

매매 3-③ 양식 : 집합건물(아파트, 다세대, 오피스텔, 상가), 임대차보증금반환채무를 인수하는 경우

부 동 산 매 매 계 약 서

부동산의 표시

소재지 : _____

동 · 호수 : _____ 동 _____ 호 _____ 면적 : _____ m²

당사자의 표시

매 도 인 이름(회사이름과 대표자): _____

(파는 사람) 주소(회사본점이 있는 곳): _____

주민등록번호(사업자등록번호): _____

전화번호: _____

매 수 인 이름(회사이름과 대표자): _____

(사는 사람) 주소(회사본점이 있는 곳): _____

주민등록번호(사업자등록번호): _____

전화번호: _____

매도인(파는 사람)과 매수인(사는 사람)은 위 부동산을 아래와 같이 사고 판다.

제1조(매매대금)

매수인은 매도인에게 매매대금을 아래와 같이 주기로 한다.

매매대금 _____ 원 (₩ _____)

계 약 금 _____ 원은 계약하는 날에 주고,

[받은 사람의 확인: _____(서명 또는 인)]

1차중도금 _____ 원은 20__년 __월 __일에 주며,

2차중도금 _____ 원은 20__년 __월 __일에 주고,

잔 금 _____ 원은 20__년 __월 __일에 주기로 한다.

제2조(보증금반환채무의 인수)

매도인이 아래 표와 같은 임대차계약에 따라 임차인으로부터 받은 임대차보증금 합계

_____원의 반환채무는 매수인이 인수하고, 이를 (1차중도금에서, 2차중도금에서, 잔금에서) 공제한다.

	①	②	③
호 수			
임차인 성명			
임대차 기간			
임대차보증금/월임대료			

제3조(소유권이전과 인도)

① 매도인은 잔금을 받으면서 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 서류 전부를 주고 위 부동산도 넘겨주어야 한다. 다만, 매도인과 매수인 사이에 ②항과 같이 따로 정하는 경우 그에 따른다.

② 소유권이전에 필요한 서류를 주는 날 : _____
부동산을 넘겨주는 날 : _____

제4조(부동산에 대한 부담의 소멸 등)

① 매도인은 위 부동산에 설정된 저당권, 전세권, 지상권 등 제한물권이나 가압류, 가처분 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있는 경우 이들을 말소하여 제한이 없는 소유권을 이전하여야 한다.

② 전기, 가스, 수도 요금 등의 공과금 중, 위 부동산을 넘겨주는 날까지 발생한 부분은 매도인이 부담하고, 그 다음 날부터 발생하는 부분은 매수인이 부담한다. 다만, 아래와 같이 따로 정하는 경우 그에 따른다.

[따로 정하는 사항] _____

제5조(하자의 부담)

① 위 부동산에 하자가 있는 경우 매도인은 매수인에게 하자담보의 책임을 진다. 다만, 아래와 같이 매도인이 책임지는 기간을 따로 정하는 경우 그에 따른다.

[따로 정하는 기간] 위 부동산을 넘겨준 날로부터 _____년간

② 위 부동산을 넘겨주는 날 이전에 위 부동산에 남아 있던 건축법 기타 법령위반의 사유로 인하여 매수인이 이행강제금 또는 벌금을 내게 되거나, 그 이외에 재산의 손해(원상회복비용 등)를 입은 경우, 매도인은 매수인에게 이를 배상하여야 한다.

제6조(계약의 해제)

① 매수인이 매도인에게 중도금을 주기 전까지(중도금을 정하지 않은 경우에는 잔금을 주기

전까지)는, 매도인은 매수인에게 계약금의 2배를 주고 이 계약을 해제할 수 있고, 매수인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

② 매도인 또는 매수인이 이 계약에 따른 채무를 이행하지 않은 경우 그 상대방은 채무를 이행하지 않은 당사자에게 이행을 촉구한 후 이 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 채무를 이행하지 않은 당사자는 이로 인하여 상대방에게 발생한 손해를 배상하여야 한다. 다만, 아래와 같이 손해배상액을 따로 정하는 경우 그에 따른다.

[따로 정하는 사항] _____

제7조(확인 사항)

- 이 사건 부동산에 관하여 발급된 등기부등본(20__년__월__일자) 및 건축물대장, 토지대장
- 법인등기부등본 및 법인 인감증명서(계약 당사자 한쪽 또는 양쪽이 법인인 경우)
- 위임장 및 위임인의 인감증명서(대리인이 계약을 체결한 경우)

제8조(특별히 정하는 사항)

- ① _____
- ② _____
- ③ _____

20__년 __월 __일

매도인 _____ (서명 또는 인)
 대리인 _____ (서명 또는 인)
 (대리인의 주민등록번호: _____)

매수인 _____ (서명 또는 인)
 대리인 _____ (서명 또는 인)
 (대리인의 주민등록번호: _____)

작성방법 및 해설 - 부동산매매계약서

▶ 계약 체결시 확인사항

계약을 체결할 때 최소한 다음 사항을 반드시 확인하기 바랍니다.

