

공매부동산 매매계약서

매도인(甲) 우리자산신탁 주식회사
매수인(乙)

공매부동산매매계약서

2026년 05월 08일자 온비드 및 우리자산신탁(주)에 공매공고한 신탁부동산에 대하여 매도인 우리자산신탁(주)(이하"甲"이라 함)과 매수인 (이하"乙"이라 함)는 아래와 같이 매매계약을 체결하기로 한다.

- 아 래 -

매도인(甲) : 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)
110111 - 2003236
우리자산신탁 주식회사
대표이사 김범석 (지배인 : 김해진)

매수인(乙) :

○ 부동산의 표시

구분	소재지	면적	비고
토지(대)	부산광역시 서구 동대신동3가 198-3번지	126㎡	건축중인 지상건물 및 건축허가권 포함하여 일괄 매각함.
토지(대)	부산광역시 서구 동대신동3가 198-5번지	142㎡	
토지(대)	부산광역시 서구 동대신동3가 198-6번지	8㎡	

제1조 (매매대금 및 대금지급 방법 등)

① 甲은 위 표시 부동산을 일금 원정(W-)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	일금 원정 (W-)	
잔 금	일금 원정 (W-)	계약체결일로부터 30일이내
합 계	일금 원정 (W-)	VAT 포함

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

④ 매매대금 잔금의 지급장소는 반드시 아래 지정계좌에 현금으로 송금하기로 한다.

구 분	계좌번호	예금주
우리은행		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, 건축주 명의변경 관련 일체의 절차 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 이 계약체결일 이후에 매매목적물의 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 공매물건에 대한 제한권리(근저당, 가처분, 전세권, 지상권, 가압류, 압류, 유치권등)의 말소 등 모든 법률적 사실적 제한사항 및 권리관계는 매매계약서상 乙의 부담(책임)으로 말소 또는 처리하여야 함을 乙은 수인하며, 乙은 이를 이유로 甲에게 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 매매 목적물과 관련하여 기타 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(건축허가서에 따라 건축 중인 지상 건물

의 준공을 위한 제세공과금 및 기타 비용(등록면허세, 개발부담금, 광역교통시설부담금, 취득세 등) 포함) 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 공용 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 甲이 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 관할관공서가 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,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 잔금완납일 이후 甲을 채무자(또는 제3채무자)로 하는 권리제한사항(가압류, 가처분, 압류등)이 발생시에는 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 매매목적부동산은 甲이 수탁자 지위로 위탁자 (주)명정주택, 시공사 (주)익수종합건설, 제1순위 우선수익자 광안신용협동조합과 관리형토지신탁계약을 체결하여 오피스텔 신축공사를 진행하던 신탁부동산으로서 건축물 준공 이전에 공사가 중단되어 있으며, 아래와 같은 내용으로 건축허가를 득한 상태이다. 따라서, 乙은 아래 건축주(사업주체) 지위를 현황대로 인수(승계)하는 조건으로 乙은 인허가사항(등록면허세 등 공과금 일체 납부, 통학로안전관리계획, 배수설비 준공검사, 기타 부가된 모든 이행의무 등)을 관할관청 등을 통해 확인하고 본 계약을 체결한다. 또한 甲은 乙이 잔금 납부완료 시 건축주(사업주체) 변경 관련 서류를 불출하며, 乙은 잔금납부일에 乙의 책임과 비용으로 건축주(사업주체)의 지위(권리·의무)를 乙로 변경하는 건축관계자(건축주)변경 승인신청 인허가서류를 관할관청에 접수하여야 하고, 乙은 건축관계자(건축주)변경 승인신청 접수증을 甲에게 제출하여야 한다. 이와 관련하여 건축주(사업주체) 변경이 불가하거나 관련 법령에 따라 권리제한사항이 발생되더라도 이를 사유로 甲에게 계약해제(해지) 및 손해배상 등 일체의 청구를 할 수 없으므로 乙은 건축주(사업주체) 변경에 필요한 절차와 자격요건을 확인한 후 본 매매계약을 체결한다.

- 아 래 -

허가번호	부산광역시 서구청 2021-건축과-신축허가-7(2021.7.1.)
건축주	우리자산신탁 주식회사
대지위치	부산광역시 서구 동대신동3가 198-3 외 2필지
용도	업무시설(오피스텔56호)
연면적	1,998.17㎡
건축규모	지하1층 ~ 지상 13층

② 매매목적 부동산의 인허가에 부수된 이행의무(도시계획시설(도로)사업 시행, 공사이행보증금 예치, 사업부지에 편입되는 미매입부지 및 국공유지 매입, 등록면허세 등 공과금 일체 납부, 통학로안전관리계획, 배수설비 준공검사, 기타 부가된 모든 이행의무 등)는 乙이 부담하며, 乙은 확인 후 본 매매계약을 체결한다.

