

부 동 산 매 매 계 약 서
(매입형)

2024년 [3]월 [13]일



부동산매매계약서

본 부동산 매매계약(이하 “본 계약”)은 2024년 [2]월 [2]일(이하 “계약체결일”) 다음 당사자들 사이에 체결되었다.

1. 서울특별시 중구 세종대로 136, 9층(태평로1가, 서울파이낸스센터)에 등기된 주사무소를 두고 있는 울산반구동아파트피에프브이 주식회사(이하 “매도인”)
2. 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워)에 등기된 본점을 두고 있는 주식회사 주식회사 울산반구대한제45호위탁관리부동산투자회사(이하 “매수인”)
3. 인천광역시 남동구 미래로 14, 일류빌딩(구월동)에 등기된 본점을 두고 있는 주식회사 한양(이하 “시공사”)

매도인, 매수인, 시공사를 개별적으로 “당사자”라 하고, 총칭하여 “당사자들”이라고 한다.

전 문

가. 매도인은, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자의 지위를 득하여 울산광역시 중구 반구동 447-19, 447-36 일원(이하 총칭하여 “본건 토지”)에서 공공지원민간임대주택 건설사업(구체적인 내역은 별지 1과 같음)을 추진하고 있으며, 매수인은 「부동산투자회사법」에 의하여 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받은 위탁관리 부동산투자회사로서, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자이다.

나. 매도인은 본건 토지를 소유하고 있고, 본건 토지 상에 공동주택, 근린생활시설 등으로 구성된 건축물(이하 총칭하여 “본건 건축물”)을 집합건축물로 신축하여 임대하는 사업(이하 “본건 사업”)의 시행자이다.

다. (i) 매도인은 본건 토지를 신탁하고 인허가 및 사업비 조달책임을 부담하며, (ii) 시공사는 본건 건축물에 대한 책임준공, 사업공동관리 및 본 계약에 따른 매도인의 매수인에 대한 일체의 채무 및 책임에 대한 연대보증, 매도인의 부도 등으로 인한 의무불이행시 사업권인수 등의 역할을 한다.



라. 매도인은 본건 사업을 시행하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 제2항 및 본 계약에서 정하는 조건에 따라 매수인에게 매매목적물(제1조에 정의됨)과 임대사업자로서의 지위를 양도하고, 매수인은 이를 포괄적으로 승계하고자 한다(이하 “본건 거래”).

마. 이에, 당사자들은 다음과 같이 합의한다.

제1조 (매매목적물의 매매)

- ① 본 계약에 규정된 조건에 따라, 매도인은 아래 제2항에서 정하는 매매목적물을 어떠한 부담(본 계약에서 “부담”이란 등기 또는 등록되었는지 여부를 불문하고 모든 유치권, (근)질권, (근)저당권, 전세권, 지역권, 지상권, 매도담보, 양도담보, 기타 담보권, 취득시효, (가)압류, 가처분, 매수청구권, 우선매수권, 제3자에 의한 법적 또는 사실상의 점유 등 매매목적물의 전부 혹은 일부의 소유, 사용, 수익, 관리, 이전에 대한 모든 제한을 말한다)도 설정되지 않은 상태로 매수인에게 매도하고, 매수인은 매도인으로부터 이를 매수한다.
- ② 본건 거래의 대상이 되는 매매목적물(이하 “매매목적물”)은 다음 각 호와 같고, 그 상세한 내역은 별지 2-1에 기재되어 있다.
 1. 별지 2-1에 기재되어 있는 건축물(무상 발코니 확장을 포함하여, 이하 “본건 건축물” 또는 “매매목적 건축물”)
 2. 본건 토지 중 매매목적 건축물 부분에 상응하는 소유권 대지권(이하 “매매목적 토지”) (이하 “매매목적 토지”와 “매매목적 건축물”을 총칭하여 “매매목적 부동산”)
 3. 매도인이 매매목적 부동산의 소유, 사용, 운영, 보수, 관리 및 유지 등과 관련하여 소유하고 있거나 소유할, 매매목적 부동산에 부착되거나 위치한 일체의 장비, 시설물, 도구, 기계장치, 물품, 미술장식 등의 동산과, 매매목적 부동산의 관리 및 유지를 위하여 준비 또는 사용되고 있거나 준비 또는 사용될 설계도서, 도면, 디자인 사용명세, 배치도, 시방서, 목록, 유지·보수일지, 정부기관과의 통지문 등의 서류(이하 “본건 동산”)



