

부동산매매계약서

부동산매매계약서

2024 . . .

위탁자 주식회사 북로드 와(과) 수탁자 코리아신탁(주)(이하 "갑"이라 함) 간 체결한 부동산담보신탁계약에 의하여 "갑"이 별첨 부동산을 처분함에 있어 매수인(이하 "을"이라 함)은 본 재산이 부동산담보신탁계약에 의거 공급될 재산이라는 특수성을 인지하고 다음 각 조항과 같이 매매계약을 체결한다.

매도인("갑") : 코리아신탁(주)

매수인("을") :

○ 부동산의 표시 :

연번	소재지	면적(m)	
		대지권 비율	건물
1	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 비101호	23	52.84
2	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 비102호	27.79	63.85
3	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 비103호	86.98	199.84
4	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 비104호	22.6	51.93
5	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 비201호	23.77	54.60
6	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 비202호	28.31	65.04
7	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 비203호	67.54	155.17
8	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 비204호	24.99	57.42
9	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 101호	53.91	166.27
10	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 102호	29.98	68.88
11	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 201호	33.16	76.18
12	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 202호	44.58	102.42
13	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 203호	50.26	115.47
14	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 204호	30.58	70.26
15	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 301호	22.87	52.54
16	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 302호	38.11	87.55
17	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 303호	17.76	40.81
18	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 304호	29.95	68.80
19	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 305호	28.29	65.00
20	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 306호	23.54	54.08
21	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 401호	38.11	87.55
22	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 402호	17.76	40.81
23	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 403호	29.95	68.80
24	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 404호	28.29	65.00
25	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 405호	24.22	55.65
26	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공칠에비뉴 501호	91.7	210.67

위 표시 부동산(이하 "매매목적물"이라 함)의 매매계약을 체결함에 있어 매도인 코리아신탁주식회사(이하"갑"이라 함)와 매수인 000 (이하"을"이라 함)은 다음과 같이 계약을 체결한다.

제1조(매매대금)

"갑"은 아래 금액으로 "매매목적물"을 "을"에게 매도하고 "을"은 이를 매수한다.

(단위 : 원)

토지가액	건물가액	부가가치세	합 계

(일괄매각으로 낙찰 후 기재 예정)

제2조(대금지급방법)

① "을"은 제1조 매매대금을 다음과 같이 "갑"에게 지급하기로 한다.

(단위 : 원, 부가세 포함)

구분	지급일	지급금액	비 고
계약금	계약 체결시		입찰보증금으로 대체 가능함
잔금	계약 체결일로부터 25일 이내		
합 계		0	
입금 계좌	MG새마을금고 9002-2048-0414-8 예금주 코리아신탁(주)		

② "을"이 제1항에서 정한 기일에 대금을 지급하지 아니할 경우, "을"은 잔금납부 예정일 도과 전까지 우선수익자의 서면 동의를 득하여, 잔금 납부예정일로부터 실대금 납부일까지 연12%의 연체이자를 가산하여 지급하기로 한다. 단,

매매대금 선납에 따른 선납할인은 없는 것으로 한다.

③ “을”이 제1항에서 정한 기일에 대금을 지급하지 아니할 경우, “갑”은 14일 이내의 유예기간을 두고 매매대금 납부를 “을”에게 2회 최고하고, 최고 기간 내 매매대금을 완납하지 않을 경우, 해제통지와 함께 매매계약을 해제할 수 있다.

제3조(소유권이전)

- ① “을”이 제3조에서 정한 매매대금과 “을”이 부담하여야 할 제비용을 완납하였을 때에는 “갑”은 “을”에게 소유권 이전등기에 필요한 서류를 교부하여야 한다.
- ② “을”은 위 제1항의 서류를 교부받은 즉시 이전등기를 완료하여야 하며, 이를 지연함으로써 인하여 발생하는 책임은 “을”이 부담한다.
- ③ “갑”은 “을”이 매매대금 및 제비용 완납전이라도 잔금 등 전액을 충당할 수 있는 예금, 적금, 금융기관 발행 지급보증서를 담보로 제공한 경우에는 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부할 수 있다.
- ④ 소유권이전 절차에 관한 인지대 등 일체의 비용은 “을”의 부담으로 한다.
- ⑤ 입찰일 기준으로 “매매목적물”의 제한권리는 “을”의 책임으로 정리하되, 입찰일로부터 소유권 이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리 침해로 인하여 소유권이전 불가 시는 “갑”의 책임으로 정리하기로 한다. 단, 소유권 이전등기 완료일까지 “갑”이 정리하지 못할 경우 낙찰 및 본 매매계약은 무효로 하고, “갑”은 “을”이 기납부한 대금을 이자 없이 원금만 반환하며, 이 경우 “을”은 “갑”에게 일체의 이의를 제기하지 못한다.

