

대전시 문화동 공공지원민간임대주택 사업

토 지 매 매 계 약 서

(민간제안 건설형)

2024년 12월 23일

토 지 매 매 계 약 서

본 토지매매계약(이하 “본 계약”)은 2024년 12월 23일(이하 “본 계약 체결일”) 다음 당사자들 사이에 체결되었다.

1. 경기도 용인시 기흥구 흥덕2로87번길 18, 비동 308호(영덕동)에 그 등기된 본점을 두고 있는 주식회사 이랜드건설(이하 매도인의 지위에서 “매도인”)
2. 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)에 그 등기된 본점을 두고 있는 주식회사 이베데스다대한제9호위탁관리부동산투자회사(이하 “매수인”)
3. 경기도 용인시 기흥구 흥덕2로87번길 18, 비동 308호(영덕동)에 그 등기된 본점을 두고 있는 주식회사 이랜드건설(이하 시공사의 지위에서 “시공사”)

(이하 매도인, 매수인, 시공사를 개별적으로 “당사자”, 총칭하여 “당사자들”이라 한다. 이하 “상대방”이라고 하면, 별도의 특별한 언급이 없으면 매도인에 대해서는 매수인을 의미하고, 매수인에 대해서는 매도인을 의미한다.)

전 문

가. 매도인은 본 계약 체결일 현재 대전광역시 중구청장으로부터 「건축법」에 따른 건축허가를 받은 대전광역시 중구 문화동 1-182번지 일원 토지(이하 “매매목적물”, 상세내역은 별첨 1에 기재됨)에 관한 본건 신탁(제5조 제1항 제G호에서 정의됨)상 위탁자 겸 수익자의 지위를 보유하고 있다.

나. 매수인은 매매목적물 지상에 임대주택, 근린생활시설을 건설하여 임대 및 분양하는 공공지원민간임대주택사업(이하 “본건 사업”)을 수행하고자 한다. 또한, 본 계약에서 정하는 바에 따라 매도인은 매매목적물을 매수인에게 매도하고자 하고, 매수인은 이를 매도인으로부터 매수하고자 한다.

다. 시공사는 본건 사업의 사업제안자이자, 매수인의 보통주 주주가 될 예정인 자로서 매수인에 대하여 매도인의 본 계약상 진술 및 보장 책임 및 의무 이행 책임 일체를 연대하여 부담하기로 한다.

이에 당사자들은 매매목적물의 매매거래(이하 “본건 거래”)와 관련하여 다음과 같이 합의한다.

다 음

제 1 조 정 의

구체적인 문맥에 의해 분명하게 달리 의도되지 않는 한, 본 계약에서 사용되는 아래의 용어들은 그 정의된 바에 따르며, 본 계약에서 어떤 계약을 지칭하는 경우에는 해당 계약이 수시로 수정, 보충 또는 갱신된 것을 포함하는 것으로 해석한다. 본 조 이외의 곳에서 정의된 용어들 역시 그 정의된 바를 따른다.

“거래완결일”이라 함은 본 계약에 따라 실제로 거래완결이 이루어지는 날을 의미한다.

“법률”이라 함은 정부당국에서 제정한 법률, 시행령, 조례, 규칙, 지침, 규정 기타 법률에서 요구하는 요건을 의미한다.

“부담”이라 함은 등기 또는 등록 여부를 불문하고 매매목적물에 대한 지상권, 지역권, 전세권, 유치권, 저당권, 근저당권, 양도담보권, 매도담보권, 기타 담보권 등의 전형 또는 비전형의 제한물권, 취득시효, 통행권, (가)압류, 가처분 등 재산에 대한 모든 법적, 사실적 제한을 의미한다.

“세금 등”이라 함은 정부당국에서 부과하는 모든 종류의 세금, 수수료, 부과금, 부담금, 관세, 요금을 포함하며(미납세금에 대해 추가로 부과되는 이자 및 각종 가산세 및 가산금을 포함한다), 소득, 권리, 프랜차이즈, 기타 소득, 총수입, 재산,

판매, 사용, 주식, 급여, 고용, 사회보장, 산재, 고용에 직·간접적으로 부과되는 세금, 특별소비세, 원천징수세, 종가세, 양도세, 부가가치세, 자본이득세 성격의 세금, 인허가세, 등록세, 인지세, 도로점용료, 과밀부담금, 교통유발부담금, 환경개선부담금, 국공채 매입의무 등을 제한 없이 포함한다.

“소송”이라 함은 정부당국을 통해 진행되는 모든 유형의 청구, 소송, 중재, 조정, 화해, 심문, 절차 및 조사를 의미한다.

“수용”이라 함은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 기타 관련 법률에 따른 매매목적물의 전부 혹은 일부에 대한 수용 및/또는 사용을 의미한다.

“영업일”이라 함은 토요일, 일요일, 법정공휴일 및 서울 소재 시중 은행이 휴무하도록 법률로 허용되었거나 정해진 날을 제외한 모든 날을 의미한다.

“예정거래완결일”이라 함은 2024년 12월 27일 또는 당사자들이 거래완결을하기로 달리 서면으로 합의한 날을 의미한다.

“원”이라 함은 대한민국의 공식 통화를 의미한다.

“인(人)”이라 함은 정부당국을 포함하는 모든 개인, 조합, 회사, 단체, 신탁, 법인격 없는 단체를 의미한다.

“정부당국”이라 함은 대한민국의 중앙정부, 지방정부, 감독기관 또는 행정기관, 부처, 위원회, 하부 정치조직, 법원, 사법 혹은 중재 기구, 국회, 정부당국으로부터 권한을 위임받은 모든 인(人)을 의미한다.

“정부명령”이라 함은 법률을 제외하고, 정부당국에 의해 수립된 모든 명령, 문건, 판결, 처분, 지시, 권고, 결정 기타 이에 유사한 것을 의미한다.

