④ 공매부동산의 소유권 취득 및 처분과 관련된 사항은 乙의 책임으로 관계법령 및 관계기관에 확인하여야 한다.

제3조 (하자 담보책임 및 위험부담)

- ① 乙은 공매부동산의 권리와 현 상태 및 사용에 관한 제반사항에 관하여 상세히 조사 검토한 후 이 계약을 체결한 것으로 하며 甲은 다음 각호의 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 이 계약체결일 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 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 비용부담은 乙이 한다.
- ④ 본 계약체결 이후 공매부동산과 관련하여 기존 이해관계자들과의 분쟁 및 민원사항 등은 乙의 책임으로 해결토록 하여야 하며, 그 정리결과를 이유로 甲에게 일체의 권리주장이나 요구(대금지급의 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 甲은 전유 및 공용 부분을 막론하고 발생되었거나 발생될 수 있는 공매부동산의 관리비, 수도, 가스, 전기료, 각종 부담금 등 제세공과금을 책임 지지 않으며, 본 매매계약은 乙이 현황대로 인수(승계)하여 乙의 부담으로 책임지고 처리하는 조건의 매매계약이다. 따라서 乙은 공매부동산에 대한 잔금지급일자 기준의 모든 관리비(전기세, 수도세, 가스비 등 포함) 전액을 납부한 후 관리비를 완납하였다는 확인서 등 증빙서류를 甲에게 제출하여야 소유권 이전과 관련된 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 2021

년 이후 부과되는 재산세 및 종합부동산세일 경우, 甲은 지방세법 및 종합부동산세법에 따라 관할관공서가 甲에게 서면으로 납부요청을 하여 甲에게 물적납부의무가 발생한 경우에만 신탁 재산의 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 본 계약체결 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 본 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 공매부동산의 잔금완납일 이후 甲을 채무자(또는 제3채무자)로 하는 권리제한사항(가압류,가처분, 압류등)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 (임대차 등 권리제한사항의 부담)

- ① 2025년 05월 19일 기준 공매목적부동산에 대한 전입세대 확인결과 전입신고된 내역은 없으나, 2025년 05월 19일 이후로 우리자산신탁(주)의 동의 없이 추가적인 전입신고가 되어 있을 수 있다. 본 내용은 대항력 있는 임차인을 완전히 표시하는 수단이 아닌 참고사항일 뿐 실제상황과 다를 수 있으므로 乙이 공매응찰(매매계약) 전에 직접 乙의 책임과 비용으로 실제 임대차 권리관계를 관할주민센터(세무서) 전입세대열람(등록사항 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 사전 조사하고 대항력 있는 임차인 유무를 판별해야 하고 이에 대한 판단 및 확인 책임은 乙에게 있다.
- ② 2025년 05월 19일 기준 공매목적부동산에 대한 상가건물임대차 현황 확인결과, 아래와 같이 임대차등록 되어 있다. 다만, 우리자산신탁(주)에서 신탁등기일(2024년 07월 25일) 이후 임대차계약 체결을 동의 한 건은 없으며, 2025년 05월 19일 이후로 우리자산신탁(주)의 동의 없

이 추가적인 임대차등록이 되어 있을 수 있다. 본 내용은 대항력 있는 임차인을 완전히 표시하는 수단이 아닌 참고사항일 뿐 실제상황과 다를 수 있으므로 乙이 공매응찰(매매계약) 전에 직접 乙의 책임과 비용으로 실제 임대차 권리관계를 관할주민센터(세무서) 전입세대열람(등록사항 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 사전 조사하고 대항력 있는 임차인 유무를 판별해야 하고 이에 대한 판단 및 확인 책임은 乙에게 있다.

- 아 래 -

■ 상가건물임대차 현황

소재지	사업자등록신청일 (확정일자부여일)	면적(㎡)	임대차기간	보증금	차임
부산광역시 동래구 안락동 243-57	2024-06-11 (2025-05-07)	948.48	2024-05-01 ~2026-04-30	150,000,000원	5,000,000원
	2024-12-04 (2025-03-12)	50	2024-10-31 ~2026-10*30	160,000,000원	-

③ 2024년 07월 10일 기준 공매목적부동산의 감정평가서 상, 아래와 같이 임대차내용이 명시되어 있으며, 본 내용은 대항력 있는 임차인을 완전히 표시하는 수단이 아닌 참고사항일 뿐 실제상황과 다를 수 있으므로 乙이 공매응찰(매매계약) 전에 직접 乙의 책임과 비용으로 실제 임대차 권리관계를 관할주민센터(세무서) 전입세대열람(등록사항 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 사전 조사하고 대항력 있는 임차인 유무를 판별해야 하고 이에 대한 판단 및 확인 책임은 乙에게 있다.