제4조(하자책임 및 위험부담)

- ① “을”은 매매목적물의 권리와 현상태 및 사용에 관한 제반사항에 관하여 상세히 조사 검토한 후 현상태로 인수함을 전제로 이 계약을 체결하는 것으로서, “갑”은 다음 각 호의 사항에 관하여는 계약체결이후에 책임을 지지 아니한다.
 1. 매매목적물 중 수량의 차이 및 품명, 규격, 품질, 현구조물의 안전상태(안전진단)등 모든 물적 하자
 2. 공부 및 지적상의 하자(현황도로 등), 미등기건물, 행정상의 규제 등으로 인한 구조, 수량의 차이
 3. 권리의 일부가 타인에게 속함으로써 받는 권리의 제한(근저당권 등)
 4. 등기부상 표시내용과 현상과의 상이
 5. 매매목적물의 임대차내용 확인과 명도 또는 철거
 6. 법정지상권(관습법상의 법정지상권 포함), 지적권, 유치권, 기부채납의무 등의 존재로 인한 목적물의 가치 감소
 7. 매매목적물의 하자담보책임
- ② 이 계약체결일 이후에 매매목적물의 공용징수, 도시계획의 변경, 건축제한, 도로편입 등 일체의 공법상의 부담이 부과되었을 경우 이에 따른 모든 책임은 “을”의 부담으로 한다.

제5조(명도 또는 인도)

- ① 매매목적물의 명도 또는 인도는 “을”이 그 책임을 부담한다.
- ② “갑”은 매매대금 완납 받은 후에 매매목적물을 현상 그대로 “을”에게 인도하며 “을”은 조건 없이 인수한다.
- ③ 매매목적물 및 부속물과 관련하여 기존 이해관계자들의 정리는 “을”의 책임으로 하며, 그 정리결과에 따라 “갑”에게 여타의 권리주장이나 요구(대금지급의 조정 등)를 할 수 없다.
- ④ 매매목적물로 표시되지 않은 물건(건물, 공작물 및 동산 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등이 있을 때에는 그에 대한 명도, 철거, 수거, 인도 책임 및 비용부담은 “을”에게 있다. 또한 본 건 매매목적물에 표시되지 아니한 등기 및 미등기 부동산 및 물건(쓰레기 포함)의 명도나 철거도 “을”의 책임으로 한다.
- ⑤ 잔금 납부일 이후 화재보험 잔여기간에 대한 화재보험료는 “을”이 부담하기로 한다.

제6조(점유사용 불가)

- ① “을”은 매매계약 체결이후 “갑”의 승인 없이 매매목적물에 대하여 임의로 전매, 임대, 전세, 점유이전, 제3자에의 권리설정 등을 하였거나, 동산의 교체 및 무단반출, 식목, 목적물의 개량, 구조변경이나 목적물건의 성질을 변경하는 행위를 하였을 경우는 “갑”은 매매계약을 해제할 수 있으며, 이 경우 계약보증금은 “갑”에게 귀속된다.
- ② “을”이 제1항의 매매목적물을 “갑”의 승인 후 점유사용 할 때에는 수도로, 전기료, 관리비 등 제세공과금을 “을”이 부담하여야 하며 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.
 1. 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하여 당해 물건 허용시설 능력 범위에서 점유 사용하되 위 제1항에서 정한 사항을 위반하지 않기로 한다.
 2. 매매목적물에 대하여 화재 또는 이에 부대하는 파급적 사고가 발생하였을 때에는 “을”은 즉시 그 사실을 “갑”에게 통지하고 화재보험회사에 제출할 이재상황설명서와 손해추산서 사본을 “갑”에게 송부하여야 한다.
 3. “갑”이 “을”의 점유사용기간 중 매매목적물의 실황을 조사하거나 실황파악을 위하여 제보고를 요청할 때에는 “을”은 지체 없이 이에 응하기로 한다.
- ③ 계약 해제 시에는 점유사용에 대한 “을”의 유익비 등을 “갑”에게 요구하지 아니한다.
- ④ “을”은 “갑”의 승낙 없이 잔금 완납이전에 매매목적물을 점유 사용할 수 없으며, 특별한 사유로 인하여 점유사용하게 될 때에는 지체 없이 “갑”의 승인을 득하여야 한다. 이 경우에도 제1항 내지 제3항의 적용을 받기로 한다.