제2조 (매매대금)

- ① 매매목적물의 매매대금은 금 일천사십이억사천칠백이십삼만팔천일백오십삼원 (₩104,247,238,153)(부가가치세 포함)(이하 “매매대금”)으로 한다. 매매대금은 별지 2-1과 같이 매매목적물의 각 구성 부분에 분배되고, 매수인은 본 조 제2항에서 정하는 바에 따라 매매대금을 지급한다.
- ② 매수인은 별지 2-2와 같은 일정으로 매도인에게 매매대금을 지급하기로 한다. 이 경우 매도인은 제3조에 따른 매매대금의 지급조건 등이 충족되었음을 입증할 수 있는 서류를 첨부하여 서면으로 매수인에게 매매대금 지급을 청구하여야 한다.
- ③ 제1항, 제2항에도 불구하고, 최종적인 매매대금은 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 조정된 후 확정된다(이하 본 항에 의하여 조정된 매매대금을 “확정매매대금”). 매도인과 시공사, 매수인은 제5조 제1항 제4호에서 정하는 거래종결합의서에 의하여 확정매매대금을 정하기로 하고 그에 따라 별지 2-1과 별지 2-2는 변경된다.
1. 본건 사업에 대한 사용검사(매매목적 건축물에 대한 사용검사 및 ‘주택법’에 따라 이에 의제되는 사용승인·준공검사 또는 준공인가 등을 포함하며, 이하 같음) 이후 실제 매매목적 건축물의 연면적이 별지 1에 기재된 매매목적 건축물의 연면적과 비교해 변경이 있을 경우, 매도인과 시공사는 매수인에게 변경 사항을 서면으로 통지하며 변경 사유가 매수인의 판단으로 합리적일 경우에는 매매대금의 변동은 없는 것으로 한다. 단, 합리적이지 않은 사유로 연면적이 감소한 경우에는 그 감소된 전체 면적 m²당 삼백삼십팔만오천사백육십오원(₩3,385,465)의 비율로 매매대금을 감액하기로 한다. 단, 매매목적 건축물의 연면적이 증가하는 경우에는 매매대금은 변동되지 않는다.
 2. 건설자재 수급 불균형으로 인하여 별지 3에 기재된 본건 건축물의 사양(이하 “건축스펙”) 또는 본건 설계도면(제6조 제1호에 정의됨)으로 시공하기 어려울 경우에는 매수인의 동의를 받아 그와 동등한 수준 이상의 건설자재로 대체할 수 있으며, 그 경우 매매대금은 변경되지 아니 한다.



제3조 (매매대금의 지급조건 등)

① 매수인은 계약체결일로부터 일십사(14)영업일 이내에 우리은행에 개설된 계좌(계좌번호: 1005-304-340426, 예금주 :대한토지신탁(주))(이하 “매매대금지급계좌”)로 계약금을 입금하기로 한다. 다만, 이러한 계약금의 입금은 다음 각 호의 조건이 모두 충족되거나 매수인에 의하여 면제되는 것을 조건으로 하며, 다음 각 호의 조건 중 일부라도 충족되지 않은 경우 매수인은 충족이 완료되거나 해당 조건의 충족을 면제할 때까지 계약금의 지급을 연기할 수 있다.