어느 당사자의 행위에 필요한 “정부승인”이라 함은 그러한 행위에 관하여 법률이나 정부당국이 요구하는 인허가, 검사, 동의 기타 허락을 포함하여 그러한 행위의 승인, 동의, 보고 또는 등록을 의미한다.

제 2 조 매매목적물

- (1) 본 계약에 따라 매도인이 매수인에게 매각하는 매매목적물은 별첨 1에 기재된 바와 같다.
- (2) 매매목적물 지상, 지하의 건축물, 시설물 및 기타 동산 일체는 매매목적물에 포함되지 않고, 매도인은 제4조 제1항 제H호에 따라, 이러한 것들이 존재하지 않음을 진술하고 보장한다.

제 3 조 매매대금

매매목적물의 매매대금(이하 “매매대금”)은 매도인에 대하여 금 이백이십일억오천만원(₩22,150,000,000)(부가가치세 없음)으로 한다.

제 4 조 진술 및 보증

- (1) 매도인은 매수인에게, 본 계약 체결일 및 거래완결일을 기준으로 아래의 사항이 진실하고, 정확하다는 점을 진술하고 보증한다.
 - A. 권리능력 및 행위능력: 매도인은 대한민국 법률상 적법하게 설립되어 유효하게 존속하는 주식회사이며, 본 계약을 체결할 수 있는 능력이 있다.
 - B. 권한, 수권 및 집행 가능성: (i) 매도인은 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결에 필요한 내부 의사결정 절차에 의한 승인을 받았고, (ii) 이에 매도인은 본 계약의 체결, 교부

및 이행과 본건 거래의 완결을 위한 모든 권한과 자격을 갖게 되었으며, (iii) 본 계약 및 본건 거래의 완결은 매도인의 모든 내부 절차에 의하여 적법하게 승인되어 매도인이 더 이상 취해야 할 내부 절차는 없고, (iv) 본 계약은 매도인에 대하여 적법 유효하고 구속력 있는 의무를 발생시키며 그 조건에 따라 집행 가능하다.

- C. 제3자 동의 및 통지: 공개목록 4(1)C에 기재된 것을 제외하고는, 매도인이 본 계약 및 본건 거래에 필요한 문서의 체결, 교부 및 이행 또는 거래완결을 위하여 필요한 제3자의 동의나 승인 또는 제3자에 대한 통지는 존재하지 않는다. 공개목록 4(1)C에 기재된 각 동의, 승인 및 통지는 거래완결 이전에 이행될 예정이다.
- D. 매도인의 채권자: 본 계약 체결일 현재 매도인의 부채·보증의무 및 그 채권자들에 관한 진실되고 정확하고 완전한 목록 및 거래완결시 기준으로 예상되는 같은 내용의 목록은 공개목록 4(1)D와 같다. 매도인은 채무초과상태가 아니고, 본건 거래는 매도인의 채권자들의 이익을 해하는 사해행위를 구성하지 아니하며, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 부인권의 행사 대상이 되지 아니한다.
- E. 위반 없음: 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결은, (i) 매도인의 조직 문서, 이사회 규정 또는 위원회 규정, (ii) 「주택법」 및 「건축법」을 포함하여 매도인 또는 매매목적물에 적용 가능한 법률, (iii) 매도인 또는 매매목적물에 적용되거나 적용될 수 있는 정부명령, (iv) 매도인이 당사자인 계약의 조건, 확약, 규정에 위반되거나 모순되지 아니하며, 매도인에 의한 위반 또는 불이행사유에 해당하지 않는다.

- F. 소송 및 분쟁: 공개목록 4(1)F에 기재된 것을 제외하고는, 본 계약, 본건 거래의 완결 기타 매도인의 본 계약에 따른 의무이행에 부정적 영향을 미치거나 매매목적물의 일부 또는 전부의 소유, 사용, 수익 및 관리에 장애를 초래하는 어떠한 유형의 소송이나 분쟁, 정부명령, 민원도 과거에 제기되지 않았고, 현재 계속 중이지 않으며, 추후 제기될 것으로 예상되지 않는다.
- G. 완전한 소유권 및 부담: 본 계약 체결일 현재에는 제5조 제1항 제G호에서 정하는 본건 신탁의 수탁자인 수협은행이, 거래완결일 현재에는 매도인이 각각 매매목적물에 대한 적법한 단독 소유자이며, 매매목적물 및 본건 신탁상 매도인이 수협은행에 대해 가지는 수익권(본건 신탁 해지를 원인으로 한 매매목적물에 관한 소유권이전등기청구권 포함)에는 공개목록 4(1)G에 기재된 지상권(이하 “본건 지상권”)을 제외하고는 아무런 부담이 설정되어 있지 않다.
- H. 지상물 및 점유의 부존재: 매매목적물의 지상 및 지하에는 본건 지상권의 권리자인 대전교통공사가 본건 지상권의 설정 범위 및 목적 내에서 설치한 도시철도 시설을 제외하고는, 건축물, 시설물, 공작물, 기타 동산이 설치되어 있지 아니하며, 매도인 및 본건 지상권의 권리자로서 대전교통공사 외에는 매매목적물의 전부 또는 일부를 점유·사용하고 있는 임차인, 기타 제3자는 존재하지 아니한다.
- I. 정부승인: 본 계약 체결일 현재 매도인은 「건축법」에 따라 대전광역시 중구청장으로부터 2024년 1월 5일자로 매매목적물에 대하여 건축허가(이하 “본건 건축허가”), 도로점용허가(허가번호 제2023-253호, 점용장소: 대전광역시 중구 문화동 1-182 앞 도로 52.45㎡, 점용기간: 2023년 7월 24일부터 2032년 12월 31일까지. 이하 “본건 도로점용허가”), 기타 본건 사업을 수행하기 위해

필요한 인허가, 기타 정부승인(이하 총칭하여 “본건 인허가”)을 득하였고, 본건 인허가가 취소, 정지 또는 갱신거절에 이르게 될 수 있는 사실이나 상황은 존재하지 아니한다. 제5조 제1항 제C호에 따른 부동산거래계약신고를 제외하고, 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결을 위하여 매도인에게 필요한 정부승인은 없고, 매도인이 제5조 제2항 제A호에 따라 본건 인허가의 명의를 매수인에게 이전·승계시키는 데 장애나 제한이 없다.