제7조(손해배상책임)

“을”의 고의 또는 과실로 매매목적물이 멸실, 파손되거나 “을”이 제6조의 조건을 위반하여 “갑”에게 재산상의 손해를 초래하게 하였을 때에는 “을”은 지체 없이 원상복구하거나, 그 상당액을 “갑”에게 배상하여야 한다. 이 경우 손해배상금의 산정은 '감정평가 및 감정평가사에 관한 법률'에 의한 감정평가법인이 평가한 금액과 “갑”이 평가한 기성건축물(기성고)의 금액(건설원가)을 기준으로 한다.

제8조(제세금, 관리비, 보험료 등)

- ① “갑”은 계약 체결 후 본 계약서상 잔금납부일 이전에 고지된 “갑”이 납부의무자인 제세공과금(재산세, 종합부동산세, 환경개선부담금, 교통유발부담금, 신탁계약 체결전의 원인으로 발생한 압류금액 등에 한함)을 부담하고, “을”은 잔금납부일 이후에 고지되는 제세금과 공과금 및 관리비(공과금 및 관리비는 잔금납부일 전후를 막론하고 기 발생 및 경과분 포함) 일체를 부담하여야 한다.(단, 잔금납부일 이전에 고지된 해당 사업장의 “갑”이 납부의무자인 체납 제세공과금(당사로 고지된 물적납세의무 금액 포함)은 매매대금에서 “갑”이 납부할 예정이오나, 2021년도부터 위탁자 명의로 부과된 제세공과금 미납금 및 제세공과금 미납으로 인하여 신탁물건이 압류되는 경우에는 “을”의 책임으로 해결해야 함이다)
- ② “을”은 “갑”이 본 매매목적물의 화재사고(화재, 가스, 주차장등) 발생 시 예상되는 손실을 보전기 위해 보험을 가입하여 납입한 보험료에 대해서는 “을”의 잔금 납부일로부터 보험만료일까지 기간에 대한 보험료를 정산하여 소유권 이전과 동시에 “갑”에게 지급하고, 피보험자의 명의로 “을”로 변경하기로 한다.

제9조(대금지급의 기한이익 상실)

“을”이 계약중 제6조, 제7조를 위반하여 “갑”이 본 건 매매대금의 전액 지급을 요구하면 “을”은 대금지급의 기한이익을 상실한다.

제10조(계약의 해제)

- ① “갑”, “을” 쌍방 공히 이 계약을 위반하였을 때에는 각 상대방은 이 계약을 해제할 수 있다.
- ② “갑”의 위약으로 이 계약이 해제될 경우에는 기 납부된 매매대금 전액을 “을”에게 지급한다. 그러나 그 위약이 매매목적물에 관하여 “갑”이 취득한 권리에 대한 원인무효판결에 기인하는 경우에는 “갑”은 기 납부된 매매대금 전액을 이자 없이 원금만 “을”에게 반환하고, “을”은 이로 인한 손해배상 등 일체의 이의를 제기치 아니하기로 한다.
- ③ “을”의 귀책사유로 이 계약이 해제될 경우에는 다음 각 호와 같이 한다.
 1. “갑”이 이미 수취한 계약보증금은 “갑”의 귀속으로 한다.
 2. “을”이 매매목적물에 대하여 지출한 필요비나, 유익비, 제8조에 의하여 “을”이 지급한 비용 등 일체의 비용은 “을”의 점유사용의 전후에 관계없이 “갑”에게 상환 또는 보상을 청구할 수 없으며, 매매목적물상에 부합 또는 증설된 모든 물건 시설에 대한 일체의 권리를 포기하고 그 물건의 현상태로 “갑”에게 귀속하는 것으로 한다. 다만, “을”이 대금완납 전 점유사용승인에 따라 “갑”, “을”간에 별도 점유사용 약정을 체결하였을 경우에는 그 약정에 따르기로 한다.

제11조(변경사항 신고)

“을”은 매매계약 체결 이후 “을”의 상호 및 주소지 등이 변경될 때에는 지체 없이 “갑”에게 신고하기로 한다. 신고를 이행하지 아니하여 발생한 손해에 대하여는 “을” 책임과 비용으로 처리하기로 한다.

