

# 부동산 공매 공고

## 1. 매각부동산의 목록

물건 번호	소재지	호수	용도	면적 (㎡)	
				전용면적	대지지분 (747.4분의)
1	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 708-10, 708-11  [도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 가촌서3길 14	101	근생시설	31.6600	18.3914
2		102	근생시설	38.2788	22.2363
3		103	근생시설	68.7910	39.9608
4		104	근생시설	63.8400	37.0848
5		203	연립주택	58.9090	34.2203
6		205	연립주택	56.3430	32.7299
7		301	연립주택	59.1950	34.3865
8		305	연립주택	79.7710	46.3392
9		401	연립주택	59.1950	34.3865
10		403	연립주택	58.9090	34.2203
11		501	연립주택	59.1950	34.3865
12		503	연립주택	58.9090	34.2203

## 2. 공매장소 : 케이비부동산신탁(주) 부산지점

[부산광역시 부산진구 가야대로 578, 3층(가야동, 국민은행가야동지점)]

## 3. 공매실시일자 및 공매예정가격

(단위 : 원)

물건 번호	회차	1회차	2회차	3회차	4회차	5회차	6회차
	일자	2020.10.26. (월) 11:00	2020.10.26. (월) 15:00	2020.10.27. (화) 11:00	2020.10.27. (화) 15:00	2020.10.28. (수) 11:00	2020.10.28. (수) 15:00
	내용	금액	금액	금액	금액	금액	금액
1	공매 예정 가격	259,000,000	234,000,000	211,000,000	190,000,000	171,000,000	154,000,000
2		327,000,000	295,000,000	266,000,000	240,000,000	216,000,000	195,000,000
3		363,000,000	327,000,000	295,000,000	266,000,000	240,000,000	216,000,000
4		231,000,000	208,000,000	188,000,000	170,000,000	153,000,000	138,000,000
5		147,000,000	133,000,000	120,000,000	108,000,000	98,000,000	89,000,000
6		140,000,000	126,000,000	114,000,000	103,000,000	93,000,000	84,000,000
7		147,000,000	133,000,000	120,000,000	108,000,000	98,000,000	89,000,000
8		195,000,000	176,000,000	159,000,000	144,000,000	130,000,000	117,000,000
9		147,000,000	133,000,000	120,000,000	108,000,000	98,000,000	89,000,000
10		147,000,000	133,000,000	120,000,000	108,000,000	98,000,000	89,000,000
11		215,000,000	194,000,000	175,000,000	158,000,000	143,000,000	129,000,000
12		214,000,000	193,000,000	174,000,000	157,000,000	142,000,000	128,000,000

- 공매에 참가하고자 하는 자는 각 회차별 공매개시 전까지 공매장소에 입장을 완료하여야 하며, 해당 회차 공매개시 이후에는 공매장소 입장 및 입찰참가 불가함.
- 물건번호 5번에서 12번까지는 부가가치세가 없으며, 물건번호 1번에서 4번까지는 위 공매예정가격은 부가가치세를 포함하지 않은 금액이며, 부가가치세는 공매예정가격의 7.0%로 잔대금 납부 시 별도 납부해야 함.

4. 입찰방법 : 일반경쟁입찰 (단, 단독응찰도 유효함)

- 당사 공매예정가격이상 최고 입찰자에게 낙찰함.
- 최고 동가 입찰자가 2인 이상인 경우에는 동 입찰자들을 대상으로 최고 동가 입찰가를 최저 공매가격으로 재입찰하여 낙찰자를 결정함.
- 본 공매물건에 대한 매각은 개별매각 조건임.

5. 입찰보증금

- 입찰금액의 10% 이상 현금 또는 금융기관 및 우체국발행 자기앞수표(추심료 별도 납부)

6. 계약체결 및 대금납부 방법

- 낙찰자는 낙찰일로부터 5영업일 이내 매매계약을 체결하여야 하며 이에 응하지 않을 경우에 낙찰을 취소하고 입찰보증금은 당사에 귀속함.
- 매매대금 납부방법(계약체결일로부터 30일 이내 완납)

구 분	금 액	납 부 일
계 약 금	매매대금의 10%	입찰보증금으로 대체
잔 금	매매대금의 90%	계약체결일로부터 30일 이내

- 공매유찰시 수의계약 체결 신청자는 5영업일 이내에 매매계약을 체결하여야 하며, 이에 응하지 않을 경우 신청을 취소하고 신청금(계약보증금)은 당사에 귀속함.