1. 다음 계약 등이 적법하게 체결 또는 설정되어 있을 것

가. 매도인이 시공사에게 본건 사업의 시공을 도급하는 것을 내용으로 하여 양자 간에 체결된 공사도급계약(이하 “본건 공사도급계약”)

나. 매수인이 요청하는 매도인 발행 주식에 대한 (근)질권 및/또는 매수인이 지정하는 매도인 계좌에 대한 (근)질권

2. 시공사가 공사비 지급 여부와 무관하게 일정한 공사기간 이내에 본건 건축물을 완공할 것이라는 내용의 책임준공확약서가 매수인에게 제출되었을 것

3. 본 계약의 체결 및 그 이행을 승인하는 내용이 담긴 매도인의 이사회 의사록 및 주주총회 특별결의 의사록의 인증사본을 매수인이 제공받았을 것. 또한 본 계약의 체결 및 그 이행과 관련하여 시공사의 정관 및 내부규정상 거쳐야 하는 수권절차를 거쳤음을 증명할 수 있는 서류를 매수인이 제공받았을 것

4. 계약금 지급일 현재 매도인 및 시공사의 진술과 보장이 모든 면에서 진실하고 정확할 것

5. 매도인 및 시공사가 계약금 지급일 이전에 이행하여야 하는 본 계약에 따른 확약, 약정 및 기타 의무를 모두 이행하였을 것

6. 본건 거래와 관련하여, (i) 본건 사업의 진행이 불가능하도록 하거나 본건 사업에 중대하게 부정적인 영향을 미치는 법령이 공포되거나 제정되지 않았으며 (ii) 본건 사업의 진행이 불가능하도록 하거나 본건 사업에 중대하게 부정적인 영향을 미치는 정부기관의 명령이 발효 중이지 않으며 (iii) 본건 사업의 진행이 불가능한 정도 또는 본건 사업에 중대



하게 부정적인 영향을 미치는 쟁송이 개시되거나 그러한 쟁송이 예상되는 민원이 발생하지 않았을 것

7. 본건 거래와 관련하여, (i) 본건 거래의 진행이 불가능하도록 하는 법령이 공포되거나 제정되지 않았으며 (ii) 본건 거래의 진행이 불가능하도록 하는 정부기관의 명령이 발효 중이지 않으며 (iii) 본건 거래의 진행이 불가능한 정도의 영향을 가지는 쟁송이 개시되거나 그러한 쟁송이 예상되는 민원이 발생하지 않았을 것

8. 매도인이 본건 사업을 위해 본건 토지의 완전한 소유권과 처분권한을 확보하였을 것

9. 본건 사업을 위한 정부 인허가가 완료되고 지장물 철거 및 잔재처리가 완료되어 실착공이 이루어졌을 것. “실착공”이라 함은 본건 건축물에 대해 착공신고가 완료되고, 굴착공사(최소한 본건 건축물의 건축을 위한 실질적인 공사의 실행이라 볼 수 있는 행위로서 축조한 건물을 유지할 수 있는 최소한의 부지를 파내는 것)에 착수한 상태를 말함.

10. 매도인이 매매목적물관련 2024년 2월 2일자 임대리츠 표준사업약정서(자리츠용)의 제반 의무를 위반하지 않았을 것

② 본 계약의 다른 조항에도 불구하고, 본 계약이 체결된 날로부터 6개월이 되는 날까지(또는 매도인과 매수인이 서면합의로 이와 달리 연장한 기한까지) 본 조 제1항 각 호의 조건이 모두 충족되지 못한 경우, 매수인은 매도인에 대한 서면통지로서 본 계약을 해제할 수 있다.

③ 매수인은 확정매매대금에서 계약금을 제외한 나머지 잔금을 제9조 제2항 제2호에서 정하는 바와 같이 거래종결시에 매도인의 거래종결행위 이행과 동시이행의 방법으로 매도인에게 지급한다.

④ 제3항에도 불구하고, 거래종결일(아래 제4조 제1항에서 정의됨)까지 매매목적물에 어떠한 부담이 남아 있고 이것이 일정한 비용 지출과 시간 소요 후 해결 가능한 것일 경우, 매수인은 매수인의 재량으로 부담 해소에 필요한 합리적 비용 상당액을 유보한 후 나머지 잔금을 지급함으로써 거래종결을 할 수 있다(부담 해소에 필요한 비용의 산정에 관한 용역비 등은 매도인과 매수인이 공동으로 부담하기로 하되, 해당 부담이 매도인의 귀책사유로 인한 경우 매수인은 자신이 지출한 용역비 등에 관해 매도인에게 구상권을 행사할 수 있다). 명확히 하면 이는 매수인의 재량에 의한 권리일 뿐 의무는 아니다. 매수인은 매매목적물에 대한 부담이 모두 해



소되면 유보된 잔금을 즉시 매도인에게 지급하기로 한다. 단, 거래종결일로부터 60일 이내에 매매목적물에 대한 부담이 해소되지 않을 경우 유보된 잔금은 매수인에게 귀속된다.

