

부동산 매매계약서(안)

○ 부동산의 표시 : 붙임2 목록과 같음.

매도인과 매수인은 위 표시 부동산의 매매계약을 다음과 같이 체결한다.

제1조(매매대금) 매도인과 매수인은 위 표시 부동산을 붙임1의1호 금액으로 매매계약을 체결한다.

제2조(계약보증금) 매수인은 계약체결과 동시에 계약보증금으로 붙임1의2호 금액을 매도인에게 지급하고 매매대금 일부로 충당한다.

제3조(매매대금 지급방법) ① 매수인은 제1조 매매대금에서 제2조의 계약보증금을 제외한 잔액을 붙임1의3호와 같이 정하여 매도인에게 지급하기로 한다.

② 매수인이 제1항에서 정한 기일에 대금을 지급하지 아니할 때에는 그 기일의 익일 부터 지급일까지 지급지연액에 대하여 매도인의 부동산 운영규칙 상의 연체이율을 적용한 지연손해금을 매도인에게 가산 지급하기로 하되, 연체기간이 3개월을 경과할 경우 본 계약은 별도로 최고하거나 해제통지를 하지 않고 자동 해제되며 계약보증금은 매도인에게 귀속된다.

③ 매도인은 매수인으로부터 받은 납입금을 지연손해금, 매매대금 순으로 충당한다.

④ 매매대금의 지급은 붙임1의5호로 한다.

제4조(소유권이전) ① 매수인이 제1조에서 정한 매매대금과 매수인이 부담하여야 할 제비용을 완납하였을 때에는 매도인은 매수인에게 소유권 이전등기에 필요한 서류를 교부하여야 한다.

② 매수인은 제1항의 서류를 교부받은 때에는 「부동산등기특별조치법」이 정하는 기일 내에 이전등기를 완료하여야 하며, 이를 지연하여 발생하는 책임은 매수인이 부담한다.

③ 소유권이전 등에 필요한 일체의 비용은 매수인의 부담으로 한다.

제5조(금지행위) 매수인은 본 계약에 의하여 매매목적물의 소유권이 매수인에게 이전되기 전에는 매도인의 승인없이 다음 각 호의 행위를 할 수 없다.

1. 매매목적물의 사용, 전매 또는 양도, 임대
2. 매매목적물에 대한 저당권, 기타 제한물권의 설정
3. 매매목적물의 원형 변경 또는 멸실

제6조(명도 또는 인도) ① 매매목적물의 명도 또는 인도는 붙임1의6호와 같이 그 책임을 부담한다.

② 매도인은 매매대금 완납 후에 매매목적물을 현존 상태대로 매수인에게 인도한다.

③ 매매목적물에 표시되지 않은 물건(미등기 부동산, 공작물, 동산 등 일체)이나 제3자가 시설한 물건 등이 존재할 경우 매수인의 책임과 비용으로 처리(명도·인도, 철거 및 수리 등)하기로 한다.

④ 불임1의 제3호의 잔금 지급일 이후에 본 매매목적물에 대하여 가압류 및 가압류 등기 등이 발생할 경우 이에 대한 말소책임은 매수인이 부담하며, 매도인에 대하여는 소송제기 등 일체의 이의를 제기하지 않기로 한다.

제7조(하자책임 및 위험부담) ① 매수인은 매매목적물의 권리와 현 상태 및 사용에 관한 제반사항에 관하여 상세히 조사 검토한 후 이 계약을 체결하는 것으로서, 매도인은 다음 각 호의 사항을 포함한 매매목적물의 모든 권리의 하자 및 물건의 하자에 대하여 책임을 지지 아니한다.

1. 별첨 기계기구 목록 중 수량의 차이 및 품명, 규격, 품질, 제작회사명 상이
2. 공부 및 지적상의 흠결이나 환지로 인한 면적감소, 미등기 건물, 행정상의 규제 등으로 인한 구조, 수량의 차이
3. “삭 제”
4. 등기부상 표시내용과 현상과의 차이
5. 매매목적물의 임대차 내용 확인과 명도 또는 철거
6. 지하토양의 오염 및 폐기물의 매립 등 토지의 기타 현황
7. 토지이용계획상 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 각종 행정상 규제 현황

② 계약 체결일 이후에 매매목적물의 공용징수, 도시계획의 변경, 건축제한, 도로편입 등 일체의 공법상의 부담이 부과되었을 경우 이에 따른 모든 책임은 매수인의 부담으로 한다.

제8조(손해배상책임) ① 매수인의 고의 또는 과실로 매매목적물이 멸실, 파손되거나 매수인이 제5조를 위반하여 매도인에게 재산상의 손해를 초래하게 하였을 때에는 매수인은 지체 없이 원상복구하거나, 그 상당액을 매도인에게 배상하여야 한다. 이 경우 손해배상금의 산정은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가법인이 평가한 금액을 기준으로 한다.

② 매수인이 별도의 변제충당금을 제시한 경우를 제외하고는 매수인은 제1항의 손해배상금을 매도인이 매수인으로부터 이미 수령한 대금에서 공제하여도 이의 없기로 한다.

제9조(계약의 해제) ① 매수인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 매도인은 계약을 즉시 해제할 수 있다.

