

공매부동산 매매계약서

매도인(甲) 우리자산신탁 주식회사

매수인(乙)

공매부동산매매계약서

본 공매부동산은 2026년 06월 18일 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 : 별지 기재와 같음

- 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 (W-)	
잔 금	일금 원정 (W-)	
합 계	일금 원정 (W-)	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 : 000-000-000-000 / 000은행 / 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(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, 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 납부하기로 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 매매계약은 무효로 한다.
- ③ 입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해(가압류, 가처분, 소유권 이전등기말소 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 2026.06.16.(화) 기준 공매부동산 전입세대열람 및 상가임대차 열람 결과 아래 표와 같이 매도인의 동의 없이 전입(확정일자)신고가 되어있으며, 2026.06.16.(화) 이후로 매도인의 동의 없이 추가적인 전입신고가 되어 있을 수 있음을 참고하고 매수자가 매매 계약체결 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.)

확정일자 부여일	위치	면적	임대차기간	보증금 차입	비고
				5,000,000	
2021-02-15	에덴종합시장 1층 27호, 28호, 29호, 30호	46.5400	2021/02/15 ~2023/02/28		신탁등기 전

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 공매 부동산에 발생하거나 발생할 수 있는 권리제한사항 해결에 필요한 책임 및 비용 또한 매수자가 부담하기로 하며 이에 매수자는 매수자 본인의 자유의사결정에 따라 본 매매계약을 체결하고 우

리자산신탁(주)에게 민,형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 않는다.

③ 공매부동산에 아래 표와 같이 부동산압류가 결정된 바, 공매부동산이 지방세징수법 및 국세징수법 등 관련법에 의거 공매처분 될 수 있으며, 이로 인해 발생하는 해당 손해 전부는 매수자가 매수자의 책임과 비용으로 부담한다. 매수자는 매매계약 체결 전에 직접 조사 확인하였으며 이와 관련하여 발생하는 모든 문제 해결에 대한 책임 및 비용은 매수자 부담으로 한다.(단, 공매부동산에 대하여 당해 재산세, 교통유발부담금 또는 종합부동산세 체납으로 인한 압류등기인 경우에는 공매처분대금으로 해당 압류사건을 정산한다.)

접수일	사건명	대상부동산	권리자 및 기타사항
2025.10.30.	부동산압류	공매목적부동산 전부	사하구(부산광역시)

④ 신탁등기 전 발생한 건축법 위반사항(무단증축 등)을 원인으로 공매부동산 중 일부에 대하여 부산광역시 사하구(이하 '관할 지자체')로부터 위반건축물 시정명령 및 이행강제금이 부과된 내역이 있는 바, 매수자는 관할 지자체의 시정명령에 따라 공매부동산의 위반사항 시정조치(원상복구 등) 의무를 전적으로 매수자 본인이 부담해야 함을 충분히 사전 검토 및 수인하고 매매계약 체결한다. 매수자가 이를 이행하지 않아 발생할 수 있는 일체의 책임 및 비용(시정명령에 따른 원상복구 의무 및 비용, 추가 행정처분, 이행강제금 부과 등)은 모두 매수자의 책임과 부담으로 하며, 매수자는 이를 이유로 매도인에게 매매계약 해지, 해제, 취소, 무효(이하 용어불문) 및 매매대금의 감액요구, 매매대금 납부 기한의 연장을 요구하거나 민,형사상 일체의 이의 및 민원을 제기할 수 없다.

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.

2026년 월 일

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

매수인(乙) :

#별지. 부동산의 표시

소재지 : 부산광역시 사하구 하단동 487-6 에덴시장

물건번호	층	지목(호수)	면적	비고
1	-	대	1647.6	지분 16476분의 15284
	1층	내제 조표16527-14호	12.13	시장
	1층	내제 조표16527-15호	12.13	시장
	1층	내제 조표16527-16호	12.13	시장
	1층	내제 조표16527-17호	12.13	시장
	1층	내제 조표16527-18호	12.13	시장
	1층	내제 조표16527-19호	12.13	시장
	1층	내제 조표16527-20호	12.13	시장
	1층	내제 조표16527-21호	12.13	시장
	1층	내제 조표16527-25호	12.13	시장
	1층	내제 조표16527-26호	12.13	시장
	1층	내제 조표16527-27호	12.13	시장
	1층	내제 조표16527-28호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-29호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-30호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-34호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-35호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-36호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-37호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-38호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-39호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-40호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-41호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-42호	13.82	시장
	1층	내제 조표16527-43호	11.54	시장
	1층	내제 조표16527-44호	21.65	시장
	1층	내제 조표16527-45호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-46호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-47호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-48호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-49호	11.11	시장
1층	내제 조표16527-51호	22.94	시장	
1층	내제 조표16527-52호	11.47	시장	
1층	내제 조표16527-53호	11.47	시장	
1층	내제 조표16527-54호	11.47	시장	
1층	내제 조표16527-55호	11.47	시장	
1층	내제 조표16527-56호	11.47	시장	
1층	내제 조표16527-59호	11.47	시장	
1층	내제 조표16527-60호	11.47	시장	
1층	내제 조표16527-61호	11.47	시장	

	1층	내제 조표16527-62호	11.11	시장
	1층	내제 조표16527-63호	11.11	시장
	1층	내제 조표16527-64호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-65호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-66호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-67호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-68호	10.84	시장
	1층	에덴시장(10인공유 69호)	14.58	시장
	1층	내제 조표16527-71호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-74호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-75호	12.13	시장
	1층	내제 조표16527-76호	12.13	시장
	1층	내제 조표16527-77호	12.13	시장
	1층	내제 조표16527-78호	12.13	시장
	1층	내제 조표16527-79호	12.13	시장
	1층	내제 조표16527-80호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-81호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-82호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-83호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-84호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-85호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-86호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-87호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-88호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-89호	22.94	시장
	1층	내제 조표16527-90호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-91호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-92호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-93호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-94호	11.47	시장
	1층	내제 조표16527-95호	11.47	시장
	2층	제흥국금고96호	449.96	제2종근린생활시설
	2층	제201호	538.68	판매시설(시장)
	지하실	내제 조표16527-1호	278.02	시장