7. 입찰신청시 제출서류

본인 신청시	1) 개인 : 신분증, 도장 2) 법인 : 법인등기부등본, 법인인감증명서, 법인인감도장 (사용인감 사용시 사용인감신고서 제출)
대리인 신청시 추가제출서류	위임장(인감날인 및 인감증명서 첨부), 대리인의 신분증, 대리인 도장

8. 유의사항

- 공매목적물의 공부 및 지목상의 하자과 행정상의 규제 등에 대해서는 당사가 책임을 지지 아니하므로 입찰자는 자신의 책임 하에 공부의 열람, 현지답사 등으로 공매목적물을 확인하여야 합니다. 또한 소유권의 취득 및 각종 인·허가 등 처분과 관련된 사항은 입찰자의 책임으로 관계법령 및 관계기관에 확인하여야 합니다.
- 매매목적물의 명도 및 인도책임(임차인, 지상권자, 전세권자, 유치권자, 불법점유자 등), 제한물권 등 (근저당권, 지상권, 전세권, 가압류, 가처분 등) 일체의 법률적, 사실적 제한사항 및 권리관계의 말소 책임은 매수자가 부담하며, 또한 매각부동산에 대하여 발생한 제세공과금 등(당해세, 관리비 및 각종 부담금, 기타 일체의 조세 및 공과금 등)도 그 발생일과 관계없이 매수자가 부담합니다. (단, 매매대금 잔금납부시점

- 까지 당사를 납세의무자로 하여 부과되는 재산세, 종합부동산세는 매매대금으로 정산할 예정임.)
- 매수자는 공매물건의 관리비에 대하여 잔금납부 전 정산완료하여 당사를 상대로 어떠한 책임도 물을 수 없다는 취지의 약속서를 매매부동산 관리주체로부터 징구하여 매매대금 잔금 납부일 전까지 제출하여야 합니다.
  - 공매물건 중 당사에게 임차권을 주장할 수 있는 임차인이 존재할 경우 매수자가 임대인 지위를 인수하여야 합니다.
  - 입찰자가 입찰에 참가할 경우 공매공고, 신탁재산 공매 입찰참가자 준수규칙, 부동산매매계약서(안) 등 입찰에 필요한 모든 사항에 대하여 사전숙지 후 응찰한 것으로 간주하며 이를 이해 못한 책임은 응찰자에 있습니다. 또한 신탁재산 공매 입찰참가자 준수규칙과 부동산매매계약서(안)의 내용을 사전 승인하여야 합니다.
  - 공매대상물건에 표시되지 않은 물건(건물, 공작물, 동산, 가설건축물, 멸실대상부동산 등 일체)이나 제3자가 시설한 물건 등이 존재할 경우 그에 대한 매수, 명도, 철거, 수거, 인도 등의 책임과 비용은 매수인이 부담하여야 합니다.
  - 매수자는 매매목적물의 현상 그대로를 인수하며 당사에게 어떠한 경우에도 별도의 건물수선 및 하자보수를 요구할 수 없습니다.
  - 매수자는 토지거래허가, 매매계약서 검인 및 부동산거래신고 등 제반 행정절차를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며 신고 등 행정절차의 누락에 따른 과태료 등은 매수자가 부담하여야 합니다.
  - 공매가 유찰된 경우 다음공매 개시 1시간 전까지 전화차 공매조건 이상으로 수의계약 할 수 있습니다. 수의계약을 체결하고자 하는 자는 ① 매수희망금액의 10%에 해당하는 금액과 ② 매수신청서 ③ 신청인의 신분증(법인인 경우 법인등기부등본, 법인인감증명서)④ 대리신청 시 인감증명서를 첨부한 위임장을 구비하여 당사에 접수하여야 하며, 선착순방법에 따라 가장 먼저 접수한 자를 대상으로 합니다.
  - 본 공매는 신탁관계인의 사정으로 변동 또는 취소될 수 있으며 이와 관련하여 일체의 이의를 제기할 수 없습니다. 또한 별도의 공매 중단 및 취소 공고는 하지 않으므로 입찰자는 사전에 공매 실시 여부를 확인한 후 공매에 참가하시기 바랍니다.
  - 공매 관련한 신탁재산 공매 입찰참가자 준수규칙, 입찰서, 부동산매매계약서(안), 위임장 등은 당사 홈페이지 (<http://www.kbret.co.kr>) “공매물건정보”에 게재되어 있으며, 기타 자세한 사항은 부산 지점(051-896-0767~9)로 문의하시기 바랍니다.