J. 공부의 기재: 매매목적물에 관한 부동산 등기사항전부증명서와 부동산 대장은 모든 측면에서 매매목적물을 사실대로 정확하고 완전하게 기재하고 있다.

K. 세금 등 납부 의무: 매도인은 매매목적물과 관련하여 모든 세금 등을 법률에서 요구하는 시한 내에, 법률이 요구하는 방법에 따라 완납하였다. 매도인에 대하여 매매목적물의 납세 신고에 대해 진행 중인 조사는 없으며 이러한 조사를 개시하겠다는 정부당국의 통지를 매도인이 받은 사실이 없다. 본 계약의 체결, 교부, 이행 또는 본건 거래의 완결과 관련하여 매도인에게 부과되는 세금 등과 관련하여 매수인이 이차적 세금 등의 납부 책임을 부담하지 않는다.

L. 도로점용료의 면제: 매도인은 본건 토지의 사용과 관련하여 도로점용료를 부과받은 사실이 없고, 본건 도로점용허가는 도로점용료가 면제되는 경우에 해당한다.

M. 환경문제: 매도인은 매매목적물의 점유, 기존 건물(대전광역시 중구 문화동 1-182 지상 철근콘크리트조 (철근)콘크리트 슬래브 지붕 5층 제1종근린생활시설 건물을 포함하여, 본 계약 체결일 이전에 매매목적물 지상에 존재하던 건물을 말하며, 이하 같음)

의 철거와 관련하여 환경과 관련된 법률 및 관계 기관의 명령을 위반한 사실이 없고, 매매목적물 지하를 포함하여 매매목적물 어디에도 환경 관련 법령에 의하여 금지되거나 제한된 물질, 재료 기타 오염물질이 존재하지 않는다.

- N. 수용: 매매목적물의 소유 및 사용에 부정적인 영향을 주는 정부 당국, 공공단체, 공기업 기타 이와 유사한 주체에 의하여 진행 중인 수용 내지 사용 절차가 없고, 그러한 수용 내지 사용 절차가 개시될 우려가 없다.
- O. 경계침범의 부존재: 한국국토정보공사를 통해 경계복원측량을 실시하였으며, 매매목적물은 인근 부동산 및 동산으로부터 침범 받거나 인근 부동산 및 동산을 침범하고 있지 아니하다.
- P. 매수권 없음: 어떠한 제3자도 매매목적물의 전부 또는 일부를 매도인으로부터 취득할 권한 또는 권리를 가지고 있지 아니하고, 매도인은 매매목적물의 전부 또는 일부를 매매, 양도, 이전하거나 담보로 제공하는 어떠한 합의 또는 계약을 체결한 사실이 없으며, 기타 매수인에게 매매목적물의 소유권을 이전하는데 장애가 될 수 있는 계약이나 약정을 체결한 사실이 없다.
- Q. 도산의 부존재: 매도인에 대하여 파산, (개인)회생, 「기업구조조정 촉진법」에 따른 기업구조개선작업 등 이에 준하는 도산 절차가 개시되어 있지 아니하고, 그러한 절차가 개시될 것으로 예상되지 아니한다.
- R. 정보의 정확성: 매도인 및/또는 그 대리인이 본건 거래와 관련하여 매수인 및/또는 그 대리인의 요청에 따라 교부한 문서, 자료, 정보는 매도인, 본건 사업 및 매매목적물에 관한 중요한 문서, 자료 및 정보를 포함하고 있으며, 진정하고 정확하다.

S. 고용승계의무의 부존재: 매도인이 매매목적물의 관리를 위하여 고용한 종업원은 존재하지 않으며, 매도인이 매매목적물의 관리를 위하여 고용한 종업원이 있더라도 매수인은 고용승계의무를 부담하지 아니한다.

(2) 시공사는 매수인에게, 본 계약 체결일 및 거래완결일 현재 아래의 사항이 진실하고, 정확하다는 점을 진술하고 보증한다.

A. 권리능력 및 행위능력: 시공사는 대한민국 법률상 적법하게 설립되어 유효하게 존속하는 주식회사이며, 본 계약을 체결할 수 있는 능력이 있다.

B. 권한, 수권, 집행가능성: (i) 시공사는 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결에 필요한 내부 의사결정 절차에 의한 승인을 받았고, (ii) 이에 시공사는 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결을 위한 모든 권한과 자격을 갖게 되었으며, (iii) 본 계약 및 본건 거래의 완결은 시공사의 모든 내부 절차에 의하여 적법하게 승인되어 시공사가 더 이상 취해야 할 내부 절차는 없고, (iv) 본 계약은 시공사에 대하여 적법 유효하고 구속력 있는 의무를 발생시키며 그 조건에 따라 집행 가능하다.

C. 위반 없음: 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결은, (i) 시공사의 조직 문서, 이사회 규정 또는 위원회 규정, (ii) 시공사에 적용 가능한 법률 및 정부명령, (iii) 시공사가 당사자인 계약의 조건, 약속, 규정에 위반되거나 모순되지 아니하며, 시공사에 의한 위반 또는 불이행사유에 해당하지 않는다.

D. 정부승인: 본 계약 체결일 현재 시공사는 건축허가를 득하였고, 이러한 건축허가가 취소, 정지 또는 갱신거절에 이르게 될 수 있

는 사실이나 상황은 존재하지 아니한다. 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결을 위하여 시공사에게 필요한 정부승인은 없다.