- ① 등기부등본을 발급받아 보고 매도인이 등기부상 소유자로 등기된 사람인지를 확인하고, 신분증을 보고 그 사람이 맞는지를 확인하기 바랍니다. 만약 계약하는 상대방이 자신이 매도인의 대리인이라는 취지로 이야기할 경우, 그 대리인의 신분증과 매도인 본인의 인감증명서가 첨부된 위임장을 요구하여 그 사본을 받아 놓는 것이 좋습니다. 가능하면 토지, 임야대장 및 건축물대장, 도시계획확인서 등을 발급받아 부동산의 현황이 토지 및 건축물대장과 일치하는지 알아보는 것도 좋습니다.
- ② 등기부등본을 발급받아 그 부동산에 대하여 저당권 등 제한물권이나 가압류, 가처분 등 처분제한 등기, 예고등기 등이 있는지 여부를 확인하기 바랍니다.
- ③ 건물을 구입할 때에는 그 건물을 현재 누가 사용하고 있는지를 알아보아야 합니다. 그 건물의 사용관계에 대하여도 그 건물을 사용하고 있는 사람을 통하여 확인하는 것이 좋습니다.
- ④ 매도인은 미리 전기, 가스, 수도 등의 요금 납부 영수증을 찾아 준비하고, 매수인은 이것을 확인하여 공과금 등이 미납된 것이 있는지 여부를 알아보기 바랍니다.
- ⑤ 계약금, 중도금 및 잔금을 지급하기 전에 등기부를 확인하여 권리의 변동사항이 있는지 여부를 확인하는 것이 좋습니다. 그리고 이들 금액을 지급하는 때에는 영수증을 받아두어야 합니다.
- ⑥ 잔금을 지급하는 때에는 매도인과 매수인이 소유권이전등기에 필요한 서면을 준비하여 관할 등기소에 가서 소유권이전등기를 신청하거나, 또는 법무사·변호사 사무실에 가서 소유권이전등기신청을 위임하여야 합니다.

▶ 작성방법 및 해설

계약서를 작성하기 전에 다음의 사항을 먼저 읽어보면 도움이 됩니다.

■ 부동산의 표시

- 등기부를 발급받거나 인터넷으로 열람하여 보고, 부동산의 표시를 등기부의 표제부 중 표시란에 기재된 것과 동일하게 기재하기 바랍니다.
- 소재지는 그 건물이 소재하는 시·구·읍·면·동과 그 번지를 기재합니다. 등기부등본의 “소재지번”란에 기재된 내용을 보고 기재하면 됩니다.
- 집합건물(통상 아파트, 다세대, 오피스텔, 상가 등이 집합건물에 해당하는데, 등기부등본을 보면 제일 앞면에 집합건물이라고 표시되어 있습니다)에 대하여는 등기부등본 표제부에 기재된 동과 호수를 기재하여야 합니다.

■ 당사자의 표시

- 매도인은 파는 사람을 말하고, 매수인은 사는 사람을 말합니다. 매도인은 등기부상 소유자로 기재되어 있는 사람이어야 함이 원칙입니다.
- 매도인 또는 매수인이 개인이 아닌 회사(법인)라면, 먼저 계약상대방인 회사의 법인등기부등본을 보고, 현재 계약을 체결하는 사람이 회사를 대표할 권한이 있는 사람인지 여부를 확인한 후, 반드시 그 회사의 이름과 대표자의 이름을 계약서에 기재하여야 합니다.

■ 제1조(매매대금)

- 매매대금과 그 지급날짜를 기재합니다. 매매대금은 착오를 방지하기 위하여 한글과 아라비아 숫자로 나란히 기재하는 것이 안전합니다. 중도금은 꼭 기재하여야 하는 것은 아니고 당사자가 원하지 않을 경우 중도금 약정을 하지 않아도 됩니다.

■ 제2조(보증금반환채무의 인수)

- 매도인이 건물의 전부 또는 일부를 다른 사람에게 임대해 준 상태로 매수인과 이 계약을 체결하는 경우 임대차관계를 확인하여 매수인이 인수할 임대차보증금의 합계액을 기재하고, 이를 매매대금 중 어느 항목에서 공제할 것인지를 정하여 해당 □란에 체크하면 됩니다.
- 매수인은 매도인으로부터 임대차계약서 원본을 받아 임대차관계를 확인하는 것이 원칙이고, 실제 임차인들에게 묻는 등의 방법으로 임대차계약서에 기재된 내용(임대차보증금, 월 임대료, 임대차 기간 등)이 정확한 것인지 여부를 알아보는 것도 좋습니다. 임대차관계는 위 조항에 있는 표에 구체적인 내용을 기재하면 됩니다.