제12조(명의변경)

명의 변경은 원칙적으로 불가하며, 예외적으로 “갑”이 승낙하는 경우에 한하여 명의변경이 이루어진다.

제13조(토지거래허가)

“을”은 계약체결 이후 매매부동산과 관련하여 관계법규에 의하여 “을”의 명의로 허가, 인가, 신고, 승인 등을 받아야 할 경우에는 “을”이 받아야 하며 이에 소요되는 비용도 “을”이 부담한다.

제14조(계약서의 검인 및 실거래신고)

부동산매매계약서에 대한 검인 및 부동산거래계약실거래신고는 “을”의 책임으로 처리하여야 하며 이에 소요되는 비용도 “을”이 부담하기로 한다.

제15조(신탁종료 등 이후 매매계약상 권리의무승계)

다음 각호의 사유 발생과 동시에 본 계약에 기한 “갑”의 “을”에 대한 모든 권리의무는 계약변경 등 별도의 조치 없이 위탁자에게 포괄 승계된다.

1. “갑”과 위탁자 간의 신탁계약의 종료일(신탁계약의 중도해지일, 신탁기간 만료일 등 신탁 계약에 기한 신탁종료 사유 발생일을 말함)
2. 이 매매계약목적물에 대하여 신탁등기말소 및 “갑”으로부터 “을”로의 소유권이전등기일

제16조(분쟁의 관할)

매매 계약과 관련된 분쟁발생시 소송관할은 서울중앙지방법원으로 한다.

제17조(계약서의 구성)

본 매매계약은 이 매매계약서와 현물증람확인서, 입찰참가자 준수규칙 및 공매공고로 구성되며 상호 보완 효력을 갖는다.

제18조(기타사항)

이 매매계약서에서 정하지 아니한 사항은 부동산 매매계약에 관한 사회 상규에 의거하여 상호 협의하여 처리하기로 한다.

제19조(특약사항)