E. 세금 등 납부 의무: 시공사는 건축허가와 관련하여 모든 세금 등을 법률에서 요구하는 시한 내에, 법률이 요구하는 방법에 따라 완납하였다.

F. 도산의 부존재: 시공사에 대하여 파산, 회생, 「기업구조조정촉진법」에 따른 기업구조개선작업 등 이에 준하는 도산 절차가 개시되어 있지 아니하고, 그러한 절차가 개시될 것으로 예상되지 아니한다.

G. 정보의 정확성: 시공사 및/또는 그 대리인이 본건 거래와 관련하여 매수인 및/또는 그 대리인의 요청에 따라 교부한 문서, 자료, 정보는 시공사, 본건 사업 및 매매목적물에 관한 중요한 문서, 자료 및 정보를 포함하고 있으며, 진정하고 정확하다.

(3) 매수인은 매도인에게, 본 계약 체결일 및 거래완결일 현재 아래의 사항이 진실하고, 정확하다는 점을 진술하고 보증한다.

A. 권리능력 및 행위능력: 매수인은 대한민국 법률상 적법하게 설립되어 유효하게 존속하는 주식회사이며, 본 계약을 체결할 수 있는 능력이 있다. 매수인은 「부동산투자회사법」에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 국토교통부로부터 영업인가를 받았다.

B. 권한, 수권, 집행가능성: (i) 매수인은 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결에 필요한 내부 의사결정 절차에 의한 승인을 받았고, (ii) 이에 매수인은 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결을 위한 모든 권한과 자격을 갖게 되었으며, (iii) 본 계약 및 본건 거래의 완결은 매수인의 모든 내부

절차에 의하여 적법하게 승인되어 매수인이 더 이상 취해야 할 내부 절차는 없고, (iv) 본 계약은 매수인에 대하여 적법 유효하고 구속력 있는 의무를 발생시키며 그 조건에 따라 집행 가능하다.

- C. 위반 없음: 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결은, (i) 매수인의 조직 문서, 이사회 규정 또는 위원회 규정, (ii) 매수인에게 적용 가능한 법률 및 정부명령, (iii) 매수인이 당사자인 계약의 조건, 확약, 규정에 위반되거나 모순되지 아니하며, 매수인에 의한 위반 또는 불이행사유에 해당하지 않는다.
- D. 정부승인: 제5조 제1항 제C호에 따른 부동산거래계약신고를 제외하고, 본 계약의 체결, 교부 및 이행과 본건 거래의 완결을 위하여 매수인에게 필요한 정부승인은 없다.

제 5 조 확약 및 약정

- (1) 매도인은 매수인에게, 그리고 매수인은 매도인에게 거래완결시까지 각각 다음 사항을 이행할 것임을 확약한다.

- A. 상거래상 합리적인 노력: 각 당사자는 필요한 경우 필요한 모든 정부승인을 받기 위해 협력하는 등, 본 계약에서 정하는 조건에 따라 본건 거래를 완결할 수 있도록 상거래상 합리적인 노력을 다한다.

- B. 특정 사항 통지: 각 당사자는 (i) 본 계약에 포함된 해당 당사자의 진술 또는 보증을 허위 또는 부정확하게 만들 수 있거나, (ii) 본건 거래가 완결되지 못하게 하거나, 또는 (iii) 본 계약상 확약, 조건 또는 약정을 준수하지 못하게 만들 가능성이 있는 사건이 발생하는 경우 이를 즉시 상대방에게 알려야 한다. 다만 즉시

통보한 경우에도 당사자의 진술과 보증의 유효성, 또는 본 계약상 상대방의 면책 권한과 의무 등은 영향을 받지 않는다.

- C. 부동산 거래 신고: 각 당사자는 거래완결 이전에 관련 정부당국에 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 부동산 거래 신고서를 제출하기로 하고, 그 상대방은 동 신고를 위하여 모든 필요한 협력을 제공한다.
- D. 제3자의 동의 및 통지: 매도인은 거래완결 이전에, 공개목록 4(1)C에 기재된 동의권자 및 공개목록 4(1)D에 기재된 채권자들을 포함한 매도인의 모든 채권자들로부터, 해당 채권자의 채무자인 매도인과 매수인을 수신으로 하여, 본건 거래의 이행 및 거래완결에 동의한다는 내용이 담긴 문서를 제출 받아 이를 매수인에게 제공해야 한다.
- E. 이자 등의 지급: 공개목록 4(1)D에 기재된 매도인의 채권자들의 채권금액에 대해 거래완결일까지 발생한 이자(기타 수수료 등이 있는 경우 해당 수수료 등 포함)를 매도인이 매도인의 채권자들에게 모두 지급하여야 한다.
- F. 기존 건물의 멸실등기: 매도인은 본 계약 체결일까지 (i) 기존 건물에 대한 멸실등기를 마치고, (ii) 그와 같은 멸실등기가 마쳐진 기존 건물의 부동산등기부를 매수인에게 제출하여야 한다.
- G. 매매목적물의 신탁 해지: 매도인은 (i) 거래완결일에 매수인으로 부터 매매대금을 지급받은 즉시 매매목적물에 관한 신탁(위탁자: 매도인, 수탁자: 수협은행. 이하 “본건 신탁”)의 우선수익자들(이하 “본건 우선수익자(들)”)에 대한 채무를 변제하여 본건 신탁을 해지한 후 직접 매수인에게 매매목적물의 소유권을 이전하여야 하며, (ii) 이를 위하여 거래완결일 전까지 본건 우선수

익자 전원으로부터 본 계약의 체결 및 이행과 그 우선수익권의
피담보채권액(금액 명시)이 전액 변제되면 그 즉시 본건 신탁을
해지함에 동의한다는 동의서(본건 우선수익자가 변제받아야 할
금액을 확인할 수 있는 서류 포함)를 징구하여 매수인에게 제
출해야 한다.

- H. 부담의 말소: 매도인은 거래완결일까지 매매목적물에 존재하는
제반 부담을 말소하고, 매매목적물에 관하여 어떠한 제한이나
부담이 없는 완전한 소유권을 매수인에게 이전해야 한다.

- (2) 매도인은 거래완결 후(단, 특정일자를 명시한 경우에는 그 특정일자
까지) 매수인에게 다음 사항을 이행할 것임을 확약한다.

