(담보)부동산 매매계약서(표준안)

개정 : 2014. 4. 17.
2017. 2. 7.
2020. 4. 6.
2023. 4. 25.
2025. 6. 00.

매수인 확인

■ 매수인은 매매대금을 본 계약서에 명시된 ㈜코람코자산신탁 예금주 명의의 금융기관 계좌에 입금하여야 하며, 그 외의 방법으로 지급한 경우 매도인에게 효력을 주장할 수 없습니다.

■ 매수인은 매매목적물의 현 권리와 상태 등 제반 사항에 관하여 상세히 조사 검토한 후 본 계약을 체결하는 것이고, 본 계약은 소유권이전등기 당시에 매매목적물의 법적·사실적 상태 그대로의(As is, Where is) 매매계약임을 확인하고 이에 동의합니다.

■ 매수인은 본 계약에서 명시적으로 달리 정한 경우를 제외하고는, 매도인이 등기부상 최초 1회에 한하여 소유권 이전등기에 협조할 업무만을 수행하고, 이를 제외한 매매계약과 관련한 매도인으로서의 일체의 의무 및 책임(매매목적물의 모든 법률적·사실적 하자 또는 장애에 대한 매도인으로서의 의무 및 책임, 불법행위책임, 채무불이행책임 및 하자담보책임, 본 매매계약의 무효·취소·해제시의 매매대금 반환의무를 포함하되 이에 한정되지 않음)은 수익자가 부담한다는 점을 확인하고 이에 동의합니다.

본인은 위 사항을 포함하여 본 계약서의 계약내용을 충분히 인지 및 동의하고 이 계약을 체결하는 것임을 확인합니다.

매수인_____㊞

코람코자산신탁

본 부동산 매매계약(이하 “본 매매계약” 또는 “본 계약”이라 한다)은 주식회사 코람코자산신탁(이하 “수탁자” 또는 “매도인”이라 한다)과 [ ](이하 “매수인”이라 한다) 사이에 계약서 말미 기재 일자에 체결되었다.

전 문

가. [ ](이하 “위탁자” 또는 “수익자”라 한다)는 [ ].[ ].[ ]. 위탁자 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 “매매목적물”이라 한다)에 관하여 수탁자와 **부동산 담보신탁계약**(이하 “신탁계약”이라 한다)을 체결하였다.

나. 수탁자는 신탁계약에서 정한 바에 따라 (우선)수익자의 계산으로 매매목적물에 관한 매매(공매를 포함한다. 이하 같다) 절차를 진행하는바, 매도인은 매수인에게 매매목적물을 매도하고 매수인은 매도인으로부터 매매목적물을 매수하고자 한다.

다. 당사자들은 등기부상 소유권 이전에 협조할 업무를 제외한 신탁에 기한 수탁자의 모든 행위, 권리, 의무 및 매매계약과 관련한 매도인으로서의 모든 의무 및 책임(법정책임, 매매목적물의 모든 법률적·사실적 하자 또는 장애에 대한 매도인으로서의 의무 및 책임, 불법행위책임, 채무불이행책임 및 하자담보책임을 포함하되 이에 한정되지 않음)은 매매계약의 실질적인 매도인인 수익자에게 있다는 점과 수탁자는 매매계약의 형식적 당사자(매도인)로서 참여하는바 위 등기부상 소유권 이전에 협조할 업무 외에 본 매매계약서 명시적으로 달리 정한 경우를 제외하고 신탁 및 매매계약과 관련하여 어떠한 책임 또는 의무도 부담하지 않는다는 점을 인지하고 있으며 이에 관하여 동의하였다.

라. 당사자들은 매매목적물의 매매와 관련하여 당사자들의 권리와 의무에 관하여 다음과 같이 합의하였다.

다 음

제1조(매매목적물)

매매목적물은 별지 목록 기재와 같다.

제2조(매매대금)

매매대금은 부가가치세(VAT)를 포함하여 금 [ ]원(₩000,000-)이고, 세부내역은 다음과 같다.

구 분	금 액	비 고
대지가액	금 원(₩000,000-)	
건물가액	금 원(₩000,000-)	
부가가치세액	금 원(₩000,000-)	
총 매매대금	금 원(₩000,000-)	

제3조(매매대금 지급방법)

① 매매대금은 아래 표와 같이 지급하기로 하되, 반드시 지정된 매도인 명의의 계좌번호로 무통장 입금방식으로 납부하여야 하며, 무통장 입금표상의 입금자란에 예와 같이 계약자 성명과 동호수를 기입한다(예 : 홍길동_101). 본 조항에서 정하여진 사항을 위반함으로 인하여 발생하는 모든 불이익은 매수인이 부담한다. 단, 매매계약이 입찰절차에 의하여 체결되는 경우 계약보증금은 입찰참여시 현금 또는 자기앞수표로 납부할 수 있다.