1. 매수인이 제5조를 위반하였을 경우
2. 매수인이 허위진술 및 부실한 증빙서류의 제출, 기타 부정한 방법에 의하여 위 표시 부동산을 매입하였을 때

② 매도인의 위약으로 이 계약이 해제될 경우에는 위약 배상금으로 계약보증금의 배액

해당액을 매수인에게 지급한다. 그러나 그 위약이 매매목적물에 관하여 매도인이 취득한 권리에 대한 원인무효판결에 기인하는 경우에는 매도인은 계약보증금 및 기 납입대금과 이에 대한 납부일 익일부터 환급일까지의 법정이자를 환급한다.

③ 매수인의 위약으로(제3조 제2항 후단에 의한 자동 해제의 경우 포함) 이 계약이 해제될 경우에는 다음 각 호와 같이 한다.

1. 매도인이 이미 수취한 계약보증금은 매도인의 귀속으로 한다

2. 매도인은 매수인이 부담하는 제3조의 지연손해금(계약해제일까지 일할 계산하여 계약 해제에 따른 손해배상으로 공제한다), 제8조의 손해배상금, 기타 제비용 및 손해금을 매수인이 별도의 변제충당금을 제시한 경우를 제외하고는 매수인으로부터 이미 수령한 대금(계약보증금 포함) 중에서 공제 후 부족한 금액이 있는 경우에는 계약보증금 귀속에 추가하여 그 금액을 청구할 수 있다.

3. 2호에 따라 공제 후 잔여금액은(공제금액이 없는 경우 계약보증금을 제외한 나머지 금액) 실제 납부일부터 환급일까지 민법 제379조에 따른 이자율을 적용하여 산정한 금액을 가산하여 매수인에게 반환한다.

④ 이 계약이 해제되었을 때에는 매수인은 즉시 위 표시 부동산을 본 계약체결일 당시의 원상태로 회복하여 매도인에게 인도하여야 한다. 특히 매수인이 시공한 정착물(구축물 포함)은 완전히 철거하여야 하며, 매수인이 이행하지 아니할 때에는 매도인이 이를 철거하더라도 이의를 제기하지 아니한다.

⑤ 매도인이 제1항에 의하여 이 계약을 해제하였을 경우 매수인이 이 계약 해제로 인하여 손해를 입었다 하더라도 그 손해는 매도인이 배상하지 아니한다.

제10조(변경사항 신고) ① 매수인은 계약 이후 매수인의 상호 및 주소지 등이 변경될 때에는 지체없이 매도인에게 근거 서류를 첨부하여 서면으로 통지하여야 하며, 이를 이행하지 아니하여 발생하는 손해에 대하여는 매수인의 책임으로 한다.

② 매수인이 제1항의 통지를 해태하여 매도인이 본 계약서에 기재된 매수인의 주소로 등기우편을 발송한 경우에는 발송 후 7일(공휴일과 토요일 제외) 후 도달된 것으로 간주한다.

제11조(제세공과금, 부담금, 관리비, 보험료 등) ① 매매목적물에 대한 제세공과금과 부담금(재산세, 종합토지세, 환경개선부담금, 교통유발부담금 등) 및 기타 관리에 필요한 일체의 비용은 붙임1의 제3호에서 정한 잔금 납부일과 실제 잔금납부일 중 빠른 날을 기준으로 하며, 그 이전까지의 고지분은 매도인이 부담하고 그 이후 고지분은 매수인이 부담하기로 한다.

② 매수인은 매매목적물의 보험사고(화재, 가스, 주차장 등) 발생시 예상되는 손실을 보전하기 위한 보험을 가입하여야 한다.

제12조(소송관할) 본 매매계약에 관한 소송은 서울중앙지방법원의 전속관할로 한다.

제13조(계약문서) 계약문서는 부동산 매각공고문, 부동산 매매계약서로 구성되며 상호 보완의 효력을 가진다.

위 각 조항을 엄수하기 위하여 이 계약서를 2통 작성하여 서명 날인하고 각각 1통씩 보관한다.

- 붙임 : 1. 부동산 계약내용
2. 부동산의 표시
3. 특약사항

[붙임1]

1. 매매대금 : 금 원정(₩ , 부가가치세 별도)

| 구 분 | 토 지 | 건 물 | 건물분 부가가치세 |
|-----|-----|-----|-----------|
| 금 액 | | | |

2. 계약보증금 : 금 원정(₩)

3. 매매대금 지급방법

| 구 분 | 납 부 일 자 | 납 부 금 액 |
|-------|---------|---------|
| 중도금 | 년 월 일 | |
| 잔 금 | 년 월 일 | |
| 부가가치세 | 년 월 일 | |

4. 지급지연손해금 :

5. 대금지급 : ○○은행, (예금주 : 공무원연금공단)

6. 명도책임

7. 계약일자 : 년 월 일

8. 계약 당사자

매도인 : 주 소
법인등록번호 111271-0001316
성 명 공무원연금공단 이사장 (인)

대리인 : 주 소
성 명 (인)

매수인 : 주 소
주민(법인)등록번호
성 명 (인)

[붙임2]

부동산의 표시

○ 대상 부동산

| 소재지 | 종별 | 면적(m ²) |
|-----|----|---------------------|
| | 토지 | |
| | 건물 | |

[붙임3]

특약사항

- 본건 부동산매매계약서 검인은 매수자 책임으로 한다.
- 기타 공고시 부대조건 및 일반조건