

공매부동산 매매계약서

[서울특별시 용산구 회나무로44가길 10 씨제이이태원빌라 6개호,
서울특별시 용산구 회나무로44가길 8 씨제이이태원빌라 6개호]

매도인(甲) 우리자산신탁 주식회사
매수인(乙)

공매부동산 매매계약서

본 공매부동산은 2026년 02월 24일 온비드(Onbid) 및 우리자산신탁(주) 홈페이지에 공매공고된바, 해당 공매공고에 따라 아래와 같이 매매계약을 체결한다.

매도인(甲) : 우리자산신탁 주식회사

매수인(乙) :

■ 공매부동산의 표시

건물의 표시	서울특별시 용산구 회나무로44가길 10 씨제이이태원빌라		
대지의 표시	토지의 표시 1. 서울특별시 용산구 이태원동 231-30 대 149m ² 2. 서울특별시 용산구 이태원동 232-4 대 92m ² 3. 서울특별시 용산구 이태원동 232-5 대 106m ² 4. 서울특별시 용산구 이태원동 232-8 대 254m ² 5. 서울특별시 용산구 이태원동 233-5 대 142m ² 대지권의 종류 : 소유권		
각 전유부분의 건물의 표시		각 전유부분의 대지권의 표시	
건물의번호		구조	면적
층	호		대지권의 비율
1	101	철근콘크리트조	149.82m ² 743분의 120.8
1	102		165.80m ² 743분의 133.69
2	201		149.82m ² 743분의 120.8
2	202		165.80m ² 743분의 133.69
3	301		142.28m ² 743분의 114.71
3	302		147.98m ² 743분의 119.31
건물의 표시	서울특별시 용산구 회나무로44가길 8 씨제이이태원빌라		
대지의 표시	토지의 표시 1. 서울특별시 용산구 이태원동 233-4 대 255m ² 2. 서울특별시 용산구 이태원동 233-1 대 66m ² 3. 서울특별시 용산구 이태원동 233-3 대 99m ² 4. 서울특별시 용산구 이태원동 234-2 대 330m ² 5. 서울특별시 용산구 이태원동 233-2 도로 10m ² 대지권의 종류 : 소유권		
각 전유부분의 건물의 표시		각 전유부분의 대지권의 표시	
건물의번호		구조	면적
층	호		대지권의 비율
1	101	철근콘크리트조	183.77m ² 760분의 135.33
1	102		172.08m ² 760분의 126.72
2	201		183.77m ² 760분의 135.32
2	202		172.08m ² 760분의 126.72
3	301		172.83m ² 760분의 127.27
3	302		147.54m ² 760분의 108.64

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)
건물가격	대지가격	소 계		
-	-	-	-	-

② 매매대금은 다음과 같이 각각 지급하기로 한다.

구 분	공급가격	지급일자
계약금	일금 원정 (W-)	
잔 금	일금 원정 (W-)	계약체결일로부터 30일 이내
합 계	일금 원정 (W-)	VAT 포함

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

④ 매매대금 잔금의 지급은 반드시 아래 지정 계좌에 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 소유권이전절차에 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 인수(승계)한 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 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 사유로 일체의 이의나 민원을 제기하지 않는다.

제4조 (명도 또는 인도책임)

- ① 명도 또는 인도 책임은 乙이 부담하기로 한다.
- ② 乙은 제1항의 명도 및 인도책임 조건에 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 해결해야 하며, 그 정리결과를 이유로 甲에게 일체의 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 항의 경우는 기재된 내용에 따른다.