■ 제3조(소유권이전과 인도)

- 매도인은 매수인으로부터 매매대금 잔금을 받으면서 소유권이전등기에 필요한 서류 전부를 주어야 합니다. 소유권이전등기신청에 필요한 서류는 대법원 홈페이지 중 인터넷 등기소에 있는 등기신청서 양식을 참고하면 됩니다.
- 매도인은 잔금을 받으면서 매수인에게 부동산을 넘겨주고 소유권이전에 필요한 서류 전부를 주는 것이 원칙이지만, 따로 정할 수도 있습니다. 이때에는 ②항에 따로 정한 날짜를 기재하면 됩니다.

■ 제4조(부동산에 대한 부담의 소멸 등)

- 매도인은 매수인에게 소유권을 이전할 때 아무런 제한이 없는 완전한 소유권을 이전해 주어야 합니다.
- 위 부동산에 관하여 부동산을 넘겨주는 날까지 발생한 공과금은 매도인이 납부하여야 합니다. 다만, 당사자 사이에 이와 달리 정하고자 하는 경우에는 위 조항의 [따로 정하는 사항]란에 그 뜻을 기재하면 됩니다.

■ 제5조(하자의 부담)

- 제1항 : 매도인은 매수인에게 위 부동산을 넘겨 준 후 부동산에 하자가 발견되면 민법 제 569조 내지 제584조의 규정 등 관련 법령에 의하여 하자담보책임을 집니다. 위 민법 규정은 매도인이 책임을 지는 기간을 정하고 있으나, 당사자들이 그와 달리 책임지는 기간을 정하려면 [따로 정하는 기간]란에 그와 같은 취지를 기재하면 됩니다.
- 제2항 : 건축법, 농지법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 법령에 따라 위 부동산에 관하여 행정벌(이행강제금, 과태료, 원상복구명령 등)이나 형사벌(벌금)이 매수인에게 부과될 수 있습니다. 이 규정은, 매도인이 매수인에게 위 부동산을 넘겨주기 전에 생긴 사정으로 인하여 매수인에게 이와 같은 재산의 손해가 발생한 경우, 매도인이 매수인에게 그 손해를 배상하여야 한다는 취지의 규정입니다.

■ 제6조(계약의 해제)

- 제1항 : 당사자는 중도금을 주고 받기 전까지(중도금을 정하지 않은 경우에는 잔금을 주기 전까지) 계약을 해제할 수 있습니다. 이 경우 매수인은 계약금을 포기하여야 하고, 매도인은 계약금의 2배를 반환하여야 합니다.

- 제2항 : 매도인이나 매수인이 이 매매계약에 따른 채무를 이행하지 않은 경우, 그 상대방은 적당한 기간을 정하여 이행을 촉구한 후 그 기간이 경과하면 계약을 해제할 수 있습니다. 또한, 채무를 이행하지 않은 사람은 상대방에게 이로 인하여 발생한 손해를 배상하여야 합니다. 만약 당사자 사이에 손해배상액을 별도로 정하는 경우에는 [따로 정하는 사항]란에 그 뜻을 기재하면 됩니다.

■ 제7조(이 계약 당시의 확인사항)

- 위 “ 계약 체결시 확인사항”의 기재와 같이 이 조항에 기재된 서류들을 확인한 다음, 확인을 마친 서류의 해당 란에 체크하면 됩니다.

■ 제8조(특별히 정하는 사항)

- 위 조항 이외에 특별히 정하는 사항을 기재하면 됩니다. 가능하면 구체적으로 자세히 기재하는 것이 좋습니다.

■ 날짜 및 서명날인

- 계약을 맺은 날짜를 기재합니다. 계약서가 두 장 이상일 경우 간인을 하거나 계약서 전체에 쪽번호를 기재하는 것이 좋습니다.
- 당사자가 회사인 경우, 회사의 이름과 대표자의 이름을 기재하고, 반드시 회사의 법인 인감 도장을 날인하여야 합니다.
- 계약서는 계약당사자의 수만큼 작성하여 당사자가 각각 원본을 보관하고 있는 것이 차후의 분쟁을 예방하는 방법입니다.

※ 실제 계약서를 작성할 때에는 위 해설과 함께 첨부된 예시문을 참조하기 바랍니다.