2020년 10월 16일

 KB부동산신탁

# 신탁재산 공매 입찰참가자 준수 규칙

**제1조 (공매근거)** 본 공매는 2020년 10월 16일 한국자산관리공사 온비드에 공매 공고된 바에 따라 실시한다.

**제2조 (입찰서식)** 입찰서는 당사가 제정한 서식용지를 사용하여야 한다.

**제3조 (공매참가자 자격제한)** 다음 각 호의 1에 해당하는 자는 입찰에 참가할 수 없다. 다만, 제1호 내지 제3호의 경우에는 그 사실이 있는 후 2년이 경과되지 아니한 자에 한한다.

1. 입찰을 하고자 하는 자의 공매참가, 최고가격 입찰자의 결정 또는 매수인의 매매대금 납부를 방해한 사실이 있는 자
2. 공매에 있어 부당하게 가격을 떨어뜨릴 목적으로 담합한 사실이 있는 자
3. 허위 명의로 매수신청한 사실이 있는 자
4. 입찰장소 및 그 주위에서 소란한 자와 입찰을 실시하는 담당직원의 직무집행을 방해하는 자

**제4조 (입찰방법)** 입찰은 일괄매각 또는 개별매각 공매를 실시한 다음, 최고 동가의 입찰자가 2인 이상인 경우 해당자들을 대상으로 즉시 재공매 한다.

**제5조 (입찰서 기재방법)** ① 입찰하고자 하는 자는 입찰서에 입찰일 현재 주민등록부상의 주소(거소)와 성명, 매수하고자 하는 재산의 공매 물건번호, 입찰부동산 소재지, 입찰가격, 입찰보증금, 기타 필요한 사항을 기재하여 기명날인 또는 서명하여야 하며, 2인 이상의 공동명의로 입찰에 참가할 시는 연명으로 기명날인 또는 서명하여야 한다. 또한, 대리인이 입찰하고자 하는 경우에는 입찰서 기재시 ‘본인 ○○○의 대리인 ○○○(인)’으로 기재한다.

② 입찰서에 기재할 금액은 총계금액으로 하여야 하며 금액의 표시는 한글 또는 한자로 기재하여야 한다. 다만, 아라비아숫자를 병기할 수 있다. 이 경우 한글 또는 한자로 기재된 금액과 차이가 있을 때에는 한글 또는 한자로 기재한 금액을 기준으로 한다.

③ 입찰가격은 수정할 수 없으므로, 수정을 요하는 때에는 새 입찰서를 사용하여 다시 작성하여야 하며, 입찰가격을 수정한 경우 무효로 한다.

④ 입찰서의 입찰가격을 제외한 기재사항 중 오기된 경우에는 2선을 긋고 정정날인 또는 서명한 후 다시 기재하여야 한다.

⑤ 입찰서의 물건번호와 입찰대봉투 및 입찰보증금 소봉투 상의 물건번호는 반드시 일치하게 기재하여야 하며, 물건번호를 서로 상이하게 작성한 경우 무효로 한다.

⑥ 입찰서상 입찰가격 기재 금액은 만원단위로 기재하여야 하며, 만원 미만의 금액은 절사하여 버린 금액으로 간주한다.

**제6조 (입찰보증금)** ① 입찰보증금은 입찰가격의 10% 이상을 현금 또는 당일 교환 결제 가능한 금융기관(우체국 포함)발행 자기앞 수표로 입찰서와 함께 납부하여야 하며 입찰서에 기재한 입찰보증금액과 입찰보증금 소봉투에 입금된 입찰보증금은 일치하여야 한다. 단, 추심료가 소요되는 자기앞수표는 교환결제에 필요한 추심료를 납부하여야 한다.