구분	비율(%)	금액	지급일	계좌번호	비 고
계약금	10	₩00,000,000-	. . .		
중도금	[ ]	₩00,000,000-	. . .		
잔금	[ ]	₩00,000,000-	. . .	[00은행 예금주:코람코자산신탁 계좌번호: - -]	
합 계	100	₩00,000,000-			

② 매수인이 매매대금을 제1항 표 기재 이외의 방법으로 매매대금을 납부할 경우에는 매매대금이 납부되지 않은 것으로 간주한다.

③ 매수인이 제1항에서 정한 기일에 대금을 지급하지 아니한 때에는 매수인은 매도인에게 미지급된 금원 및 이에 대한 연 18%의 비율에 의한 지연손해금을 지급하여야 한다.

④ 매수인이 제1항에서 정한 기일에 대금을 지급하지 아니한 때에는 매도인은 제10조에 따라 계약을 해제할 수 있다.

⑤ 매매목적물은 (우선)수익자의 계산으로 공급되는 것이므로 수탁자는 공급자로서의 세금계산서를 매수인에게 교부할 의무를 부담하지 아니한다. 다만, 「부가가치세법」 등 관련 법령에 따라 수탁자를 공급자로 보는 경우에는 수탁자가 위 의무를 부담한다.

제4조(소유권이전)

① 매수인이 제3조에서 정한 매매대금을 완납하였을 때에는 매도인은 매도인 본점

소재지에서 매수인에게 매매목적물의 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부한다. 오해의 소지를 없애기 위하여 부연하면, 매수인은 제3조에서 정한 매매대금을 매도인에게 완납한 이후에 매도인으로부터 매도인 본점 소재지에서 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받는다.

② 매수인은 제1항의 서류를 교부받은 때에는 「부동산등기특별조치법」이 정하는 기일 내에 매매목적물에 관한 소유권이전등기를 완료하여야 하며, 이를 지연함으로서 발생하는 모든 책임은 매수인이 부담한다.

③ 매도인은 매수인이 매매대금 및 제비용 완납 전이라도 매도인에게 매매대금 전액을 충당할 수 있는 예금, 적금 또는 타 금융기관 발행 지급보증서를 담보로 제공하였을 경우에는 매매목적물의 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부할 수 있다.

④ 매매목적물의 소유권 이전에 소요되는 등록세, 인지대, 법무사 수수료 등 일체의 비용은 매수인이 부담한다.

제5조(제세공과금 및 관리비)

① 매매목적물에 관한 소유권이전등기일 현재 매매목적물에 관하여 이미 발생하였거나 장래에 발생할 제세공과금(특별히 중과될 수 있는 제세공과금, 종합부동산세 누진액 등을 포함하되, 매매목적물에 관한 신탁계약에 의하여 신탁재산에서 납부가 예정되어 있고, 실제로 수탁자에 의해 신탁재산에서 납부된 제세공과금은 제외함), 준조세, 각종 부담금 기타 이와 유사한 금원, 관리비 및 매매목적물에 대한 소유권 및 점유를 매수인이 이전 받을 때까지 발생하는 매매목적물의 보전을 위한 비용은 매도인에게 부과된 것이라도 매수인이 부담한다.

② 제1항과 별도로 매수인은 본건 매매계약으로 매매대금이 완납될 때까지 발생하였거나 부과된 매매목적물의 관리에 필요한 모든 비용(수도, 전기, 가스료, 상하수도료, 관리비 등을 포함하되 이에 한정되지 않음)의 납부채무를 인수하는 것으로 한다.

③ 제2항과 관련하여 매수인은 매매대금의 잔금납부기일까지 관리비청구권자(입주자대표회의, 관리단 또는 관리사무소 등)로부터 매도인(수탁자)에 대한 관리비의 청구를 포기하겠다는 취지의 청구권포기확인서 또는 관리비완납증명서를 교부받아 매도인에게 제출하여야 한다.

제6조(토지거래계약허가, 부동산거래 및 주택거래의 신고 등)

① 매수인이 본 계약과 관련하여 관계법규에 의하여 매수인의 명의로 허가, 인가, 신고, 승인 등(이하 “허가 등”)을 받아야 할 경우에는 매수인은 자신의 책임과 비용으로 이를 득하여야 한다.

②「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 매수인은 자신의 책임과 비용으로 본 계약에 관한 부동산거래 신고를 하여야 하며(위 신고에 매도인의 협조

가 필요한 경우, 그에 대한 협조를 요청하는 것을 포함함), 신고미이행에 따른 제반 비용과 손해는 매수인이 부담한다.