③ 매매목적 부동산에는 토지 지상의 건물과 위 건축허가권이 포함되어 있으며, 甲은 매매계약 및 매매잔대금을 완납하는 乙에게 토지의 소유권이전등기서류와 함께 건축주 명의변경 관련 서류(甲에서 乙로 건축주 명의를 변경)를 교부하는 절차만 수행하게 되며, 건축주 명의 변경과 시공사 변경 등 관련된 일체의 업무에 대한 책임과 비용은 乙이 부담하므로 甲은 행정적·법률적인 일체의 책임을 부담하지 아니한다.

④ 매매목적 부동산에는 건축공사를 수행하던 시공사 (주)익수종합건설 또는 시공자의 하도급업체 등 공매목적부동산의 이해관계자에 의한 현장 점유 또는 유치권이 있을 수도 있으며, 乙은 매매목적부동산 현장을 본 매매계약체결 이전에 확인하였으므로 유치권자 및 점유자에 대한 명도 및 유치권 해소 등 관련된 권리제한사항 해소에 대한 일체의 책임과 비용은 乙이 부담하

기로 한다.

⑤ 매매목적 부동산에 공사를 수행한 시공사 (주)익수종합건설의 시공사 지위 중도 타절 및 시공사 변경에 따른 행정적, 법률적인 절차 등 관련된 일체의 권리제한사항 해소는 乙의 책임과 비용으로 부담하기로 한다.

⑥ 매매목적 부동산을 대상으로 '티케이엘리베이터코리아(주)'로부터 "동대신동3가 198-2외(오피스텔) 현장 공사 중 승강기 제작 및 설치계약 하도급대금 직접지급 합의서 요청" 이라는 제목의 내용증명이 접수되었으며 "티케이엘리베이터코리아(주)"는 (주)익수종합건설의 승강기 하수급업체로서 하도급대금 직불(직접지급)을 甲에게 요청하였음을 乙은 인지하였다. 이에 乙은 본 매매계약 체결 이전 乙의 책임과 비용으로 해당 내용 및 매매목적 부동산 관련된 하도급업체 일체의 사실관계 및 법률적인 효력 여부에 대하여 직접 확인 및 판단하였고, 乙의 책임과 비용으로 관련된 일체의 행정적, 법률적인 절차 등을 진행하며, 甲은 일체의 책임 및 비용을 부담하지 아니한다.

⑦ 공매공고일 전후를 불문하고 매매목적 부동산과 관련하여 본 매매계약 및 공매공고 내용에 기재되지 않은 추가적인 근저당권, 전세권, 점유권, 임차권, 유치권, 영업권, 사용권 등 일체의 권리제한사항이 있을 수 있는바, 乙은 직접 현장 방문하여 조사 및 확인하였으며, 권리제한사항 해결에 필요한 책임 및 비용 일체는 매수자가 부담하기로 한다. 이에 매수자는 매수자 본인의 자유의사결정에 따라 본 매매계약을 체결하고 우리자산신탁(주)에게 민,형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 않는다.

⑧ 위 ①항 내지 ⑦항의 권리제한사항을 乙은 충분히 인지하고 매매계약 하며 해당 권리제한사항으로 인하여 乙에게 손해가 발생하여도 乙은 甲에게 공매부동산 매매계약 해지, 해제, 취소, 무효(이하 용어불문) 및 매매대금의 감액요구, 매매대금 납부 기한의 연장 등 민형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 못한다.

매수인은 본 매매계약 특약사항 10조의 내용을 충분히 숙지하고 확인함

[내용 확인함 / 서명 (인)]

본인은 매매계약서 내용에 대하여 충분히 [설명을 듣고] 숙지하였으며,

매매계약 내용에 대하여 [동의합니다]

[내용 확인함 / 서명 (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 수의계약에 따른 매수자(대리인 포함, 이하 같음)의 개인정보는 공매 및 매매계약에 따른 매매목적 물의 원만한 소유권이전이라는 목적 달성을 위한 최소한의 정보로서 당사에 제공 되었던 바, 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 불가능 합니다.

상기와 같은 개인정보 수집 . 이용 . 제공에 대하여 동의합니다.

2026년 월 일

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)

생년월일 :

주 소 :

성 명 : (인)