- 아 래 -

■ 감정평가서 상 임대차현황

소재지	임차인	임대보증금	월임대료
부산광역시 동래구 안락동 243-57	폰가게	-	금800,000원

④ 명도책임은 乙에게 있으며, 임대차보증금은 乙이 (승계하여)책임지는 조건이다. 乙은 공매부동산을 현존상태로 매수하며, 공매부동산을 직접 확인 후 입찰 및 계약한다. 乙은 공매부동산에 대항력 있는 임차인이 있을 경우, 그 임대차보증금에 대하여 임차인이 甲에게 청구하는 경우 포함, 그 임대차보증금과 소송으로 진행되는 경우 소송비용 등을 포함하여 그 지급을 전적으로 乙이 책임지고 甲을 면책시켜야 한다.

⑤ 2025년 04월 22일 우리자산신탁(주)는 광안신용협동조합에 공매목적부동산의 점유, 입·출입 등의 일체의 사용 및 관리권한을 위임하였으며, 乙은 공매응찰 전 현장방문 및 조사에 참고하시기 바라며, 이와 관련된 문제 일체는 乙의 책임과 비용으로 처리하는 조건이며 乙은 이와 관련하여 우리자산신탁(주)에게 민·형사상 일체의 이의 및 민원을 제기할 수 없다.

⑥ 2025년 05월 16일 기준 공매부동산에 아래와 같이 권리제한사항이 결정된바, 공매부동산이 관련법에 의거 처분될 수 있음을 알려드리며, 해당 권리제한사항으로 인해 발생하는 문제 일체는 乙이 乙의 책임과 비용으로 부담해야 한다. (단, 공매부동산에 대한 당해 재산세, 종합부동산세, 교통유발부담금 체납으로 인한 압류등기인 경우에는 공매처분대금으로 해당 압류사건을 정산함)

- 아 래 -

■ 권리제한사항

소재지	등기목적	접수정보	주요등기사항
부산광역시 동래구 안락동 243-57 토지	압류	2025년4월4일 제1470429호	권리자 동래구(부산광역시)

⑦ 공매부동산에 본 공매광고 및 매매계약 내용에 기재되지 않은 근저당권, 전세권, 점유권,

임차권, 유치권, 영업권, 사용권, 가처분 등 일체의 권리제한사항이 있더라도 권리제한사항 해결 및 소멸에 필요한 일체의 책임 및 비용은 乙이 부담한다.

⑧ 위 ①항 내지 ⑦항의 권리제한사항을 乙은 충분히 인지하고 구매응찰(매매계약)하여야 하며, 해당 권리제한사항으로 인하여 乙에게 손해가 발생하여도 乙은 甲에게 매매계약 해지, 해제, 취소, 무효(이하 용어불문) 및 매매대금의 감액요구, 매매대금 납부 기한의 연장 등을 요구할 수 없으며, 민·형사상 일체의 이의 및 민원을 제기할 수 없다.

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

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

※ 개인정보 수집 · 이용 · 제공 동의

[관련 법 조항 : 「개인정보 보호법」 제15조 제1항 제1호, 제17조 제1항 제1호, 제24조 제1항 제1호]

- ① 본 매매계약에 따른 매수자(대리인 포함, 이하 같음)의 개인정보는 공매 및 매매계약에 따른 매매목적 물의 원만한 소유권이전이라는 목적 달성을 위한 최소한의 정보로서 당사에 제공 되었는데, 매수자는 당사가 공매 및 매매계약의 목적 범위 내에서 개인정보를 수집·이용하고 관련 법령에 의거 개인정보보호법 제2조 상의 공공기관에 제공하는 것에 대하여 동의합니다. (동의 미동의)
- ② 당사에 제공되는 개인정보는 매수자의 성명, 주소, 주민등록번호(법인등록번호, 국내거소신고번호 포함), 연락처 등이며 공매 및 매매계약이 목적 달성을 위하여 당사에 의하여 수집·관리되며 공매 및 매매계약의 목적 달성 후 10년까지 처리되는 것에 대하여 매수자는 동의합니다. (동의 미동의)
- ③ 본 개인정보 수집 및 활용에 대한 동의는 공매 및 매매계약의 목적 달성을 위한 필수적 사항으로 이에 동의하여야만 입찰 및 매매계약 체결이 가능하며 동의하지 않는 경우 입찰 및 매매계약 체결이 불가능합니다.

상기와 같은 개인정보 수집 · 이용 · 제공에 대하여 동의합니다.

매수인 _____ (인)

2025. . .

매도인(甲)

상 호 : 우리자산신탁(주)

등록번호 : 110111 - 2003236

주 소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층

대 표 자 : 김 범 석 (지배인 : 김해진) (인)

매수인(乙)

생 년 월 일 :

주 소 :

성 명 :