③ 본조의 절차와 관련하여 매도인은 매수인에게 적극적으로 협조하며 매수인은 본 계약과 관련한 허가 등을 득한 즉시 매도인에게 그 사실을 서면으로 통지한다.

제7조(매매목적물의 하자 또는 장애에 대한 책임)

① 매수인은 매매목적물의 현 권리와 상태 등 제반 사항에 관하여 상세히 조사 검토한 후 본 매매계약을 체결하는 것임과 본 매매계약은 소유권이전등기 당시에 매매목적물의 법적·사실적 상태 그대로의(As is, Where is) 매매계약임을 확인하고 이에 대하여 동의한다.

② 매수인은 본 매매계약에서 명시적으로 달리 정한 경우를 제외하고는, 수탁자가 등기부상 최초 1회에 한하여 소유권이전등기에 협조할 업무만을 수행하고 이를 제외한 매매계약과 관련한 매도인으로서의 일체의 의무 및 책임(매매목적물의 모든 법률적·사실적 하자 또는 장애에 대한 매도인으로서의 의무 및 책임, 불법행위책임, 채무불이행책임 및 하자담보책임, 본 매매계약의 무효·취소·해제시의 매매대금 반환의무를 포함하되 이에 한정되지 않음)을 부담하지 않는다는 점을 인지하고 있으며 이에 관하여 동의한다.

③ 분쟁의 소지를 없애기 위하여 부연하면, 본 매매계약에서 명시적으로 달리 정한 경우를 제외하고 본 계약과 관련한 매도인으로서의 모든 책임 및 의무는 수익자가 부담하고, 수탁자가 부담하지 않는 것으로 본 계약의 당사자들이 합의하였는바, 만일 수익자가 위 매도인으로서의 책임 및 의무를 이행하지 않거나 못하는 경우에도, 수탁자는 매도인으로서의 책임을 부담하지 않는 것에 대하여 매수인은 인지하고 동의하며, 추후에 수탁자를 상대로 매도인으로서의 일체의 책임 및 의무를 청구하거나 본 계약의 효력을 부인할 수 없는 것으로 한다.

제8조(진술 및 보증)

매수인은 본 계약을 체결할 수 있는 모든 권한 및 권리를 가지고 있고, 본 계약을 체결하고 그 계약상의 의무를 이행함에 있어 필요한 정관 기타 내부 규정 및 관계법령에 정한 절차를 모두 이행하였음을 진술하고 보증하며, 위 절차를 이행하였음을 증명하기 위한 관련 서류 전부(본 계약의 체결을 승인하는 이사회의사록 등)를 매도인에게 제공한다.

제9조(명도 또는 인도책임)

매매목적물에 대한 명도 또는 인도 책임은 매수인이 부담하는 것으로 하며, 매수인은 매도인에게 매매목적물의 명도와 관련한 일체의 청구를 할 수 없다.

제10조(계약의 해제)

① 매수인이 제6조 제1항 기재 허가 등을 얻지 못하여 본 계약의 효력이 발생하지 않거나 매매목적물에 대한 소유권이전등기를 할 수 없는 경우 당사자들은 본 계약을 해제하기로 하며, 이 때 매도인은 매수인으로부터 위 불허가 등의 처분사실을 통보 받은 날로부터 10일 이내에 기수령한 매매대금을 매수인에게 반환하여야 한다(매수인은 매도인이 보관 중에 발생한 매매대금에 대한 이자금은 청구하지 못한다). 다만, 위 매매대금 반환의무 외에 본 조항에 따른 본 계약의 해제와 관련하여 당사자들 간에 부담하는 권리의무 관계는 없는 것으로 한다.

② 매도인 또는 매수인 일방이 다음 각호의 어느 하나에 해당할 때에는 상대방에게 계약의 이행을 7일의 기간을 두어 서면으로 최고한 후 위 계약의 이행이 되지 아니하였을 경우 본 계약을 해제할 수 있다. 이때 매수인의 귀책사유로 본 계약이 해제될 경우 총 매매대금의 10%는 위약금으로 매도인에게 귀속되며, 매도인의 귀책사유로 본 계약이 해제될 경우에는 매도인은 본 계약이 해제된 날로부터 10일 이내에 매수인에게 매수인이 기지불한 금액(매매대금에 대한 이자금은 제외)을 반환하여야 한다.