② 입찰보증금을 납부하지 아니하거나, 입찰보증금이 입찰가격의 10%에 미달할 때에는 입찰을 무효로 한다.

**제7조 (입찰서 제출)** ① 입찰자는 입찰서 및 입찰보증금을 공매집행자가 선언한 지정 시간내에 투항하여야 하며, 마감 후에는 투항할 수 없다.

② 입찰인이 투항한 입찰서는 이를 변경 또는 취소할 수 없다.

**제8조 (대리인의 입찰)** 입찰자가 대리인을 선임하였을 경우에는 입찰자의 인감증명서(법인의 경우에는 법인등기부등본 및 법인 인감증명서) 및 인감날인 된 위임장을 입찰서와 함께 제출하여야 하며, 제출하지 아니하거나 허위로 작성하여 낙찰 받을 경우 낙찰은 무효로 한다.

**제9조 (개찰)** 개찰은 입찰완료 즉시 한다.

**제10조 (낙찰자 결정)** 낙찰자의 결정은 다음 각 호의 요건을 전부 충족하는 자로 한다.

1. 입찰가격이 공매예정가격 이상의 최고액 일 것

- 2. 동일물건에 대하여 최고 동가의 입찰자가 2인 이상인 경우 해당자들을 대상으로 즉시 재공매할 것
- 3. 본 준수규칙 제3조 규정 및 기타 법령에 의하여 매수인이 될 수 없는 자가 아닐 것.
- 4. 공매재산의 매수에 일정한 자격이나 요건을 필요로 하는 경우에는 그 자격이나 요건을 구비한 자일 것.

**제11조 (입찰보증금의 처리)** 낙찰자의 입찰보증금은 계약금으로 한다. 다만, 유찰자의 입찰보증금과 입찰을 중지한 때에는 이를 즉시 환불한다.

**제12조 (잔대금 불납시 처리)** 낙찰자로서 매각결정통지서를 교부받은 자는 소정기일 내에 잔대금을 완납하여야 하며 이를 이행하지 않을 때에는 매각결정을 취소하고 계약금은 당사에 귀속한다.

**제13조 (공매물건 표시기준)** 공매물건의 표시는 등기부등본을 기준하여 공매광고한 것이며, 기타 공매안내를 위한 각종 자료가 공고사항과 부합되지 아니하더라도 이는 공매요건이 아니므로 이에 대하여 이의를 제기하지 아니하기로 한다.

**제14조 (임대인의 지위승계)** ① 매도인이 매매목적물에 대하여 이미 임대차계약을 체결한 경우 매수인은 매도인으로부터 임대인으로서의 지위를 승계하여야 한다.

② 매매계약 체결 후 임차인이 임대인 지위승계에 동의하지 않거나 법적제한 등의 사유로 임대보증금의 승계가 불가능한 세대에 대한 임대보증금은 매도인이 유보한 후 임차인에게 지급한다.

③ 매매목적물에 임차인이 있는 경우로서 매수인이 잔금 납부시까지 임차인으로부터 임대보증금 승계동의를 받아 매도인에게 제출할 경우 해당 임대보증금액은 잔금납부에 같음하고, 매수인이 잔금 납부시까지 임차인으로부터 임대보증금 승계동의를 받지 못할 경우는 매수인의 자금으로 잔금을 매도인에게 납부하여야 한다.

**제15조 (위험부담 이전시기)** 매수대금의 납부 후에 그 재산상에 생긴 위험(소실, 훼손, 도난 등)은 그 재산의 등기절차, 현실의 인도유무에 불구하고 매수인이 부담한다.

**제16조 (준용법규)** 이 준수규칙이 정하고 있지 아니한 사항에 대하여는 국세징수법, 지방세법, 산업재해보상보험법(시행령, 시행규칙 포함) 등 물건별 관계법령이 정하는 바에 따른다.

**제17조 (매매계약체결)** ① 낙찰자는 낙찰일로부터 5영업일 이내에 불임의 매매계약서로 매매계약을 체결하여야 하며, 동 기한내에 매매계약을 체결하지 않는 경우 입찰보증금을 몰취하여도 이의 없기로 한다.

- 붙 임 : 1. 부동산 매매 계약서(안) 1부.  
2. 개인(신용)정보 동의서(공매입찰자용) 1부. 끝.

