[첨부4]

매매계약서

□ **사업지구** : 인천경제자유구역 영종하늘도시

□ **토지의 표시(소재지, 지목, 면적)**

소재지	블록	지 번	지정용도	지목	면 적	수 량	항 목
인천중구 운서동	A4	3103-4	공동주택용지	대	19,528.1㎡	1필지	제3종 일반주거지역
	A6	3103-7	공동주택용지	대	21,575.9㎡	1필지	제3종 일반주거지역

위 표시의 토지에 대하여 매도인과 매수인은 다음과 같이 매매계약을 체결한다.

제1조(정의)

본 계약에서 사용하는 정의는 다음과 같다.

① "매도인"이라 함은 공무원연금공단을 말한다.

② "매수인"이라 함은 매매계약을 체결한 ○○○(자연인, 법인)을 말한다.

③ "매각재산"이라 함은 본 계약의 목적물인 상기표시 재산을 말한다.

④ 본 계약에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 입찰 공고사항, 공고문상의 조건 및 유의사항, 국가계약법령 및 기타 관련법 등에서 정하는 바에 의한다.

제2조(매각대금)

위 재산의 매각대금은 일금 원정(₩)으로 한다.

제3조(계약금)

① 매수인은 제2조 매각대금 중 100분의 5에 해당하는 계약금 일금 원정(₩)을 계약체결일에 매도인이 지정한 계좌로 납부한다.

② 본 계약을 해약하는 경우에는 제1항에 의하여 납부한 계약금을 해약금으로 보며, 계약해제 시 매도인에게 귀속된다.

제4조(잔대금 납부방법)

① 매수인은 제2조의 매매대금을 다음표의 납부방법에 따라 매도인에게 납부하기로 한다. 다만 납부약정일이 토요일 또는 공휴일인 경우 약정일 익일까지 납부한다.

매매대금	금 원정(₩) 입찰금액	
대 금 납 부 방 법		
구 분	납부비율	납부약정일
계약금	매각대금의 5%	계약체결일
잔 금	매각대금의 95%	계약체결일로부터 18개월 이내 (년 월 일)
납부계좌	국민은행 360-01-0017-895 (예금주 : 공무원연금공단)	

※ 공동입찰의 경우 계약금 및 잔금은 대표입찰자 명의로 입금하고, 대표입찰자는 공동입찰자의 입금내역을 매도인에게 제출하여야 한다.

② 매수인은 제1항의 납부기한이 경과된 후 매매대금을 납부하는 경우에 납부해야할 금액에 대하여 납부기일 다음 날부터 납부하는 날까지의 일수에 대하여 '한국은행에서 당해연도 1월 발표하는 공공 및 기타부분 대출금리'에 '공단 주거래은행의 연체가산율'을 더한 연체이율을 곱하여 산출된 지연손해금을 가산하여 납부하여야 한다.

③ 매도인은 매수인으로부터 제2항에 따라 받은 납입금을 지연손해금, 매매대금의 순으로 충당한다.

④ 할부이자율, 지연손해금율 등 각종 이자율은 향후 시중이자율 및 매도인의 내부방침에 따라 변경될 수 있으며, 매도인은 이자율 변경일 이후에는 변경된 이자율로 계산하며, 변경된 이자율이 확정된 날을 기준으로 익월까지 매수인에게 안내한다.

제5조(매수인의 행위 제한)

① 매수인은 본 계약에 따라 매각재산의 소유권을 이전 받기 전에는 매도인의 승인 없이 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니된다.

1. 매각재산의 사용, 전매 또는 양도, 임대
2. 매각재산에 대한 저당권, 그 밖의 제한물권의 설정
3. 매각재산의 원형 또는 사용목적의 변경

② 토지사용승낙서는 매도인과 매수인이 합의한 경우에 '소유권이전' 이전에 사업승인 또는 사업변경 및 지질(지반)조사 용도에 한하여 발급한다.

제6조(매매계약의 해제)

① 매수인이 매도인에게 잔금을 납부하기 이전까지는 매도인이 계약 해제시 계약금의 배액을 매수인에게 상환하고, 매수인이 계약 해제시 계약금을 포기하고 계약금은 매도인에게 귀속된다.

② 매수인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 매도인은 매수인에게 20일 이내의 합리적인 기간을 정하여 해당 사유의 이행 또는 치유를 요청하고, 해당기간 동안 이행 또는 치유가 없는 경우 본 계약을 해제할 수 있다. 다만, 매도인이 해당 사유의 이행 내지 치유 가능성이 없다고 합리적으로 판단한 경우에는 별도의 최고 절차 없이 매수인에 대한 의사표시로 본 계약을 해제할 수 있다.