- ① 매매대금 완납일 전후를 불문하고 甲은 공매부동산의 전용 및 공용관리비, 수도, 가스, 전기비 등 신탁부동산을 관리·운영하기 위하여 발생하는(한) 일체의 비용에 대하여 책임지지 않으며 乙이 현황대로 인수(승계)하여 乙의 부담으로 책임지고 처리한다. 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 소유권이전과 관련된 서류를 교부받을 수 있다. 이와 관련하여 乙은 甲에게 관리비 및 구상권 청구 등 민·형사상 일체의 이의 및 민원을 제기할 수 없다.
- ② 공매부동산에 대하여 甲을 납부의무자로 하는 재산세, 종합부동산세, 교통유발부담금은 소유권이전일을 기준으로 그 이전 재산세, 종합부동산세, 교통유발부담금은 甲이 매매대금에서 정산 납부하기로 한다. 단, 2021년 이후 부과되는 재산세 및 종합부동산세는 甲에게 납부 책임이 없으므로 乙의 책임으로 하나, 지방세법 및 종합부동산세법 등에 따라 관할관공서가 소유권이전일을 기준으로 그 이전에 甲에게 서면으로 물적납세의무 지정 및 납부 요청하는 경우에만 잔금납부 이후 甲이 매매대금에서 정산(납부)하기로 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 기납부한 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 매매대금을 이자 없이 원금만을 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 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) 부동산거래신고에 관한 법률(시행령, 시행규칙)에 따라, 乙은 매매계약 체결 후 30일 이내에 관할시, 군, 구청에 부동산거래 신고를 책임지고 해야 하며, 미신고 또는 불성실신고에 따른 과태료 처분 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 본 공매부동산의 甲을 채무자(또는 제3채무자)로 하는 권리제한사항(가압류, 가처분, 압류 등)이 발생 시에는 乙이 책임지고 처리기로 한다.
- ③ 입찰참가자준수규칙, 공매공고 내용은 본 계약의 일부가 된다.
- ④ 甲, 乙 쌍방 간에 분쟁 발생 시 부산지방법원을 제1심 관할법원으로 한다.

제10조 (임대차 등 권리제한사항의 부담)

- ① 공매부동산에 임대차가 존재하는 경우, 실제 임대차 권리관계는 관할주민센터(세무서) 전입세대열람(등록사항 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 공매응찰(매매계약) 전에 乙이 직접 乙의 책임과 비용으로 사전조사하여야 한다.
- ② 명도책임은 乙에게 있으며, 임대차보증금은 乙이 (승계하여) 책임지는 조건입니다. 또한, 임차인이 임대차보증금에 대하여 甲에게 청구하는 경우, 해당 임대차보증금(소송으로 진행되는 경우에는 해당 소송비용까지 포함)은 전적으로 乙이 책임지고 부담하여야 하고, 乙의 책임과 비용으로 甲을 그 즉시 면책시켜야 한다.
- ③ 공매부동산의 전입세대열람 결과, 전입신고내역은 아래와 같다. 다만, 신탁등기일 이후 甲이 임대차계약 체결에 대하여 동의한 건은 없으며, 아래 전입세대열람일 이후 甲의 동의 없이 전입신고내역이 추가되어 있을 수 있음을 참고하여야 한다. 아울러, 본 내용은 참고사항일 뿐 실제 상황과 다를 수 있으므로 乙이 공매응찰(매매계약) 전에 직접 현장 방문하여 조사 및 확인하여야 하며, 이와 관련하여 발생하는 모든 문제 해결에 대한 책임(인도 및 명도, 민원 등) 및 비용은 乙이 부담하여야 한다.

- 아 래 -

■ 전입세대열람 결과 (2026-02-20 기준)

소재지	호수	전입자	신탁등기일	전입일자	비고
서울특별시 용산구 회나무로44가길 10 씨제이이태원빌라	101호	최*숙	2022.05.04.	2025-05-14	-
	202호	정*근		2024-03-12	-
		김*열		2024-04-09	-
	301호	염*진		2025-05-02	-
서울특별시 용산구 회나무로44가길 8 씨제이이태원빌라	102호	송*순	2022.05.04.	2009-07-30	신탁등기전
	201호	염*호		2025-05-07	-
	202호	김*희		2021-06-04	신탁등기전
	301호	이*윤		2025-05-07	-
	302호	강*****민		2022-11-23	-

- ④ 공매부동산의 우선수익자(공매처분요청자)의 요청으로 공매부동산에 대하여 아래와 같이 건

물인도 소송(1·2·3심 및 부동산점유이전금지가처분, 가처분이의 등 관련 사건을 모두 포함함, 이하 같음)이 진행 중으로, 乙은 매매대금 완납일에 乙의 책임과 비용으로 건물인도 소송의 원고 甲의 지위를 면책적·포괄적 승계(또는 승계참가)하여야 한다. 아울러, 乙이 건물인도 소송 승계(또는 승계참가)를 이행하지 않거나 건물인도 소송에 패소하여 甲 및 乙에게 발생하는 책임과 비용은 乙이 그 즉시 부담하여야 한다. 또한, 공매부동산의 우선수익자(공매처분요청자)가 甲에게 건물인도 소송의 취하를 요청하는 경우, 甲은 乙에게 별도 통보 없이 건물인도 소송을 취하할 수 있다. 이에 대하여 乙은 甲에게 민형사상 일체의 이익, 민원을 제기할 수 없다.