**KB부동산신탁(주)**

위 준수규칙에 대하여 이의가 없으므로 이에 서명 날인함.

2020. . .

입찰자 주소 :

성명 :

위대리인 주소 :

성명 : (인)

## 개인(신용)정보 동의서

### KB부동산신탁 귀중

☑ 개인정보 보호법 및 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률에 따라 개인(신용)정보의 수집·이용 및 고유식별정보의 처리에 관한 동의를 득하고자합니다. 아래의 내용을 확인하신 후 '동의여부'를 체크하시기 바랍니다.

- 아 래 -

#### [고객권리에 대한 안내]

귀하가 본 동의서의 동의를 거부하실 경우 입찰 신청을 할 수 없으며, 본 동의서의 동의사항에 대한 동의만으로 입찰신청을 위한 동의는 완료됩니다.

### 1. 개인정보 수집·이용에 관한 사항

가. 수집·이용목적 : 공매입찰 참가

나. 수집·이용항목 : 주민등록번호 등 고유식별정보, 성명, 주소, 연락처 등 입찰신청 내용

다. 개인정보의 보유·이용 기간

· 사업종료 후 10년. 다만, 금융사고조사, 민원·분쟁처리, 법령상 의무 이행을 위한 경우 별도보관

라. 개인신용정보의 보유·이용 기간

· 사업종료 후 5년. 다만, 금융사고조사, 민원·분쟁처리, 법령상 의무 이행을 위한 경우 별도보관

마. 동의여부 : 상기 목적으로 개인(신용)정보를 수집·이용 하는것에  동의  미동의

2. 개인정보 제3자 제공 및 업무위탁 : 본건 관련 제3자 제공 및 업무위탁사항 없음.

### 3. 고유식별 정보 처리에 관한 사항

가. 처리목적 : 공매입찰자 본인확인

나. 처리할 고유식별정보 : 주민등록번호 등 고유식별정보

다. 동의여부 : 상기 목적으로 고유식별정보를 처리하는 것에  동의  미동의

본인은 본 동의서의 내용을 이해하였으며, 개인(신용)정보 수집·이용에 관한 고객권리에 대하여 자세히 설명을 들은 후 동의여부를 체크하였습니다.

20 년 월 일

본인 성명 : (인 / 서명)

(동의자가 대리인인 경우)대리인 성명 : (인 / 서명)

# 부동산 매매 계약서

(신탁부동산처분용)

(2020. . .)

매도인	KB부동산신탁 주식회사
매수인	

## 부동산 매매 계약서

아래(제1조) 표시 부동산(이하 “매매부동산”이라 함)을 매매함에 있어 매도인 케이비부동산신탁주식회사(이하 “갑”이라 함)와 매수인 ○○○(이하 “을”이라 함)는 다음과 같이 부동산 매매계약을 체결한다.

- 다 음 -

### 제1조 (매매 부동산)

물건 번호	소재지	호수	용도	면적(㎡)	
				전용면적	대지지분
	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 708-10, 708-11 [도로명주소]경상남도 양산시 물금 읍 가촌서3길 14				

제2조 (매매대금) 매매대금은 금 정(₩ )로 한다.

제3조 (매매대금 지급방법) “을”은 계약금·잔금을 “갑”에게 아래의 지정계좌로 납부한다.

구분	비율	매매금액				비고
		토지가격	건물가격	부가가치세	합계	
계약금	10%				계약체결시	
잔금	90%				계약일로부터 30일 (2020. . .)	
합계	100%					

- 지정계좌 : 은행, [예금주 : 케이비부동산신탁(주)]

제4조 (소유권이전) ① “갑”은 잔금을 전액 납부 받은 날로부터 7일 이내에 소유권이전 등기에 필요한 서류를 “을”에게 교부하기로 하며, 이전등기에 소요되는 제비용은 “을”이 부담한다.

② 소유권이전에 따르는 완성건물 또는 미완성 건물의 명도(임대부분 포함) 및 철거, 이전, 보상 등은 “을”의 책임으로 한다.