- A. 본건 인허가의 명의 변경: 매도인은 거래완결일로부터 14영업일
이내 자신의 비용으로 본건 건축허가, 본건 도로점용허가, 기타
본건 인허가의 건축주, 기타 명의를 매도인에서 매수인으로 변
경하기 위하여 필요한 모든 절차를 이행하고, 건축주, 기타 명
의가 변경된 건축허가서, 기타 서류를 매수인에게 제공하여야
한다.

- B. 기존 지반고 하부 폐기물 등 처리: 본건 사업을 위한 건축 공사
시 매매목적물 지하에 매립되어 있던 폐기물, 오염물질 등이 발
견되는 경우 매도인의 책임과 비용으로 즉시 처리한다. 명확히
하면, 본 호의 규정은, 제4조 제1항 제M호에 따른 매도인의 진
술 및 보증 위반책임을 감경 혹은 면제하거나, 그러한 진술 및
보증 위반으로 인한 매수인의 권리를 포기하거나 축소하는 근
거로 해석될 수 없다(다만, 매도인이 본 호에 따른 즉시 시정의
계획을 제공하고 실제로 합리적 기간 안에 성실히 시정을 이행
할 경우, 매수인은 그 판단에 따라 위 진술 및 보증 위반에 따
른 조치를 유예하거나 포기할 수 있다).

- C. 본 계약 체결 전 제3자와 체결한 계약 등: 본 계약 체결 전에 매매목적물 지상 주택건설사업과 관련하여 매도인 또는 시공사가 제3자에게 제공한 모든 약속 및 제3자와 체결한 모든 계약 (이하 “기체결 계약”이라 한다)은 공개목록 5(2)C에 기재된 내용을 제외하고 없으며, 제공한 “기체결 계약” 외에 제3자의 민원, 소송 등 기타 분쟁이 발생한 경우 매도인의 비용과 책임으로 이를 해소하여야 한다.
- D. 민원, 소송 기타 분쟁의 해결: 매도인은 본 계약, 본건 거래의 완결 기타 매도인의 본 계약에 따른 의무이행에 부정적 영향을 미치거나 매매목적물의 일부 또는 전부의 소유, 사용, 수익 및 관리, 또는 매수인이 진행할 본건 사업에 장애를 초래하는 민원, 소송 기타 분쟁이 발생한 경우 즉시 매수인에게 통지하고, 매도인의 비용과 책임으로 이를 해소하여야 한다.
- E. 채무의 변제: 매도인은 거래완결일에 매매대금을 지급받음과 동시에 공개목록 4(1)D에 기재된 채권자에 대한 채무 전액을 상환하여야 한다.
- F. 재산세 부과에 대한 책임: 매매목적물에 대한 재산세가 별도합산과세 또는 종합합산과세 방식으로 변경되어 부과될 경우, 그에 따른 재산세 추가발생분(발생하는 경우)에 대하여는 매매목적물의 소유관계와 무관하게 매도인이 이를 자신의 비용과 책임으로 부담하여야 한다.

- (3) 매도인은 제5조 제2항 제A호의 의무를 이행함에 있어서 기존 건축주, 기타 인허가의 취득 주체로서 필요한 서류 제출 등 모든 절차에 협조해야 하고, 또한, 위 명의변경 절차에서 대전광역시 중구청장 등 정부당국으로부터 추가적인 인허가 조건이 부가될 경우, 이러한 조건을 전적으로 자신의 비용과 책임으로 이행하여야 한다.

제 6 조 거래완결 선행조건

(1) 매수인이 제7조에 따라 본건 거래를 완결할 의무는 다음 조건들이 충족되거나 매수인이 서면으로 이를 포기하는 것을 전제조건으로 한다.

A. 매수인이 신주발행을 통해 금 일백구십팔억육천일백만원 (₩19,861,000,000) 이상의 신주 납입대금을 수령하고 일(1)영업일이 지났다.

B. 매수인이 본건 사업 진행을 위한 재원 조달을 위해서 대출기관과 금 사백이십오억일백만원(₩42,501,000,000)을 대출약정금으로 하는 대출약정서를 체결하여 유효하게 존속하고, 그에 따라 필요한 인출이 일어났다.

C. 매도인은 거래완결일 또는 그 이전에 본 계약에 따라 이행하여야 할 확약, 약정 및 기타 의무(제5조 제1항의 의무를 포함하되 이에 한정하지 않음)를 모두 이행하였다.

D. 본 계약에 명시된 매도인의 진술 및 보증은 중요한 면에서 각 해당 조항에서 정해진 기준일 현재 진실하고 정확하다.

E. 매수인에 의한 거래완결을 불법으로 판단하거나 금지 또는 방해하는 법률 또는 정부명령이 존재하지 않아야 한다.

F. 제5조 제1항 제D호에 따라 매도인의 모든 채권자가 본건 거래에 대해 동의한 상태이다.

G. 공개목록 4(1)D에 기재된 매도인의 채권자들의 채권금액에 대해 거래완결일까지 발생한 이자(기타 수수료 등이 있는 경우

해당 수수료 등 포함)를 매도인이 매도인의 채권자들에게 모두 지급하였다.

H. 본 계약 체결일로부터 거래완결일까지 매매목적물에 대하여 중대하게 불리한 변경이 없어야 한다.

I. 매도인이 매수인에게 본건 신탁 종료에 필요한 일체의 서류(‘본 계약의 체결 및 이행에 동의하며, 매도인이 매매대금으로 피담보채무를 변제함과 동시에 본건 신탁은 종료됨을 확인한다’는 내용의 본건 우선수익자 전원의 동의서 및 본건 우선수익자가 변제받아야 할 금액을 확인할 수 있는 서류 포함)를 제출하였다.

(2) 매도인이 제7조에 따라 본건 거래를 완결할 의무는 다음 조건들이 충족되거나 매도인이 서면으로 이를 포기하는 것을 전제조건으로 한다.