1. 매도인 또는 매수인이 본 계약을 위반하였을 경우
2. 매수인이 제3조제1항 기재 지급일까지 매매대금을 납부하지 아니하는 경우

③ 분쟁의 소지를 없애기 위하여 부연하면, 본 조항에 따른 매도인의 제반 의무 및 책임은 해당 의무 및 책임이 확정될 당시에 매도인에게 현존하는 신탁재산 범위 내에서 부담하는 것임을 명확히 확인한다. 즉, 본 조항에 따른 매도인의 제반 의무 및 책임이 확정될 당시 매도인에게 현존하는 신탁재산이 존재하지 않는 경우에는 매도인은 매수인에게 일체의 반환 의무 및 책임이 없음을 확인한다.

제11조(명의변경 및 권리의무승계)

본 계약 상 매수인의 명의변경 및 권리의무승계는 매도인의 사전 동의가 없는 한 불가한 것으로 한다.

제12조(매매완결 장애사유 발생 시 처리)

매도인과 매수인 간에 매매목적물에 관하여 매매계약이 체결된 후 잔금이 지급되기 전까지 위탁자(또는 채무자)가 우선수익자에 대한 채무를 변제하거나 위탁자에게 「기업구조조정 촉진법」에 따른 채무유예결정(워크아웃개시)이 있거나 매매목적물에 관한 처분금지가처분결정이 있는 경우 및 기타 매매완결에 장애가 될 수 있는 사유(매매완결에 장애가 될 지 여부가 불분명한 경우를 포함함)가 발생한 경우 매도인은 매수인이 기지급한 매매대금(이자금을 제외한다)의 반환 이외에 매수인에게 별도의 손해배상 또는 비용의 지급 없이 본 계약을 해제할 수 있으며, 매수

인은 이에 대하여 동의하며 이와 관련하여 이의를 제기하지 않기로 한다.

제13조(변경사항의 신고)

매수인은 본 계약 체결 이후 매수인의 성명(상호), 주소 및 연락처 등이 변경된 때에는 지체 없이 매도인에게 신고하기로 한다. 매수인이 신고를 하지 아니하여 발생하는 모든 불이익은 매수인이 부담한다(즉, 매도인은 매도인에게 기신고된 매수인의 성명 등, 주소 및 연락처로 통지서를 발송하거나 연락을 취하면 위 통지서가 송달이 되지 않거나 연락이 되지 않더라도 통지 등과 관련하여 본 계약 상 정하여진 매도인의 의무는 이행한 것으로 간주한다).

제14조(비밀유지)

① 당사자들은 해당 감독 기관에서 요청하거나 정당한 법률적 절차를 위하여 요구되는 경우를 제외하고, 본 계약의 체결이나 본 계약과 관련한 여하한 정보도 공개하여서는 아니 된다. 다만, 본 계약과 관련된 합리적인 범위의 조력자들에 대하여는 본 조에 따른 비밀유지 의무를 준수한다는 전제 하에서 공개할 수 있다.

② 본 조에 따른 당사자들의 의무는 본 계약이 종료된 경우에도 1년간 유효하게 존속한다.

제15조(일부무효 등의 처리)

본 계약서에 명시된 한 개 또는 수 개의 조항이 법령에 따라 무효, 위법 또는 집행불능으로 되더라도 본 계약서에 명시된 나머지 조항은 유효하며, 매매계약의 적법성 및 집행가능성은 그로 인하여 아무런 영향을 받지 아니한다.

제16조(해석)

본 계약서에 명시되지 않은 사항중 매도인이 매수인에게 미리 고지한 사항(매매목적물과 관련한 공매공고, 신탁재산공매 입찰참가자 준수규칙을 포함한다)은 본 계약서를 보충하며, 그 이외에는 부동산 매매에 관한 일반관례를 따름을 원칙으로 한다. 만약 당사자들 간에 본 계약서에 대한 해석상의 이의가 있거나 본 계약서에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 당해 사항과 관련된 당사자들이 협의하여 정한다.

제17조(분쟁의 해결)

본 계약과 관련하여 분쟁이 발생할 경우, 분쟁 당사자들 상호 간에 신의와 성실로써 당해 분쟁을 해결하도록 노력하며, 위 분쟁 해결 노력에도 불구하고 당해 분쟁이 해결되지 않는 경우 서울중앙지방법원을 제1심 관할법원으로 하여 해결하는 것으로 한다.

당사자들은 본 계약의 체결을 증명하기 위하여 본 계약서 2부를 작성하여 각 기명 날인한 후 각 당사자가 1부씩 보관한다.

[ ]. [ ]. [ ].

수탁자 겸 매도인

주소 : 서울시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘 삼성)

상호 및 대표자 : 주식회사 코람코자산신탁 대표이사 이 충 성 (인)

법인등록번호 : 110111-2359837

매수인

주소 :

성명(상호 및 대표자) :

주민(법인)등록번호 :

[별지]

매매대상 부동산 목록

1.