- 아 래 -

결정(접수)일	사건번호	사건명	원고(채권자)	피고(채무자)
2025-05-01	서울서부지법 2025카단51847	부동산점유이전금지가처분	우리자산신탁(주)	상광건설(주) 외7명
2025-08-07	서울서부지법 2025카단209	가처분이의	우리자산신탁(주)	송**
2025-07-18	서울서부지법 2025카단53082	부동산점유이전금지가처분	우리자산신탁(주)	최** 외9명
2025-10-23	서울서부지법 2025카단54588	부동산점유이전금지가처분	우리자산신탁(주)	최** 외4명
2025-12-03	서울서부지법 2025가단15720	건물인도 청구의 소	우리자산신탁(주)	상광건설(주) 외15명

⑤ 공매부동산에 대한 등기사항전부증명서 확인결과, 권리제한사항은 아래와 같다. 아래 권리제한사항으로 인해 공매부동산이 관련법에 의거 처분될 수 있으며, 해당 권리제한사항으로 인해 발생하는 문제 일체는 乙의 책임과 비용으로 부담해야 한다. (단, 甲을 납부의무자로 하는 공매부동산에 대한 재산세, 종합부동산세, 교통유발부담금 체납으로 인한 압류등기인 경우에는 매매대금을 완납한 이후 甲이 매매대금으로 해당 압류사건을 정산(납부)하기로 한다.) 다만, 본 내용은 참고사항일 뿐 추가적인 압류, 임차권설정 등이 있을 수 있으며, 공매응찰(매매계약) 전 乙이 직접 조사 및 확인하여야 한다.

- 아 래 -

■ 등기사항전부증명서 확인 결과 (2026-02-19 기준)

소재지	호수	등기목적	접수정보	주요등기사항
서울특별시 용산구 회나무로44가길 10 씨제이이태원빌라	202호	압류	2024-09-12 제118618호	권리자 국 처분청 경기광주세무서장
	301호			
서울특별시 용산구 회나무로44가길 8 씨제이이태원빌라	101호			
	102호			
	202호			
	302호			

⑥ 공매부동산과 관련하여 하임산업개발(주)로부터 유치권 행사에 대한 내용증명이 甲에게 접수된바 있으며, 실제 유치권의 행사 여부 및 그 유치권의 법률적인 효력 여부에 대하여는 甲은 알 수 없다. 이에 대하여 공매응찰(매매계약) 전에 乙의 책임과 비용으로 직접 현장 확인 등을 통하여 실제 유치권의 행사 여부 및 그 유치권의 법률적인 효력 여부에 대하여 乙이 직접 판단해야 하고, 이에 대한 판단 및 확인 책임은 乙에게 있다. 또한, 乙의 책임과 비용으로 유치권 해결 및 명도 등의 법률적인 절차를 진행해야 하고, 甲은 일체의 책임을 부담하지 않는다.

⑦ 공매공고일 전후를 불문하고 공매부동산에 본 공매공고(매매계약) 내용에 기재되지 않은 추가적인 근저당권, 전세권, 점유권, 임차권, 유치권, 영업권, 사용권, 가처분 등 일체의 권리제한사항이 있더라도 권리제한사항 해결 및 소멸에 필요한 일체의 책임 및 비용은 乙의 부담으로 해결해야 한다.

⑧ 위 ①항 내지 ⑦항의 권리제한사항을 乙은 충분히 인지하고 입찰하여야 하며 해당 권리제한 사항으로 인하여 乙에게 손해가 발생하여도 乙은 甲에게 매매계약 해지, 해제, 취소, 무효(이하 용어불문) 및 매매대금의 감액요구, 매매대금 납부 기한의 연장 등 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 계약에 따른 매수자(대리인 포함, 이하 같음)의 개인정보는 공매 및 매매계약에 따른 매매목적물의 원만한 소유권이전이라는 목적 달성을 위한 최소한의 정보로서 당사에 제공 되었는 바, 매수자는 우리자산신탁(주)가 공매 및 매매계약의 목적 범위 내에서 개인정보를 수집.이용하고 관련 법령에 의거 개인정보보호법 제2조 상의 공공기관에 제공하는 것에 대하여 동의합니다.
(동의 미동의)
- ② 우리자산신탁(주)에 제공되는 개인정보는 매수자의 성명, 주소, 주민등록번호(법인등록번호, 국내거소신고번호 포함), 연락처 등이며 공매 및 매매계약이 목적 달성을 위하여 우리자산신탁(주)에 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.
(동의 미동의)

상기와 같은 개인정보 수집 . 이용 . 제공에 대하여 동의합니다.

매수인 _____ (인)

2026년 월 일

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

매수인(乙) :