1. 매매대금(계약금 포함)을 제4조제1항의 납부약정일까지 납부하지 않은 경우
2. 제5조를 위반하는 경우
3. 매각 재산과 관련하여 매수인이 부실한 증명서류를 제시하거나 그 밖의 부정한 방법으로 매수한 사실이 발견된 경우
4. 본 계약상의 의무를 위반하여 계약 목적을 달성하기 어렵다고 객관적으로 인정되는 경우

제7조(매각재산의 반환 및 손해배상)

① 본 계약이 제6조제2항에 따라 해제된 때에는 매수인은 다음 각 호를 모두 이행하여야 하며, 이에 대하여 일체의 민·형사상의 이의를 제기하지 않는다.

1. 제3조의 계약금을 포기하고 매각재산을 즉시 매도인에게 반환한다.
2. 매매대금을 매도인으로부터 반환받는 경우 이자를 가산하지 않은 원금만을 반환받는다.
3. 즉시 매각재산의 원상복구와 손해배상의 책임을 진다.
4. 매수인이 별도의 변제충당금을 제시하는 경우를 제외하고 매도인은 제4조의 지연손해금(계약해제일까지 일할 계산하여 사업지연에 따른 지연손해배상으로 공제한다), 손해배상금 및 기타 제비용을 매수인으로부터 이미 수령한 대금에서 공제할 수 있다. 공제 이후 부족한 금액이 있는 경우 계약금 귀속에 추가하여 그 금액을 청구할 수 있다.

② 제1항의 손해배상금의 산정은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가법인이 평가한 금액을 기준으로 할 수 있다.

③ 매도인의 위약으로 본 계약이 해제된 경우에는 위약 배상금으로 계약금의 배액을 매수인에게 지급한다. 그러나 그 위약이 매각재산에 관한 매도인의 권리가 원인무효라는 판결에 기인하는 등 매도인의 귀책사유 없는 사유에 의한 경우 매도인은 계약금 및 기 납입대금과 이에 대한 납부일 익일부터 환급일까지의 법정이자를 환급하며, 추가 손해배상의무를 부담하지 않는다.

제8조(소유권이전 및 사용료)

① 매도인은 매수인으로부터 제2조의 매각대금을 완납 받음과 동시에 매수인에게 매각재산의 소유권이전 등기에 필요한 서류를 교부하고 매각재산을 인도한다. 소유권이전에 필요한 비용은 매수인의 부담으로 한다.

② 매수인은 매도인이 매각재산을 사용하는 부분과 관련하여 매도인에게 매각재산 인도의무 불이행을 이유로 어떠한 민·형사상의 청구를 할 수 없다.

③ 매수인은 매도인으로부터 제1항의 서류를 교부받고 「부동산등기특별조치법」이 정하는 기일 이내에 이전등기를 완료하여야 하며, 이를 지연하여 발생하는 책임은 매수인이 부담한다.

제9조(하자책임 및 위험부담 등)

① 매각재산에 대한 공부상의 지적과 실측결과에 차이가 있는 경우 매도인은 책임지지 아니한다.

② 본 계약 체결일 이후 천재지변, 기타 불가항력 등의 사유로 인한 손해 및 토지수용, 도시계획 변경 등으로 인하여 공법상의 부담이 부과되었을 경우, 행정처분으로 인한 책임은 매수인의 부담으로 한다.

③ 매수인이 다른 법령에 의한 요건 미비로 발생한 취득제한이나 불이익에 대하여 매도인은 책임을 지지 않는다.

④ 매도인은 매각재산 상의 지장물에 대하여 책임을 지지 않으며 처리비용도 부담하지 아니한다.

제10조(관할법원)

본 계약에 관한 소송은 서울중앙지방법원의 전속관할로 한다.

제11조(변경사항 신고)

매수인은 계약 이후 매수인의 상호 및 주소지 등이 변경된 경우에는 지체없이 매도인에게 근거 서류를 첨부하여 서면으로 통지하여야 하며, 이를 이행하지 아니하여 발생하는 손해에 대하여는 매수인의 책임으로 한다. 매수인이 변경사항에 대한 통지를 해태하여 매도인이 본 계약서에 기재된 매수인의 주소로 등기우편을 발송한 경우에는 발송 후 7일(공휴일과 토요일 제외) 후 도달된 것으로 간주한다.

제12조(매각재산의 부담금 등)

① 매각재산에 대한 조세, 공과 기타 일체의 부담에 대하여는 제4조제1항에 따른 잔금납부일을 기준으로 하여 그 전에 고지 내지 청구된 부과금은 매도인이 부담하고 그 이후에 고지 내지 청구된 부과금은 매수인이 부담한다.

