공매부동산 매매계약서

(제주특별자치도 서귀포시 강정동 4459-1)

매도인(甲) 우리자산신탁 주식회사

매수인(乙)

공 매 부 동 산 매 매 계 약 서

매도인 우리자산신탁(주)(이하 "甲" 이라 함)과 매수인 (이하 "乙" 이라 함)는 아래 부동산에 대하여 다음과 같이 매매계약을 체결하기로 한다.

○ 부동산의 표시

1. 제주특별자치도 서귀포시 강정동 4459-1 대 337㎡
2. 제주특별자치도 서귀포시 강정동 4459-1
   [도로명주소]제주특별자치도 서귀포시 말질로 158
   철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층 단독주택
   1층 112.55㎡ 2층 148.15㎡
   3층 148.15㎡ 4층 134.88㎡
   5층 126.44㎡

- 다 음 -

제1조 (매매대금 및 대금지급 방법 등)

① 甲은 위 표시 부동산을 일금 원(₩ -, VAT포함)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	₩-	수의계약보증금으로 대체
잔 금	₩-	계약체결일로부터 30일이내
합 계	₩0-	VAT포함

③ 乙이 제1항에서 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.

[지정계좌 : 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 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 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 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 매매 목적물과 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 발생되는 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 책임지지 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 소유

권 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 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 甲을 채무자(또는 제3채무자)로 하는 권리제한사항(가압류, 가처분, 압류등)이 발생시에는 乙이 책임지고 처리키로 한다.
③ 입찰참가자준수규칙, 공매공고 내용은 계약의 일부가 된다.
④ 甲, 乙 쌍방 간에 분쟁 발생 시 부산지방법원을 제1심 관할법원으로 한다.

제10조 (임대차 및 인도·명도책임)
① 공매목적 부동산에 임대차가 존재하는 경우, 실제 임대차 권리관계는 관할주민센터(세무서) 전입세대열람(등록사항 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 입찰자(낙찰자, 매수인)가 직접 입찰자(낙찰자,매수인)의 책임과 비용으로 사전 조사하여야 한다.
② 공매목적부동산에 대한 전입세대열람(2025.04.22.기준) 결과, 신탁등기 전·후에 아래와 같이 전입신고되어 있으며, 우리자산신탁(주)에서 신탁등기 이후 임대차계약 체결을 동의한 건은 없다. 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 -

■ 전입세대열람 내역

전입자	신탁등기일	전입일자	비고
문*식	2019-05-23	1992-02-24	신탁등기일 이전 (위탁자)
백*수		2025-02-10	신탁등기일 이후
김*우		2024-03-25	신탁등기일 이후
문*호		2024-08-29	신탁등기일 이후

③ 공매목적 부동산에 대한 상가임대차열람(2025.04.28. 기준) 결과 별도의 임대차 현황은 없으나, 2025.04.28. 이후로 우리자산신탁(주)의 동의 없이 추가적인 상가건물 임대차 현황 등록이 되어 있을 수 있음을 참고하여야 한다. 아울러 乙이 매매계약 전에 직접 현장 방문하여 조사 및 확인완료였으며 이와 관련하여 발생하는 모든 문제 해결에 대한 책임(인도 및 명도) 및 비용은 乙이 부담하기로 한다.

④ 공매목적 부동산에 점유권, 임차권, 유치권, 영업권, 사용권 등 일체의 권리제한사항이 있더라도 권리제한사항의 해결 및 소멸에 필요한 일체의 책임 및 비용은 입찰자(낙찰자,매수인) 부담으로 한다.

⑤ 입찰자(낙찰자,매수인)는 위 '①' 항 내지 '④' 항의 권리제한사항과 관련하여 입찰자(낙찰자,매수인)에게 손해가 발생하여도 입찰자(낙찰자,매수인)는 우리자산신탁(주)에 공매부동산 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.

※ 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 매매목적물의 원만한 소유권이전이라는 목적 달성을 위한 최소한의 정보로서 당사에 제공 되었는 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 불가능합니다.

상기와 같은 개인정보 수집 · 이용 · 제공에 대하여 동의합니다.

20 년 월 일

매도인(甲)

우리자산신탁(주)

110111 - 2003236

서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)

대표이사 김범석 (지배인 : 김 해 진) (인)

매수인(乙)