- ① 본조 특약사항은 매매계약 일반조항에 우선하여 적용한다.
- ② "을"은 "갑"이 위탁자와 부동산담보신탁계약을 체결한 수탁자임을 충분히 인지하고 "갑"이 본 매매부동산의 등기부등본 상 소유권이전 업무만을 위하여 이 매매계약을 체결하는 바, "갑"으로부터 소유권이전을 받음에 있어 "갑"에게 매매부동산에 대한 하자담보책임이나 매매계약서상 매도인으로서의 일체의 책임을 물을 수 없다.
- ③ "을"은 토지거래허가, 매매계약서 검인 및 부동산거래계약신고 등 제반 행정절차를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며 행정절차 누락에 따른 과태료 등은 "을"의 부담으로 한다.
- ④ "을"이 미등기전매 등 부동산등기법 및 관련규정을 면탈하는 소유권이전을 요청하는 경우에는 "갑"은 이를 불허할 수 있으며, "을"은 이에 대하여 "갑"에게 일체의 이의를 제기하지 않기로 한다.
- ⑤ "갑"은 매매목적물에 관한 다음 각 호에 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로, "을"은 이에 대하여 "갑"에게 일체의 이의를 제기하지 않기로 한다.
 - 1) 매매목적물의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적하자(등기부등본과 현황의 차이 등)
 - 2) 법률상 원인무효로 인한 권리상실 내지 권리제한
 - 3) 행정상(환지, 징발, 개발제한, 기타 모든 도시계획) 권리제한
 - 4) 권리의 일부가 타인에게 속함으로써 받는 권리의 제한
 - 5) 등기부 등 각종 공부상 목록과 현황과의 상이
 - 6) 천재 또는 비상사태로 인한 피해
 - 7) 민법 제569조 내지 제581조에 정한 매도인의 담보책임 등
 - 8) 매매목적물 내의 유지권 및 등기되지 않은 임대차
 - 9) 제한사항(근저당권, 가압류, 가처분 및 지상권, 유치권, 무단점유 등) 등 일체의 법률적·사실적 제한사항
 - 10) 권리관계 말소, 소송관련사항(소유권분쟁 포함)
- ⑥ 매매목적물에 대한 소유권이전등기일 현재 매매목적물에 관하여 이미 발생하였거나 장래에 발생할 제세공과금(단, 매매목적물에 관한 신탁계약에 의하여 신탁재산에서 납부가 예정되어 있고, 실제로 "갑"에 의해 신탁재산에서 납부된 제세공과금은 제외함), 준조세, 각종 부담금 기타 이와 유사한 금원, 관리비, 인도 및 명도(임대차 및 거주자 등 제권리관계), 매매목적물상 일체의 법률적·사실적 제한사항(소송, 압류, 경매, 보전처분, 제한물권, 법정지상권, 유치권자, 점유자, 임대차 등)은 "을"이 직접 공부의 열람 및 현장조사를 통해 충분한 사전검토를 거친 후 매매계약을 체결하여야 하며, 이와 관련한 일체의 책임은 "을"의 책임으로 처리하는 조건으로 이에 대해 "갑"은 일체의 책임을 지지 아니한다.
- ⑦ 매매목적물 중 임대차계약이 체결된 것으로 판단되는 부동산에 대해서는 "을"이 임대차계약과 관련된 일체의 사항(임대차보증금 반환 의무 포함)을 모두 승계해야 한다.
- ⑧ 매매목적물의 소유 및 이용에 대한 각종 인·허가와 처리사항은 "을"의 책임과 비용으로 한다.
- ⑨ 매매목적물의 안전, 유지관리, 관련법령, 이용상 필요한 시설은 "을"의 부담으로 조치하여야 한다.
- ⑩ "을"의 매매대금 완납일 전후를 불문하고 "갑"은 매매목적물의 관리비, 수도, 가스, 전기비를 책임지지 않으며, "을"이 현황대로 인수하여 책임지고 처리하는 조건의 매각임을 인지하고 동의하며, "갑"에게 일체의 이의를 제기하지 않는다.
- ⑪ 본 매매목적물에 대하여 "갑"의 사전 동의를 득하지 않은 임차인이 존재하는 경우에도 "갑"은 일체의 책임을 부담하지 아니하며, "을"은 사전에 불법 임대차 여부를 철저히 확인한 후 본 매매계약을 체결하는 것이며, 향후 이와 관련하여 "갑"에게 민·형사·세무·행정 상 일체의 이의를 제기할 수 없다.
- ⑫ "을"은 공매(입찰)공고에 표시된 '소송 및 제한권리현황'을 충분히 확인 및 숙지하고 계약 체결하는 것이며, 이로 인하여 "을"에게 불이익이 발생하여도 기납부한 매매대금(입찰보증금 포함)은 어떠한 경우에도 반환하지 않을 뿐만 아니라, "갑"에게 어떠한 이의제기(민원 및 소송제기 등 형식 불문)를 할 수 없다.

■ 본인은 본 **매매목적물**과 관련하여 사업담당자로부터 매수인에 대한 면담 등을 통하여 매매계약의 내용, 계약체결에 따르는 위험, 기타 계약의 해지·해제에 관한 사항 및 신탁종료에 따른 권리의무승계 등에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음을 확인하며 코리아신탁(주)로부터 본 매매계약의 설명을 들은 바와 같이 위험성이 있음에도 불구하고 본인의 판단으로 본 매매계약을 체결하는 것이므로 이와 관련한 위험은 본인이 부담함을 확인합니다.

■ 매수인 "을"은 본 **매매목적물**의 명도처리 및 임대차관계 정리는 매수인의 부담으로 매매계약 체결함을 확인합니다.

■ 매수인 "을"은 본 **매매목적물**의 현상 그대로를 인수하며 기존 이해관계자들의 정리(명도 포함)도 매수자 책임으로 매매계약 체결함을 확인합니다.

■ 본 부동산매매계약 체결에 따른 인지세는 "을"(매수인)이 부담하기로 한다.

(위확인인) 매수인("을") : 성 령(자필서칭) (인)

※ 약관의 규제에 관한 법률 제3조(약관의 작성 및 설명의무 등)에 따라 계약조항을 자세히 읽고 아래와 같이 자필로 기재하여 주시기 바랍니다.