② 매수인이 제4조제1항에 따른 잔금을 지연납부하는 경우 잔금납부일을 기준으로 그 이후 고지 내지 청구된 부과금은 매수인이 부담한다.

제13조(특약사항 및 매수자의 확인)

① 본 계약에 따른 매매대금은 매수인의 전적인 책임과 독자적인 판단으로 재산의 가치를 평가하여 입찰에 참가하여 제시한 금액으로, 매도인은 어떠한 경우에도 매각재산의 가치에 대한 진술 및 보장을 제공하지 아니한다.

② 매도인은「부동산거래신고 등에 관한 법률」제3조(부동산 거래의 신고) 및 같은 법 시행규칙 제2조(부동산 거래의 신고 등)에 따라 매매계약 체결일로부터 60일 이내 부동산 거래신고를 하고 신고필증을 매수인에게 교부한다. 단, 부동산 거래신고에 필요한 서류를 매수인으로부터 교부받아야하는 경우 매수인은 지체없이 매도인에게 제공하여야 하며, 매수인의 서류 발급 지체로 인하여 부동산 거래 신고가 지체되는 경우 매도인에게 발생하는 제반 손해를 매수인이 배상하여야 하며, 매도인에게 부과되는 일체의 벌칙, 제재에 대한 손해에 대하여 매수인이 배상하여야 한다.

③ 본 계약의 다른 조항에도 불구하고 매수인은 아래 각 사항을 확약 및 보장한다.

1. 개인인 매수인은 본 계약의 체결 및 이행에 법률적 장애가 존재하지 아니하며, 법인인 매수인은 대한민국 법령에 따라 적법하게 설립된 법인이며, 본 계약의 체결 및 이행에 필요한 적법한 자격 및 권한을 갖추었다.
2. 매수인은 본 계약의 이행에 필요한 자금 또는 자금조달계획을 확보하고 있다.

3. 매수인은 매도인의 입찰 공고문을 참조하여 매각재산에 대한 독자적인 실사, 조사, 평가를 실시하였으며, 본 계약상 매매대금은 전적으로 매수인의 평가 결과를 반영하여 입찰가격을 산정하였다.
4. 매수인은 매각재산의 현황, 권리관계에 대하여 독자적으로 실사하였으며, 매각재산의 하자(물리적 하자, 법률상 하자를 포함하되 이에 한정하지 아니함) 분쟁(인근 주민 등과의 분쟁을 포함하되 이에 한정하지 아니함) 등에 관하여 매도인을 상대로 매매대금의 감액, 손해배상 또는 본 계약의 해제 등의 일체 청구를 하지 아니한다.
5. 매수인은 매각재산을 취득한 이후, 독자적인 판단에 따라 매각재산에 대한 처분, 개량 또는 개발 등(이하 "개발 등")을 시행할 예정이다. 본 계약, 입찰 공고문, 기타 매도인이 매수인에게 제공한 자료, 의사표시 등은 어떠한 경우에도 개발 등에 필요한 인허가의 확보, 취득 가능성에 대한 매도인의 진술 및 보장이나 개발 등에 관한 매도인의 협조에 대한 약정으로 해석되지 아니한다. 매수인은 개발 등에 필요한 관련 법령, 인허가 현황 및 향후 취득 가능성에 대하여 독자적인 검토를 수행하였으며, 매도인이 예정한 개발 등이 관련 법령에 위반되는 것으로 판단되거나, 개발 등에 필요한 인허가의 취득이 지연되거나 해당 인허가를 취득할 수 없는 경우에도 매도인은 이에 대하여 일체의 책임을 부담하지 아니한다.

제14조(조문해석)

① 본 계약의 해석에 대하여 매도인과 매수인 간에 이견이 있을 경우에는 매도인과 매수인이 합의하여 결정한다.

② 본 계약서 조항에 정하지 아니한 기타 매각과 관련하여 필요한 행정사항 등은 매도인과 매수인이 합의하여 이 서식의 각 조항에 어긋나지 아니하는 범위 내에서 필요한 조항을 삽입하거나 특약사항으로 정할 수 있다.

위 계약이 체결되었음을 증명하기 위하여 본 계약서 ○통을 작성한 후 매도인과 매수인이 기명날인하고 각각 1통씩 보관한다.

20 년 월 일

매도인 : (상호 또는 성명) 공무원연금공단
(주 소) 제주 서귀포시 서호중앙로 63(서호동)
이사장 (인)
(법인등록번호) 111271-0001316

매수인 : (상호 또는 성명) ○○○○○
(주 소) ○○○○○
대표이사 (인)
(법인등록번호(주민등록번호), 사업자등록번호) ○○○○○