A. 매수인은 거래완결일 또는 그 이전에 본 계약에 따라 이행하여야 할 확약, 약정 및 기타 의무를 모두 이행하였다.

B. 본 계약에 명시된 매수인의 진술 및 보증은 중요한 면에서 각 해당 조항에서 정해진 기준일 현재 진실하고 정확하다.

C. 매도인에 의한 거래완결을 불법으로 판단하거나 금지 또는 방해하는 법률 또는 정부명령이 존재하지 않아야 한다.

제 7 조 거래완결



(1) 당사자들이 달리 합의하지 아니하는 한, 본건 거래의 완결(이하 “거래완결”)은, 본 계약 제6조 제1항 및 제2항에 따라 거래완결을 위한

선행조건이 모두 충족되거나 면제되는 것을 조건으로 하여, (i) 예정 거래완결일 또는 (ii) 당사자들이 달리 서면으로 합의한 날에 당사자들이 합의한 장소에서 본 조 제2항 및 제3항과 같이 이루어진다.

- (2) 매도인은, 본 계약 제6조 제2항에 따라 거래완결 선행조건이 모두 충족되거나 면제될 것을 조건으로, 거래완결일에 제3항의 매수인의 거래완결행위와 동시이행의 방법으로 자신의 부담으로 매수인이 합리적으로 수용할 수 있는 형태와 내용으로 매수인에게 다음 서류를 교부한다. 또한, 거래완결일에 매도인은 자신의 부담으로 매수인 또는 매수인이 위임한 제3자에게 매매목적물을 명도(다만, 본건 지상권에 따른 제한은 거래완결일에 매수인이 승계함)한다.

- A. (i) 등기필정보 및 등기완료통지서, (ii) 매도인의 등기사항전부증명서(거래완결일 직전일 발급), (iii) 매도인의 법인인감이 날인된 등기위임장, (iv) 매도인의 법인인감증명서(매도용), (v) 매매목적물의 소유권을 제5조 제1항 제G호와 같이 매도인이 귀속받은 직후에 매수인에게 이전하는 데 필요한 일체의 서류
- B. 매매목적물에 관하여 일체의 세금을 매도인이 완납했음을 증명하는, 관할 세무서와 구청이 거래완결일 직전 영업일에 발급한 국세 및 지방세 완납증명서 원본
- C. 본건 건축허가, 본건 도로점용허가, 기타 본건 인허가 등 매매목적물과 관련된 일체의 인허가서 원본, 건축주, 기타 정부승인 취득 주체의 변경 절차에서 요구되는 일체의 서류
- D. 본건 거래를 승인하는 내용의 매도인의 이사회 의사록 사본
- E. 기타 매수인이 거래완결을 위해 합리적으로 제공을 요구하는 일체의 서류

- (3) 매수인은, 본 계약 제6조 제1항에 따라 거래완결 선행조건이 모두 충족되거나 면제될 것을 조건으로, 거래완결일에 제2항의 매도인의 거래완결행위와 동시이행의 방법으로 (i) 매매대금 전부를 즉시 사용 가능한 현금의 형태로 매도인이 별첨 2와 같이 지정한 계좌로 지정한 금액을 각 이체하는 방법으로 지급하고, (ii) 자신의 부담으로 매도인이 합리적으로 수용할 수 있는 형태와 내용으로 매도인에게 다음 서류를 교부한다.

- A. 본건 거래를 승인하는 내용의 매수인의 이사회 및 주주총회 의사록 사본
- B. 기타 매도인이 거래완결을 위해 합리적으로 제공을 요구하는 일체의 서류

제 8 조 세금 등

매매목적물 및 본건 거래에 부과되는 세금, 부담금 등은 관련 법령에 따라 납부 책임을 가진 당사자가 부담한다. 명확히 하자면, 매매목적물의 소유권 이전등기 관련 비용은 매수인이 부담하기로 한다.

제 9 조 손해배상

- (1) 각 당사자는 본 계약에서 행한 진술 및 보증이 허위이거나 본 계약상 어느 약정을 위반함으로써 인하여 상대 당사자에게 발생하는 일체의 손해를 배상하여야 하고, 이러한 손해에는 본건 사업이 지연됨으로써 발생하는 일체의 ~~비용~~ 및 손실도 포함한다.
- (2) 본 계약상 어느 당사자가 상대방 당사자에 대한 손해배상금 지급의무를 포함하여 일체의 금전지급의무의 이행을 지연한 경우, 해당 당

사자는 원래 지급하여야 할 금액에 연 19%의 지연손해금을 일할 계산하여 가산한 금액을 지급하여야 한다.

제 10 조 계약의 해제

- (1) 매수인은 다음의 사유가 발생한 경우 매도인 및 시공사에 대한 서면 통지로서 본 계약을 해제할 수 있다.
- A. 매도인 또는 시공사가 본 계약에서 정한 확약 기타 의무사항을 이행하지 아니하여 본건 사업의 수행이 불가능하다고 매수인이 판단하는 경우
 - B. 매도인 또는 시공사가 본 계약상 진술 및 보증이 사실과 다르다는 점이 밝혀져 매수인으로부터 상당한 기간을 정하여 그 이행 또는 시정할 것을 최고 받고도 이를 시정 또는 이행하지 아니하는 경우
 - C. 매도인 또는 시공사가 회생절차·파산절차의 개시신청, 재산보전처분의 신청 기타 이와 유사한 신청을 하는 경우 또는 제3자가 매도인 또는 시공사에 대하여 회생절차·파산절차의 개시신청, 재산보전처분의 신청 기타 이와 유사한 신청을 제기하고 30영업일 이내에 취소나 해소되지 않는 경우, 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제2조 소정의 ‘금융기관’에 대한 채무불이행이나 어음교환소의 거래정지처분이 발생한 후 30영업일 이내에 채무불이행 또는 거래정지처분이 해소되지 않는 경우
- (2) 매도인은 다음의 사유가 발생한 경우 매수인에 대한 서면 통지로서 거래완결 이전에 한하여 본 계약을 해제할 수 있다.
- A. 매수인이 본 계약에서 정한 중요한 의무사항을 이행하지 아니