계약자 본인은 위 계약내용에 대한 충분한 설명을 듣고 이해하였습니다.	이 해 하 였 습 니 다
계약자 본인은 위 계약내용에 대하여 동의 후 자필 기재한 것을 확인합니다.	확 인 합 니 다

매수인인 성명 : _____ (인)

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

- 붙 임 1. 부동산의 표시
2. 소송 및 제한권리현황

매 도 인 (갑) : 코리아신탁 주식회사 대표이사 이 유 청

법 인 등 록 번 호 : 110111-2937831

주 소 : 서울시 강남구 테헤란로 508, 10층 (대지동, 해성2빌딩)

매 수 인 (을) :

생년월일(법인등록번호) :

주 소 :

【 붙임 1 】 부동산의 표시

□ 부동산 목록

연번	소재지	면적(m ²)	
		대지권 비율	건물
1	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 비101호	23	52.84
2	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 비102호	27.79	63.85
3	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 비103호	86.98	199.84
4	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 비104호	22.6	51.93
5	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 비201호	23.77	54.60
6	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 비202호	28.31	65.04
7	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 비203호	67.54	155.17
8	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 비204호	24.99	57.42
9	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 101호	53.91	166.27
10	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 102호	29.98	68.88
11	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 201호	33.16	76.18
12	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 202호	44.58	102.42
13	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 203호	50.26	115.47
14	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 204호	30.58	70.26
15	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 301호	22.87	52.54
16	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 302호	38.11	87.55
17	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 303호	17.76	40.81
18	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 304호	29.95	68.80
19	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 305호	28.29	65.00
20	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 306호	23.54	54.08
21	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 401호	38.11	87.55
22	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 402호	17.76	40.81
23	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 403호	29.95	68.80
24	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 404호	28.29	65.00
25	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 405호	24.22	55.65
26	서울특별시 성동구 옥수동 262-1번지 외 달공철에비뉴 501호	91.7	210.67

※ 본 공매의 매매목적물은 신탁계약서 상 표시된 신탁부동산만을 포함하오니 이점 양지하시고 입찰에 참여하여 주시기 바랍니다. (신탁부동산을 제외한 지상물 및 건물 내 집기류 등은 금번 공매물건에 포함되지 않으며, 이와 관련하여 매수인이 직접 관련자와 협의하시기 바랍니다.)

□ 최초 공매가격

연번	지번	토지가격	건물가격	부가가치세	합계(VAT 포함)	비고

(일괄매각으로 낙찰 후 기재 예정)

※ 각 회차별 공매가격은 본 최초 공매가격을 기준으로 전회차 공매가 유찰될 경우 공매예정 가격에서 [10%] 차감되는점 참고하시기 바랍니다. 지번별 세부 금액은 당사가 정하기로 하며, 입찰자는 이에 대하여 일체의 이의를 제기하지 않는 조건입니다.

【 붙임 2 】 소송 및 채권 보전 현황

□ 소송현황

- 해당사항 없음.

□ 채권보전현황

사건번호	관할법원	사건명	채권자	채무자	제3채무자	청구금액(원)	비고
2023카단509927	수원지법	채권가압류	최XX	주식회사 북로드	코리아신탁 주식회사	950,000,000	
징세과-T21697	-	채권 압류 통지(갑)	동화성세우서	주식회사 북로드	코리아신탁 주식회사	55,429,490	
2024타채115213	수원지법	채권압류 및 추심명령	함XX	주식회사 북로드	코리아신탁 주식회사	225,754,652	

※ 매수인은 상기 소송 및 채권보전현황을 충분히 인지한 후, 공매 참여시길 바랍니다(상기 소송 및 채권보전 현황은 누락 및 오기가 있을 수 있으니 참고용으로 활용하시기 바라며, 사실 확인에 대한 책임과 부정확한 확인으로 인하여 발생하는 문제의 책임은 매수인에게 있습니다. / 해당 토지 및 건물의 등기사항전부증명서 열람 포함). 상기 소송 및 채권보전현황으로 인하여 추후 발생할 수 있는 모든 문제에 대하여 어떠한 경우에도 당사로 이의제기를 할 수 없고, 매수인의 책임으로 처리하여야 합니다. (단 잔금납부일 이전에 고지된 해당 사업장의 신탁사가 납부의무자인 체납 제세공과금(당사로 고지된 물적납세의무 금원 포함)은 매매대금에서 신탁사가 납부할 예정이오나, 2021년도부터 위탁자 명의로 부과된 제세공과금 미납금 및 해당 제세공과금 미납으로 인하여 신탁물건이 압류되는 경우에는 매수인의 책임으로 해결해야 합니다.) 또한 상기 소송 및 채권보전현황으로 인하여 매수인에게 불이익이 발생하여도 기납부한 매매대금(입찰보증금 포함)은 어떠한 경우에도 반환하지 않습니다.