제5조 (제세공과금 및 제분·부담금 등) 매매목적물에 대한 매매전후 발생하였거나 발생할 제세공과금(특히 초과될 수 있는 제세공과금, 교통유발부담금, 시설물분 환경개선부담금, 종합토지세 누진액, 관세 포함) 및 제분·부담금과 수도료, 전기료 등 미불금액은 “을”의 책임하에 청산하여야 하고 이에 대한 의무불이행으로 인하여 “갑”에게 손해가 발생한 경우 “을”은 이를 배상하기로 한다. 단, “갑”을 납세의무자로 하여 부과되는 재산세, 종합부동산세는 매매대금으로 정산(납부)하기로 한다.



**제6조 (지체상금)** “갑”의 귀책사유 없이 “을”이 잔금지불을 지체할 경우에는 해당금액에 대하여 년 19%의 이율에 의한 지체상금을 가산하여 “갑”에게 지불하여야 한다.

**제7조 (토지거래허가 등)** “을”은 계약체결일 이후 매매부동산과 관련하여 관계법규에 의하여 “을”의 명의로 허가, 인가, 신고, 승인 등을 받아야 할 경우에는 “을”이 필하여야 하며 이에 소요되는 비용도 “을”이 부담한다.

**제8조 (부동산거래신고 등)** 본 건 매매계약체결 이후, “갑”이 부동산거래계약신고서에 직인날인하여 “을”에게 교부하면 “을”은 “을”의 책임으로 관련 법률에 의거 매매 부동산에 대한 부동산거래신고를 하여야하며 이에 소요되는 비용도 “을”이 부담한다. 만약 거래신고를 하지 않거나 허위신고 등으로 과태료가 부과되는 경우에는 “을”이 전액 납부하기로 한다.

**제9조 (관리비에 대한 특약)** ① 매매부동산의 보전, 사용, 수익 및 관리를 위하여 발생한 일체의 비용(이하 관리비라 함)은 그 발생일과 관계없이 “을”이 부담하기로 하며 이에 대한 의무불이행으로 인하여 “갑”에게 손해가 발생한 경우 “을”은 이를 배상하기로 한다.

② “을”은 관리비와 관련하여 향후 “갑”을 상대로 어떠한 책임도 물을 수 없다는 취지의 확약서[붙임]를 매매부동산 관리주체로부터 징구하여 “갑”에게 매매대금 잔금납부일 전까지 제출하여야 하며, 미제출시 “갑”은 소유권이전을 거부할 수 있다.

**제10조 (하자책임 및 위험부담)** ① “을”은 매매부동산의 권리와 현 상태 및 사용에 관하여 상세히 조사 검토 후 “갑”과 매매계약을 체결하기로 하며, 다음 각호의 사항을 포함한 모든 물적 하자에 대해서는 “을”의 책임으로 한다.

1. 공부 및 지적상의 흠결이나 환지로 인한 면적감소, 미등기 건물, 행정상의 규제 등으로 인한 구조, 수량의 차이
2. 등기부상의 표시내용과 현상과의 차이
3. 매매부동산에 대한 공용징수, 도시계획 변경, 건축제한, 도로편입 등 일체의 공법상의 부담
4. 매매부동산의 명도(임대차, 집기 및 시설물 등 포함) 또는 철거
5. “을”은 “갑”에게 매매부동산에 대한 하자담보책임을 묻지 않기로 한다.

② 매매부동산의 건축물 및 지장물(유치권포함) 등에 관한 인수·철거·명도(임대차 및 거주자 등 제 권리관계), 제한물권의 말소, 필지상의 수목(유실수 및 조경수) 보상금, 건물 구조보강비용 및 유지관리비 등 일체의 법률적·사실적 제한사항 등 제 권리관계는 “을”의 부담으로 인수한다.

