

매매 3-② 양식: 집합건물(아파트, 다세대, 오피스텔, 상가), 저당권의 피담보채무를 인수하는 경우

## 부 동 산 매 매 계 약 서

### 부동산의 표시

소재지 : \_\_\_\_\_

동 · 호수 : \_\_\_\_\_ 동 \_\_\_\_\_ 호 \_\_\_\_\_ 면적 : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

### 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)

① 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.

② 다만, 위 매매대금 중 매수인이 제2조에서 정하는 바와 같이 인수하는 저당권의 피담보 채무액 합계 \_\_\_\_\_ 원은 이를 (  1차중도금에서,  2차중도금에서,  잔

금에서) 공제한다.

**제2조(저당권의 피담보채무 인수)**

① 매도인과 매수인은 이 계약일 현재 위 부동산에 아래 표와 같은 저당권이 마쳐져 있음을 확인하고, 그 중 매수인은 매도인으로부터 『인수 여부 표시』란에 ‘인수함’으로 표시한 저당권의 피담보채무를 인수한다.

	①	②	③
접수일/접수번호			
등기원인			
채권최고액/실제채무액			
채무자			
저당권자			
인수 여부 표시	<input type="checkbox"/> 인수함 / <input type="checkbox"/> 인수안함	<input type="checkbox"/> 인수함 / <input type="checkbox"/> 인수안함	<input type="checkbox"/> 인수함 / <input type="checkbox"/> 인수안함

② 매수인이 ①항에서 인수하는 저당권의 피담보채무에 관한 이자는 위 부동산에 관하여 매수인 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지는 날까지는 매도인이, 그 이후에는 매수인이 부담한다. 다만, 아래와 같이 이자를 부담하는 기준일을 따로 정하는 경우 그에 따른다.

[따로 정하는 사항] \_\_\_\_\_

**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. 다만, 매수인이 제2조에서 인수하기로 약정한 저당권은 제외한다.

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)

- 제1항 : 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.
- 제2항 : 위 부동산에 관하여 저당권이 설정되어 있고, 매수인이 제2조에서 정하는 바에 따라 그 피담보채무의 전부 또는 일부를 인수하기로 약정하는 경우 매수인이 인수하는 피담보채무의 합계액을 기재하고, 이를 매매대금 중 어느 항목에서 공제할 것인지를 정하여 해당 □란에 체크하면 됩니다.

## ■ 제2조(저당권의 피담보채무 인수)

- 제1항 : 위 부동산에 관하여 저당권이 설정되어 있는 경우 매수인은 등기부등본과 대출약정서 등을 참조하여 그 저당권으로 담보되는 실제 채무액을 확인한 뒤 위 조항에 있는 표에 구체적인 내용을 기재합니다. 매수인은 매도인과 협의하여 위 부동산에 설정된 저당권의 피담보채무 중 매수인이 인수할 피담보채무와 인수하지 아니하는 피담보채무를 정한 뒤 위 조항에

있는 표 중 『인수 여부 표시』란의 해당 □란에 체크하면 됩니다.

- 제2항 : 매수인이 제1항에서 인수하기로 약정한 저당권의 피담보채무에 관하여 이자가 발생하는 경우 이를 매도인이 언제까지 부담할지를 정하여야 합니다. 원칙적으로는 매수인 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지는 날까지는 매도인이 부담하고, 그 이후부터는 매수인이 부담합니다. 다만, 당사자 사이에 이와 달리 정하고자 하는 경우에는 위 조항의 [따로 정하는 사항]란에 그 뜻을 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 m<sup>2</sup>

## 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)

① 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.

② 다만, 위 매매대금 중 매수인이 제2조에서 정하는 바와 같이 인수하는 저당권의 피담보 채무액 합계 오천만원 원은 이를 ( 1차중도금에서,  2차중도금에서,  잔금에서) 공제한다.

**제2조(저당권의 피담보채무 인수)**

① 매도인과 매수인은 이 계약일 현재 위 부동산에 아래 표와 같은 저당권이 마쳐져 있음을 확인하고, 그 중 매수인은 매도인으로부터 『인수 여부 표시』란에 ‘인수함’으로 표시한 저당권의 피담보채무를 인수한다.

	①	②	③
접수일/접수번호	2005. 6. 30. / 제35687호		
등기원인	2005. 6. 30. 설정계약		
채권최고액/실제채무액	십천만원 / 오천만원		
채무자	홍길동		
저당권자	나은행		
인수 여부 표시	<input checked="" type="checkbox"/> 인수함 / <input type="checkbox"/> 인수안함	<input type="checkbox"/> 인수함 / <input type="checkbox"/> 인수안함	<input type="checkbox"/> 인수함 / <input type="checkbox"/> 인수안함

② 매수인이 ①항에서 인수하는 저당권의 피담보채무에 관한 이자는 위 부동산에 관하여 매수인 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지는 날까지는 매도인이, 그 이후에는 매수인이 부담한다. 다만, 아래와 같이 이자를 부담하는 기준일을 따로 정하는 경우 그에 따른다.

[따로 정하는 사항] \_\_\_\_\_

**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. 다만, 매수인이 제2조에서 인수하기로 약정한 저당권은 제외한다.

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** 한국무역주식회사 대표이사 김보통(서명 또는 인)  
대리인 \_\_\_\_\_ (서명 또는 인)  
(대리인의 주민등록번호: \_\_\_\_\_ )