□ 임대차현황

순번	임대목적물	임대인 성명	임차인 성명	임대차보증금	월임대료	계약일자
1	비201, 비202, 비203, 비204호	주식회사 북로드	(주)더프라자	120,000,000	9,000,000	2021.03.08.
2	비101호	주식회사 북로드	부XX	55,000,000	1,800,000	2021.03.24.
3	비103호	주식회사 북로드	박XX	80,000,000	6,000,000	2021.06.01.
4	101, 102호	주식회사 북로드	(주)스타벅스코리아	300,000,000	매출액×12%	2021.04.28.
5	301,302,303,304,305,306호	주식회사 북로드	김XX	300,000,000	14,000,000	2021.03.05.
6	401,402,403,404호	주식회사 북로드	현대자동차(주)	-	11,825,000	2021.05.26.
7	201,202호	주식회사 북로드	김XX	220,000,000	7,300,000	2021.08.28.
8	405호	주식회사 북로드	백XX	50,000,000	2,400,000	2021.10.05.
9	비102호	주식회사 북로드	주식회사 팜랩	65,000,000	2,300,000	2023.11.16.
10	203, 204호	주식회사 북로드	박XX	250,000,000	9,000,000	2023.11.15.
11	501호	주식회사 북로드	주식회사 헤븐컴퍼니	300,000,000	9,000,000	2021.06.22.

※ 상기 외 미상의 임대차가 존재할 수 있습니다.

※ 매수인은 공매목적 부동산의 현상 그대로를 인수하며, 기존 이해관계자(임차인, 유치권자, 분양계약자 등 포함)들의 정리는 매수인 책임(임대차보증금 반환 포함)으로 합니다. 또한 처분부동산내 임대차등의 임차인 존재시 매수인은 임차인과 협의하여 임대차 조건의 승계(또는 임차인 강제퇴거, 민·형사상 문제 및 명도단행 등) 등 임대차와 관련된 일체의 사항을 매수인의 책임과 비용으로 처리해야 하며, 이를 원인으로 당사에 낙찰 또는 매매계약의 취소나 매매대금의 감액 등을 요청할 수 없습니다. 따라서 매수인은 사전에 입찰하고자 하는 부동산에 대한 현장 및 공부조사를 충분히 이행하여 매각부동산의 현황을 확인 후, 입찰에 참여하여 주시기 바라며 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없습니다. (공매물건 중 소유자인 당사의 승인을 득하지 않은 미상의 전입세대(또는 전입신고 없는 거주자가 존재할 수 있음)가 존재할 수 있으며, 이와 관련된 일체 책임은 매수자가 부담합니다)

개인(신용) 정보 수집 · 이용 · 제공동의서

(공매입찰 및 매매계약 체결용)

■ 본인은 위탁자와 수탁자 코리아신탁(주) 간 체결한 부동산담보신탁계약에 의하여 수탁자 코리아신탁(주) 소유하고 있는 부동산을 공급받는 매수인으로서 본 재산이 부동산담보신탁계약 처분방법에 의거 공급될 재산이라는 특수성을 인지하고 입찰참여 및 매매계약을 체결함에 있어 코리아신탁(주)이 “개인정보보호법 제15조, 제17조, 제22조”, “신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제32조, 제33조, 제34조” 등에 따라 본인의 개인정보 및 고유식별정보를 수집·이용·제공하는 것에 대하여 충분한 설명을 듣고 아래와 같이 이에 동의합니다.