**제11조 (계약의 해제 및 해지)** ① “갑” 또는 “을” 일방이 아래 각호의 1에 해당하는 행위를 하였을 때에는 상대방에게 계약이행을 해당일로부터 7일의 기간을 두어 서면으로 최고한 후 이 계약을 해제 할 수 있다. 이때 “을”의 귀책사유로 계약이 해제될 경우에는 “을”이 기지불한 계약금 등은 위약금으로서 “갑”에게 몰취되고, “갑”에게 어떠한 반환청구 및 감액청구 등을 하지 않기로 한다,

1. 잔금완납 이전에 위 매매 부동산을 제한물권의 목적으로 사용하였을 경우
2. “을”이 잔금 지불일로부터 15일을 초과하여 연체 하였을 경우

② “갑”의 귀책사유 및 잔금납부 전 법적제한사유의 발생으로 소유권이전이 불가능할시 “갑”과 “을”은 쌍방 위약금 없이 계약해제하고 기지불한 금액(계약금 및 중도금 등)을 14일 이내에 “을”에게 지불하여야 한다.(계약금 및 중도금등에 대한 이자는 없음)

**제12조 (금지사항)** ① “을”은 매매대금 완납전 “갑”의 사전승낙 없이 분양광고를 하거나 “을”을 소유자로 오인시킬 수 있는 광고행위를 하여서는 아니되며, 수분양자 또는 임차인을 모집하는 행위를 하여서는 아니된다.

② “을”은 매매대금 전액을 납부하고 “갑”으로부터 목적물을 인도받기 전에는 “갑”의 사전승낙 없이 목적물의 현상을 변경시키는 행위를 하여서는 아니된다.

**제13조 (해 석)** 이 계약서에 명시되지 않은 사항은 부동산 매매에 관한 일반관례를 따름을 원칙으로 하며, 만약 이 계약서에 대한 해석상의 이의가 있거나 이 계약서에서 정하지 아니한 사항은 “갑”과 “을”이 협의하여 정한다.

**제14조 (관할법원)** 이 계약에 대한 분쟁이 발생할 경우에는 민사소송법에서 정한 법원으로 한다.

## 특 약 사 항

1. “을”은 매매부동산이 부동산담보신탁 환가처분에 따른 물건이라는 특수성을 충분히 인지하고 본 매매계약을 체결하는 바, 매매계약 이전 및 이후에 발생한 제반 권리제한 사항(유치권, 분양계약, 임대차, 가처분, 가압류, 압류, 소송, 근저당, 불법점유 등) 등을 원인으로 “갑”에게 그 책임을 물을 수 없다.
2. 만약 “을”이 위 제1항의 제반 권리제한 사항을 해결하지 못하여 본 건 부동산소유권을 상실하거나 이를 취득하지 못하더라도 “갑”에게는 매매대금반환청구, 손해배상청구, 담보책임 등 일체의 어떠한 책임도 물을 수 없으며 이는 전적으로 매수인의 위험과 책임으로 한다.
3. “을”은 매매계약서 검인 및 실거래가격신고를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며 위탁자의 체납조세로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우에는 “을”의 책임과 비용부담으로 해결하여야 한다.
4. 매매부동산의 명도(임대차보증금반환·승계 및 거주자 등 제권리관계), 제한물권 [근저당권, (가)압류, 가처분, 강제경매개시 등], 유치권 등의 일체의 법률적, 사실적 제한사항 및 권리관계의 말소는 “을”이 부담하며 이에 대한 의무불이행으로 인하여 “갑”에게 손해가 발생한 경우 “을”은 이를 배상하기로 한다.
5. 매매부동산 중 “갑”에 대한 적법한 임차인 또는 임차권을 주장할 수 있는 임차인이 존재하는 물건에 대하여는 “을”이 임대인의 권리·의무를 승계하고 임대차 계약종료시 임대보증금을 반환하기로 한다.
6. “을”이 토지거래허가 미승인 또는 본 건 매매부동산 소유권이전 등기를 마치기 전에 처분금지가처분 등 권리제한사항의 발생으로 소유권이전이 불가능할 경우, “갑” 또는 “을”은 이를 이유로 본 건 매매계약을 해제할 수 있다. (이 경우 “갑”은 위약금이나 이자, 그 밖의 손해배상 부담 없이 “을”로부터 받은 원금만을 반환하기로 한다.) 한편, “을”은 가처분 등 권리제한사항을 “을”의 책임과 부담으로 이를 해결하는 조건 (매도인에게 매매대금반환청구, 담보책임, 손해배상청구 등 일체의 책임을 묻지 않는 조건)으로 “갑”에게 소유권이전을 청구할 수 있다.
7. 매매부동산의 보전, 사용, 수익 및 관리를 위하여 발생한 일체의 비용(관리비)은 (낙찰)수의계약에 따른 매매계약 체결일 전후를 불문하고 그 발생일과 관계없이 “을”이 부담하며, “을”은 공매물건의 관리비에 대하여 잔금납부 전 정산완료하여 “갑”을 상대로 어떠한 책임도 물을 수 없다는 취지의 확인서를 매매부동산 관리주체로부터 징구하여 매매대금 잔금납부일 전까지 제출하여야 한다. “을”이 매매대금 잔금납부일까지 위 확인서를 “갑”에게 제출하지 않은 경우 “갑”은 소유권이전을 거부할 수 있다.
8. 매매부동산은 매매계약 체결일 현재 2018년 이후 재산세, 종합부동산세 및 교통유발부담금 체납이 되어 있을 수 있으며, 체납세금의 권리행사로 인하여 소유권을 이전하지 못하게 되더라도 “을”은 “갑”에 어떠한 이의제기나 책임을 물을 수 없다.
9. 본 특약사항은 매매계약 일반조건에 우선하여 적용한다.