(예시문)부 동 산 매 매 계 약 서

부동산의 표시

소재지 : 서울 관악구 신림동 000 한별아파트

동·호수 : 103 동 102 호 면적 : 86.03 m²

당사자의 표시

매도인 이름(회사이름과 대표자): 홍길동

(파는 사람) 주소(회사본점이 있는 곳): 서울 중구 서소문동 000

주민등록번호(사업자등록번호): 51****-1*****

전화번호: (02)210-4321

매수인 이름(회사이름과 대표자): 한국무역 주식회사 대표이사 김보통

(사는 사람) 주소(회사본점이 있는 곳): 서울 서초구 서초동 000

주민등록번호(사업자등록번호): 11****-001****

전화번호: (02)3454-4543

매도인(파는 사람)과 매수인(사는 사람)은 위 부동산을 아래와 같이 사고 판다.

제1조(매매대금)

매수인은 매도인에게 매매대금을 아래와 같이 주기로 한다.

매매대금 삼억 원 (₩ 300,000,000)

계약금 삼천만원 원은 계약하는 날에 주고,

[받은 사람의 확인: 홍길동 (서명 또는 인)]

1차중도금 일억이천만원 원은 2006년 11월 15일에 주며,

2차중도금 _____ 원은 20__년 __월 __일에 주고,

잔금 일억오천만원 원은 2006년 12월 15일에 주기로 한다.

제2조(보증금반환채무의 인수)

매도인이 아래 표와 같은 임대차계약에 따라 임차인으로부터 받은 임대차보증금 합계 오천만원 원의 반환채무는 매수인이 인수하고, 이를 (1차중도금에서, 2차중도금에

서, □ 잔금에서) 공제한다.

	①	②	③
호 수	102호		
임차인 성명	김정해		
임대차 기간	2005.6.1. ~2007.5.31.		
임대차보증금/월임대료	오천만원 / 백만원		

제3조(소유권이전과 인도)

① 매도인은 잔금을 받으면서 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 서류 전부를 주고 위 부동산도 넘겨주어야 한다. 다만, 매도인과 매수인 사이에 ②항과 같이 따로 정하는 경우 그에 따른다.

② 소유권이전에 필요한 서류를 주는 날 : _____
부동산을 넘겨주는 날 : _____

제4조(부동산에 대한 부담의 소멸 등)

① 매도인은 위 부동산에 설정된 저당권, 전세권, 지상권 등 제한물권이나 가압류, 가처분 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있는 경우 이들을 말소하여 제한이 없는 소유권을 이전하여야 한다.

② 전기, 가스, 수도 요금 등의 공과금 중, 위 부동산을 넘겨주는 날까지 발생한 부분은 매도인이 부담하고, 그 다음 날부터 발생하는 부분은 매수인이 부담한다. 다만, 아래와 같이 따로 정하는 경우 그에 따른다.

[따로 정하는 사항] _____

제5조(하자의 부담)

① 위 부동산에 하자가 있는 경우 매도인은 매수인에게 하자담보의 책임을 진다. 다만, 아래와 같이 매도인이 책임지는 기간을 따로 정하는 경우 그에 따른다.

[따로 정하는 기간] 위 부동산을 넘겨준 날로부터 _____년간

② 위 부동산을 넘겨주는 날 이전에 위 부동산에 남아 있던 건축법 기타 법령위반의 사유로 인하여 매수인이 이행강제금 또는 벌금을 내게 되거나, 그 이외에 재산의 손해(원상회복비용 등)를 입은 경우, 매도인은 매수인에게 이를 배상하여야 한다.

제6조(계약의 해제)

① 매수인이 매도인에게 중도금을 주기 전까지(중도금을 정하지 않은 경우에는 잔금을 주기 전까지는), 매도인은 매수인에게 계약금의 2배를 주고 이 계약을 해제할 수 있고, 매수인은

계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

② 매도인 또는 매수인이 이 계약에 따른 채무를 이행하지 않은 경우 그 상대방은 채무를 이행하지 않은 당사자에게 이행을 촉구한 후 이 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 채무를 이행하지 않은 당사자는 이로 인하여 상대방에게 발생한 손해를 배상하여야 한다. 다만, 아래와 같이 손해배상액을 따로 정하는 경우 그에 따른다.

[따로 정하는 사항] _____

제7조(확인 사항)

- 이 사건 부동산에 관하여 발급된 등기부등본(2006년 11월 1일자) 및 건축물대장, 토지대장
- 법인등기부등본 및 법인 인감증명서(계약 당사자 한쪽 또는 양쪽이 법인인 경우)
- 위임장 및 위임인의 인감증명서(대리인이 계약을 체결한 경우)

제8조(특별히 정하는 사항)

- ① _____
- ② _____
- ③ _____

2006년 11월 1일

매도인 홍길동 (서명 또는 인)
대리인 _____ (서명 또는 인)
(대리인의 주민등록번호: _____)

매수인 한국무역 주식회사 대표이사 김보통(서명 또는 인)
대리인 _____ (서명 또는 인)
(대리인의 주민등록번호: _____)