하는 경우

- B. 매수인의 본 계약상 진술 및 보증이 사실과 다르다는 점이 밝혀져 매도인으로부터 상당한 기간을 정하여 그 이행 또는 시정할 것을 최고 받고도 이를 시정 또는 이행하지 아니하는 경우
- C. 매수인이 회생절차·파산절차의 개시신청, 재산보전처분의 신청 기타 이와 유사한 신청을 하는 경우 또는 제3자가 매수인에 대하여 회생절차·파산절차의 개시신청, 재산보전처분의 신청 기타 이와 유사한 신청을 제기하고 30영업일 이내에 취소나 해소되지 않는 경우, 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제2조 소정의 ‘금융기관’에 대한 채무불이행이나 어음교환소의 거래정지처분이 발생한 후 30영업일 이내에 채무불이행 또는 거래정지처분이 해소되지 않는 경우

- (3) 본 조 제1항 및 제2항에 따라 본 계약이 해제된 경우, 당사자들은 민법 제548조에 따른 원상회복 의무를 이행한다.

제 11 조 비밀유지

- (1) 매도인, 시공사 및 매수인은 해당 정부당국에서 요청하거나 정당한 법률적 절차에 따라 요구되는 경우를 제외하고, 본 계약의 체결이나 본건 거래와 관련한 여하한 정보도 공개하여서는 아니 된다. 다만, 본건 거래를 위하여 필요한 자금 조달을 위한 경우 또는 본건 거래와 관련된 합리적인 범위의 조력자들에 대하여는 본 조에 따른 비밀유지 의무를 준수한다는 전제 하에서 상대방 당사자의 동의 없이 공개할 수 있다.
- (2) 본 조 제1항 본문에 따라 정보를 공개하여야 할 경우, 정보를 공개하는 당사자는 나머지 당사자에게 정보의 공개를 요청 내지 요구 받은

제 12 조 기타

- “매수인” 주식회사 이베데스다대한제9호위탁관리부동산투자회사
주소: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층
참조: 조요셉 대리
전화번호: 02-528-7808
이메일: yosep.cho@reitpia.com

- 22-

발생한 어떠한 권리도 제3자에게 양도하거나 담보로 제공할 수 없으며, 또한 본 계약상 당사자의 지위 및 본 계약의 체결로 인하여 발생한 어떠한 의무도 제3자로 하여금 인수하게 할 수 없다. 단, 매도인은 매수인에 대한 매매대금 채권 중 일부를 매도인의 채권자에게 양도할 수 있고, 이 경우에는 매수인에 대한 채권 양도 통지 외에 별도의 승인은 필요하지 않다.

- (4) 본 계약에 규정된 사항 이외에, 매도인은 거래완결 후에 본건 사업을 완성하기 위해 정당하게 필요한 모든 추가 행위들에 대하여 협조할 것을 동의한다.
- (5) 본 계약에 규정된 사항 이외에, 각 당사자는 별도 특약 또는 조건을 상호 합의할 수 있다. 단, 본 계약상의 당사자들의 권리 및 의무는 당사자의 서면 동의로써만 수정되거나 포기될 수 있다.
- (6) 본 계약, 별첨, 공개목록, 본 계약에 따라 교부된 모든 문서는 당사자들간의 완전하고 최종적인 이해와 합의를 규정하는 것으로서 본 계약 및 본건 거래와 관련된 당사자들간의 어떤 사전의 이해, 약정, 협상, 합의(기존 매매계약을 포함하고 이에 한정하지 않음)는 효력을 상실한다.
- (7) 본 계약의 어느 조항이 무효, 불법, 집행불가능한 경우 그 조항만 무효, 불법, 집행불가능한 것으로 보며 나머지 조항들의 유효성, 합법성, 집행가능성에 영향을 주지 않는다.
- (8) 폭동, 전쟁, 자연재해, ~~본건 사업 시행에~~ 중대한 영향을 미치는 법률 및 정부명령의 변화, 기타 이에 준하는 불가항력(각각의 사건은 “불가항력”이라 함)으로 인한 당사자들의 본 계약에 따른 의무의 불이행이나 지연은 계약위반으로 간주되지 않는다. 그러나 본 계약을 준수하지 못한 당사자는 그와 같은 불가항력을 초래하지 않았으며, 불가

항력을 회피하고 그 영향을 최소화하기 위한 상당한 주의를 다하였고, 본 계약의 조건들을 가능한 한 완전히 준수하기 위해 계속해서 모든 방법을 강구해야 한다. 사건의 성격상 그러하지 못할 경우를 제외하고는 그와 같은 불가항력을 겪는 당사자는 불가항력이 발생한 지 30일 이내에 서면으로 다른 모든 당사자들에게 통지하여야 하며, 모든 경우에 있어서 그와 같은 원인을 신속하게 제거하기 위해 상황에 맞춰 정당하고 합법적인 범위에서 상당한 노력을 기울여야 한다.

- (9) 본 계약은 대한민국 법률에 따라 해석되고 집행된다.
- (10) 본 계약과 관련한 당사자들 사이의 분쟁이 우호적으로 해결하기 위한 성실한 노력에도 해결되지 않을 경우, 그 분쟁에 대하여는 서울중앙지방법원이 제1심의 전속적 관할권을 가진다.
- (11) 본 계약은 여러 부분으로 작성될 수 있으며, 각각의 부분이 원본으로서 모두 하나의 문서를 구성한다.

[서명 페이지를 위하여 이하 공란으로 둬م]



본 계약의 내용을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 당사자들이 각 서명
날인 한 후 각 1통씩 보관한다.