1. 개인(신용) 정보의 수집 · 이용에 관한 사항

수집 · 이용 목적	- 입찰 및 계약의 체결·유지·이행·사후관리 등에 필요한 모든 업무의 수행 - 기타 입찰 및 계약관련 금융거래의 설정·유지·이행·사후관리 등에 필요한 업무의 수행
수집 · 이용하려는 개인(신용) 정보의 내용	- 필수적 정보(개인식별정보): 성명, 국적, 직업, 전자우편 주소, 전화번호, 휴대전화번호 등 연락처, 고유식별정보(주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호), 신용거래정보(본 동의서 이전 및 이후의 실적을 포함한 거래내용) - 선택적 정보: 개인식별정보 외에 별도의 서류에 기재된 정보 또는 고객이 제공한 정보
보유 및 이용 기간	- 입찰 참여시부터 계약의 효력이 종료하는 시점 또는 제공받는 자의 이용목적 달성시까지 - 단, 민원, 분쟁, 소송 등의 사유로 그 필요성이 인정되는 경우 해당사유 종료일까지
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	- 위 개인(신용) 정보 중 필수적 정보의 수집·이용에 관한 동의는 입찰 및 계약의 체결·이행을 위하여 필수적이므로 동의하지 않으면 입찰 및 계약의 체결 등이 가능합니다. 이에 대한 동의를 하지 않을 경우에는 입찰 및 계약의 체결이 부득이하게 거절될 수 있습니다.
수집 · 이용 동의 여부	- 본인은 개인(신용) 정보의 수집 · 이용에 대한 동의를 거부할 권리가 있으며, 다만 동의를 거부할 경우 “본 입찰 및 계약”의 체결·유지·이행·사후관리 등에 있어 불이익을 받을 수 있음을 고지 받고 본인의 개인(신용) 정보를 수집·이용에 대한 동의여부를 결정합니다. △ 필수적 정보 (동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input type="checkbox"/>) △ 선택적 정보 (동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input type="checkbox"/>) 성명 (서명 또는 인)
고유식별정보 동의 여부	- 본인은 위와 같이 본인의 고유식별정보(주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호)의 수집 · 이용에 관련된 사항에 대해 충분한 설명을 듣고 이에 동의합니다. △ 동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input type="checkbox"/> 성명 (서명 또는 인)

2. 개인(신용) 정보의 제공에 관한 사항

제공받는 자	- 위탁자, 수탁자, 우선수탁자, 금융기관, 신용조사기관, 기타 본 신탁사업 관련 코리아신탁(주)의 수입인 또는 대리인
제공받는 자의 이용목적	- 입찰 및 계약의 체결·유지·이행·사후관리 등에 필요한 모든 업무의 수행 - 기타 입찰 및 계약관련 금융거래의 설정·유지·이행·사후관리 등에 필요한 업무의 수행
제공하려는 개인(신용) 정보의 내용	- 필수적 정보(개인식별정보, 고유식별정보) 및 선택적 정보
보유 및 이용 기간	- 입찰 참여시부터 계약의 효력이 종료하는 시점 또는 제공받는 자의 이용목적 달성시까지 - 단, 민원, 분쟁, 소송 등의 사유로 그 필요성이 인정되는 경우 해당사유 종료일까지
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	- 위 개인(신용) 정보 제공에 관한 동의는 입찰 및 계약의 체결·이행을 위하여 필수적이므로 동의하지 않으면 입찰 및 계약의 체결 등이 가능합니다. 이에 대한 동의를 하지 않을 경우에는 입찰 및 계약의 체결이 부득이하게 거절될 수 있습니다.
제공 동의 여부	- 본인은 개인(신용) 정보의 제공에 대한 동의를 거부할 권리가 있으며, 다만 동의를 거부할 경우 “본 입찰 및 계약”의 체결·유지·이행·사후관리 등에 있어 불이익을 받을 수 있음을 고지 받고 본인의 개인(신용) 정보 제공에 대한 동의여부를 결정합니다. △ 동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input type="checkbox"/> 성명 (서명 또는 인)
고유식별정보 동의 여부	- 본인은 위와 같이 본인의 고유식별정보(주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호)의 수집 · 이용에 관련된 사항에 대해 충분한 설명을 듣고 이에 동의합니다. △ 동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input type="checkbox"/> 성명 (서명 또는 인)

3. 불이익 사항에 대한 설명 및 이해

- 본인은 코리아신탁(주)로부터 입찰·계약에 따른 불이익 사항(매매계약 해제 등에 따른 손실 가능성, 손실가능 범위, 중도해지시의 불이익, 추가부담이 발생할 수 있는 사항, 기한이익 상실 사유, 보장이 제한되거나 되지 않는 경우, 기타 권익에 관한 중요사항 등)이 발생할 수 있음에 대하여 충분한 설명을 듣고 이해함에 따라 본 입찰에 참여함

■ 본인은 본 입찰 및 매매물건과 관련하여 사업담당자로부터 개인(신용)정보 및 고유식별정보의 수집·이용·제공 및 불이익 사항에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음을(_____) , 확인하며 코리아신탁(주)로부터 본 입찰 및 매매계약의 설명을 들은 바와 같이 위험성이 있음에도 불구하고 본인의 판단으로 본 입찰에 참여(_____)하는 것이므로 이와 관련한 위험은 본인이 부담함을 확인합니다.

20 년 월 일 입찰자 _____ (인)

코리아신탁 주식회사 귀중