이 부동산 매매계약을 증명하기 위하여 계약서 3부를 작성하여 계약당사자가 이의 없음을 확인하고 서명날인한 후 각각 1부씩 보관하고 나머지 1부는 소유권이전 서류로 사용한다.

2020. . .

(기명날인은 다음 페이지에)

매도인 ( “갑” ) 주 소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 129(역삼동)

상호 및 성명 : 케이비부동산신탁주식회사

대표이사 김청겸

지배인 조세용 (인)

법인등록번호 : 110111-1348237

매수인 ( “을” ) 주 소 :

상호 및 성명 :

법인등록번호 :

연 락 처 :



# 입찰서

물건번호	1
입찰부동산 소재지	
입찰가격	금 원정 (₩ )
입찰보증금	금 원정 (₩ )
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 10% 이상)을 첨부하여 입찰합니다.	
년 월 일	
[입찰자] 성명(상호) : (인) 사업자등록번호(생년월일) : - 주 소 : (전화번호 )	
[대리 입찰시] 위 대리인 성명(상호) : (인) 사업자등록번호(생년월일) : - 주 소 : (전화번호 )	
KB부동산신탁(주) 귀중	
주의사항	<ul style="list-style-type: none"><li>- 입찰서는 물건마다 별도의 용지를 사용하십시오. 다만, 일괄입찰시에는 1매의 용지를 사용하십시오.</li><li>- 2인 이상의 공동명의로 입찰시는 연명으로 기명날인 또는 서명하여야 합니다.</li><li>- <u>입찰가격은 수정할 수 없으므로, 수정을 요하는 때에는 새 입찰서를 사용하여 다시 작성해 주시기 바라며, 입찰가격을 수정한 경우 무효로 처리됩니다.</u></li><li>- 입찰서의 입찰가격을 제외한 기재사항 중 오기된 경우에는 2선을 긋고 정정날인 또는 서명한 후 다시 기재하여야 합니다.</li><li>- <u>입찰서상의 입찰가격 기재금액은 만원단위로 기재</u>하여야 하며, 만원 미만의 금액은 절사하여 버린 금액으로 간주합니다.</li><li>- 입찰서에 기재한 입찰보증금액과 입찰보증금 소봉투에 입금된 입찰보증금은 일치하여야 합니다.</li></ul>
입찰보증금 반환	입찰보증금을 반환 받았습니다. 입찰자 : (인)

# 위 임 장

○ 부동산의 표시

물건번호	소재지	호실	용도	면적 (㎡)	
				전용면적	대지지분

수임자 (대리인)	성 명		관 계	
	생 년 월 일		전화번호	
	주 소			

위 사람을 본인의 대리인으로 정하여 다음 사항을 위임함.

다 음

○ 위임사항 : 위 표시 부동산에 관한 공매 입찰행위 일체

2020년    월    일

위 임 자(본인)

성            명    :

생 년 월 일    :

주            소    :

인감인

첨    부    : 인감증명서 1통

케이비부동산신탁주식회사 귀중