

공매부동산 매매계약서

매도인(甲) 우리자산신탁 주식회사

매수인(乙)

공매부동산매매계약서

본 공매부동산은 2025년 07월 04일 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	비고
1	부산광역시 사상구 괘법동 559-13	대	460.8㎡	토지
	부산광역시 사상구 괘법동 559-24	대	231.6㎡	토지
	부산광역시 사상구 괘법동 559-13, 559-24 내제조표90-8호	조표제90-8호 철근콘크리트 스라브8층 일반업무시설 및 제2종근린생활시 설	지하2층 377.53㎡ 지하1층 363.54㎡ 1층 350.42㎡ 2층 364.95㎡ 3층 364.95㎡ 4층 364.95㎡ 5층 364.95㎡ 6층 364.95㎡ 7층 364.95㎡ 8층 364.95㎡ 부속 조적조 스라브지붕 단층 자동차관리실 3.52㎡	건물

- 아 래 -

제1조 (매매대금 및 대금지급 방법 등) ① 甲은 위 표시 부동산을 일금 원정(W-/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 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 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 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 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 기존 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 관리비, 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 신탁재산의 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, 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 2025.07.02.(수) 기준 공매부동산 전입세대열람 결과 아래와 같이 매도인(당사)의 동의없이 전입신고(확정일자 부여)가 되어있으며, 2025.07.02.(수) 이후로 우리 자산신탁(주)의 동의 없이 추가적인 전입신고(확정일자 부여)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.

확정일자 부여일	위치	면적	임대차기간	보증금	차임
2025.04.07.	1층,2층	560.0000m²	2024.10.01. ~2026.09.30.	200,000,000원	3,500,000원

② 공매부동산에 대하여 아래와 같이 신탁등기 전, 신탁등기 이후 매도인(당사)의 동의를 득한 임대차계약이 존재하고 해당 임대차계약은 매수자가 전부 승계하는 조건으로, 매수자가 매매계약 체결 전에 직접 현장 방문하여 조사 및 확인하였으며 이와 관련하여 발생하는 모든 문제 해결에 대한 책임(인도 및 명도) 및 비용(임대차보증금 반환 등)은 매수자 부담으로 하며 매수자는 매도인(당사)에 민,형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 않는다.

※ 신탁등기 전 임대차계약 현황

구분	임차인	임대차보증금	월임차료	임대차기간
301호	올패션디자인(주)	30,000,000원	1,330,000원	2018.11.01. ~2020.10.31.
302호	에이티건설(주)	20,000,000원	1,100,000원	2019.03.01. ~2020.02.28.
401호	(주)두원아이앤씨	50,000,000원	1,300,000원	2019.02.01. ~2021.01.31.
402호	사라결혼정보	5,000,000원	360,000원	2018.04.01. ~2020.03.31.
403호	(주)태성인프라	5,000,000원	350,000원	2019.04.01. ~2020.03.31.
404호	(주)일도공영	5,000,000원	550,000원	2019.11.23. ~2020.11.23.
501호	한백정보통신	20,000,000원	1,400,000원	2019.04.01. ~2020.03.31.
502호	JS컨설팅	20,000,000원	1,400,000원	2019.04.01. ~2020.03.31.
601호	(주)엘지유플러스	-	1,625,000원	2020.03.01. ~2022.02.28.
602호	(주)SPM	30,000,000원	1,995,000원	2017.07.01. ~2018.06.30.
702호	부산희망리본 북부지점	30,000,000원	750,000원	2019.03.01. ~2020.02.28.
703호	한국오카야고우 키(주)	20,000,000원	800,000원	2019.04.01. ~2021.03.31.
801호	(주)두림	20,000,000원	1,450,000원	2019.01.19. ~2020.01.18.
802호-1	한국경영	10,000,000원	300,000원	2019.01.01. ~2020.12.31.
802호-2	법무법인 감천	10,000,000원	300,000원	2019.11.22. ~2020.12.31.
803호	LGU+	5,000,000원	1,250,000원	2017.06.30. ~2020.06.29.

※ 신탁등기 이후 매도인(당사)의 동의를 득한 임대차계약 현황

구분	임차인	임대차보증금	월임차료	임대차기간
3층 일부 (약 182.4㎡)	박*복	30,000,000원	1,330,000원	2018.11.01. ~2020.10.31.
7층 일부 (약 135㎡)	박*복	30,000,000원	943,000원	2020.03.01. ~2022.02.28.
6층 등 (약 45㎡)	(주)울컴퍼니	100,000,000원	-	2020.08.01. ~2022.07.31.
3층 일부 (약 70평)	박*복	33,000,000원	1,463,000원	2020.11.01. ~2022.10.31.
7층 일부 (약 135㎡)	박*복	31,500,000원	990,100원	2022.03.01. ~2023.02.28.
4층 일부 (약 24평)	박*복	15,000,000원	648,000원	2022.04.25. ~2023.04.24.
5층 전체	송*희	15,400,000원	5,300,000원	2024.01.12. ~2024.03.12

③ 공매부동산에 점유권, 임차권, 유치권, 영업권, 사용권 등 일체의 권리제한사항이 있더라도 권리제한사항 해결 및 소멸에 필요한 일체의 책임 및 비용은 매수자 부담으로 한다.

④ 공매부동산에 대하여 매도인(당사)는 사업계획(건축허가)변경승인 등 공매부동산 관련 각종 (변경)인, 허가 절차의 이행을 담보할 수 있는 지위가 아니며, 이와 관련하여 매도인(당사)은 민, 형사상 일체의 책임도 부담하지 않는다. 따라서 매수자는 위와 같은 각종 (변경)인, 허가 절차 불이행은 매매계약 해제·해지 또는 매매대금 감액사유가 되지 않는 점에 수인하고, 매도인(당사)에게 민, 형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 않는다.

⑤ 위 ①항 내지 ④항의 권리제한사항을 매수자는 충분히 인지 및 수인하고 매매계약 체결 하며 해당 권리제한사항으로 인하여 매수자에게 손해가 발생하여도 매수자는 우리자산신탁(주)에 공매 부동산 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) :