2024년 12월 23일

매도인 겸 시공사

시공사의 지위에서 본 계약 제12조 제1항에 따른 보증책임을 확인하고 아래 날
인함

주식회사 이랜드건설

경기도 용인시 기흥구 흥덕2로87번길 18, 비동 308호(영덕동)

대표이사 김 영 규



매수인

주식회사 이베데스다대한제9호위탁관리부동산투자회사

서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)

대표이사 권 용 하



별첨

별첨 1. 매매목적물

별첨 2. 매매대금 지급계좌 및 지급금액

공개목록

공개목록 4(1)C 본건 거래 관련 제3자의 동의/통지 필요 내역

공개목록 4(1)D 매도인의 채권자 및 채권 내역

공개목록 4(1)F 소송 및 분쟁

공개목록 4(1)G 본건 지상권의 내역

공개목록 5(2)C 본 계약 체결 전 제3자와 체결한 계약 등



별첨 1.

매매목적물

1. 대전광역시 중구 문화동 1-179 대 814㎡
2. 대전광역시 중구 문화동 1-182 대 992㎡
3. 대전광역시 중구 문화동 1-287 도로 155㎡



별첨 2.

매매대금 지급계좌 및 지급금액

(단위: 원)

개설은행	계좌번호	계좌주	금액
수협은행	1130-0061-3103	(주)이랜드건설	금 이백이십일억오천만원 (₩22,150,000,000)
합계			금 이백이십일억오천만원 (₩22,150,000,000)



공개목록 4(1)C

본건 거래 관련 제3자의 동의/통지 필요 내역

1. 차주로서 매도인이 2023년 9월 14일 대주로서 본건 우선수익자{수협은행(창동역금융센터), 부안 수산업협동조합(천안백석지점), 안면도수산업협동조합(안양범계역지점) 및 서천서부수산업협동조합(수원영통지점)}와 사이에 체결한 총대출약정금 금 일백오억원의 대출약정서에 따른 대주들에 대한 통지 및 대주들의 동의



공개목록 4(1)D

매도인의 채권자 및 채권 내역

(단위: 원)

No.	채권자	계약체결시 채권금액	만기	이자율	비고
1	수협은행 (창동역금융센터)	5,000,000,000	2025. 3. 15.	6.11%	본건 우선수 익자(1순위)
2	부안 수산업협동조합 (천안백석지점)	3,500,000,000	2025. 3. 15.	5.82%	
3	안면도수산업협동조합 (안양범계역지점)	1,000,000,000	2025. 3. 15.	6.05%	
4	서천서부수산업협동조합 (수원영통지점)	1,000,000,000	2025. 3. 15.	5.79%	
합계		10,500,000,000			



공개목록 4(1)F

소송 및 분쟁

(해당사항 없음)



공개목록 4(1)G

본건 지상권의 내역

1. 대전광역시 중구 문화동 1-182 대 992㎡

순위 번호	등기접수일	등기된 권리	권리의 내용	권리자	비고
을구					
2	1999. 7. 28.	지상권	<p>목적: 도시철도소유의 목적으로 지하토지 사용할 권리</p> <p>범위: 편입면적 46.6㎡에 대한 평균 해수면 기준 20.63m부터 40.78m</p> <p>존속기간: 1999. 7. 13.부터 지하철도 존속시까지</p> <p>지료: 금 6,137,220원을 일시불로 선급</p> <p>특약: 구분지상권 총 지료금 6,137,220원을 일시에 지급하고 구분지상권 존속기간에 지료를 증액하지 아니한다.</p>	대전교통공사 {2008. 11. 28. 지상권이 대전광역시에 서 대전광역시도시 철도공사(현 대전교 통공사)로 이전됨}	합병한 토지 250㎡만이 이 지상권의 목적임
3	1999. 7. 28.	지상권	<p>목적: 도시철도소유의 목적으로 지하토지 사용할 권리</p> <p>범위: 편입면적 17.3㎡에 대한 평균 해수면 기준 20.58m부터 40.73m</p> <p>존속기간: 1999. 7. 13.부터 지하철도 존속시까지</p> <p>지료: 금 2,169,420원을 일시불로 선급</p> <p>특약: 구분지상권 총 지료금 2,169,420원을 일시에 지급하고 구분지상권 존속기간에 지료를 증액하지 아니한다.</p>	대전교통공사{2008. 11. 28. 지상권이 대 전광역시에서 대전 광역시도시철도공사 (현 대전교통공사) 로 이전됨}	합병한 토지 238㎡만이 이 지상권의 목적임

2. 대전광역시 중구 문화동 1-287 도로 155㎡

순위 번호	등기접수일	등기된 권리	권리의 내용	권리자	비고
을구					
1	1999. 9. 9.	지상권	<p>목적: 도시철도소유의 목적으로 지하토지 사용할 권리</p> <p>범위: 편입면적 34.97㎡에 대한 평균 해수면 기준 20.56㎡부터 40.41㎡</p> <p>존속기간: 1999. 9. 6.부터 지하철도 존속시까지</p> <p>지료: 금 7,452,710원을 일시불로 선급</p> <p>특약: 구분지상권 총 지료금 7,452,710원을 일시에 지급하고 구분지상권 존속기간에 지료를 증액하지 아니한다.</p>	대전교통공사{2008. 11. 28. 지상권이 대전광역시에서 대전광역시도시철도공사(현 대전교통공사)로 이전됨}	



공개목록 5(2)C

본 계약 체결 전 제3자와 체결한 계약 등

(단위: 원 / 부가가치세 별도)

No.	약정서 및 계약서 명	당사자	체결일	계약금액	비고
1	건축물의 설계용역 계약(일괄)	매도인, (주)아이팝엔지니어링종합 건축사사무소	2023. 1.	804,600,000	
2	건축물의 설계용역 계약서(소방)	매도인, (주)건일방재	2022. 9.	18,000,000	
3	건축물의 설계용역 계약서(지하안전영향평가)	매도인, (주)경안종합엔지니어링	2023. 1.	48,000,000	
4	건축물의 설계용역 계약서(내진성능설계)	매도인, (주)아크필구조기술사무소	2023. 3.	59,000,000	
5	건축물의 설계용역 계약서(교통성 검토 및 분석)	매도인, (주)장우이엔씨	2022. 9.	35,000,000	