제4조 (진술과 보증)

- ① 매도인은 계약체결일부터 제9조에서 정한 바에 따라 실제로 거래종결이 이루어지는 날(이하 “거래종결일”) 현재(다만, 다음 각 호에서 특정일자를 기준으로 적용하는 것으로 명시된 진술과 보증은 그 해당 일자 현재) 매수인에게 다음과 같이 진술하고 보증한다.

1. 존재 및 권한. 매도인은 적법하게 설립되어 유효하게 존속하는 주식회사이다. 매도인은 본 계약을 체결하고 본건 거래를 행할 능력과 권한을 가진다.
2. 유효성. 매도인은 그 정관 및 내부 규정에 의하여 요구되는 절차에 따라 본 계약 및 그와 관련된 다른 거래문서들(이하 “본 계약 등”)을 체결, 교부, 이행하는데 필요한 내부 절차를 모두 거쳤다. 매도인이 본건 거래를 하는 것은 매도인의 정관, 관련 약정서, 적용 가능한 정부기관의 명령, 처분, 권고 기타 이와 유사한 것(이하 “정부명령”) 및 관련 법령에 위반되지 아니 하며, 본 계약 등은 매도인에게 적법·유효하고 구속력 있는 의무를 구성하고, 그 계약 조건에 따라 매도인에 대하여 집행이 가능하다.
3. 본건 거래를 위한 정부인허가. 매도인은 본건 사업 및 매매목적 부동산의 개발, 건축, 취득, 운영, 관리에 필요한 인허가(이하 총칭하여 “정부 인허가”)를 유효, 적법하게 득하고 신고의무를 이행하는 등 관련 법령을 준수하고 있고, 이러한 정부 인허가에 무효, 취소, 정지 또는 갱신거절에 이르게 될 수 있는 사실이나 상황은 존재하지 아니한다. 본건 사업 및 매매목적 부동산의 개발, 건축, 취득, 소유, 운영, 관리 및 사용과 관련하여 관계기관으로부터 시정명령, 과태료 부과 등의 행정처분 또는 제3자의 이의제기가 존재하지 아니 하며, 매도인이 아는 한 그러한 행정처분이나 이의제기가 발생할 가능성이 없다. 매도인이 본 계약 등을 체결하고, 그에 따른 의무를 이행하며, 본건 거래를 종결하기 위하여 별도로 취득하여야 하는 정부인허가는 없다.
4. 위반의 부존재. 매도인의 본 계약 등의 체결 및 이행은 관련 법령, 정부명령, 그의 정관 및 내부 규정 또는 그가 당사자이거나 그의 재산과 관련된 어떠한 계약에도 위반



되지 않으며 위반될 우려가 없다. 매도인은 매매목적 건축물의 건축, 매매목적물의 점유, 사용, 운영과 관련하여 건폐율, 용적률, 지구단위계획, 용도지정, 건축법 등 어떠한 법률이나 정부명령, 정부인허가도 위반한 사항이 없다.

5. 제3자 동의 및 통지. 매도인이 본 계약 등을 체결 및 이행하거나 거래종결을 하기 위하여 필요한 제3자의 동의, 승인, 정부인허가 또는 제3자에 대한 통지가 없다.

6. 파산절차 등의 부존재. 매도인에 대하여 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」상 회생절차개시신청, 파산신청, 「기업구조조정 촉진법」상 공동관리절차, 어음거래소의 거래정지처분, 해산결의, 기타 다른 유사한 사유는 존재하지 않으며 그럴 우려도 없다.

7. 완전한 소유권. 매도인은 본건 토지를 소유한 소유자로서 본건 토지에 대해 어떠한 제한이나 부담이 없는 완전한 소유권을 보유하고 있으며, 본건 거래를 진행할 처분 권한을 가지고 있다. 매매목적물에는 아무런 부담이 존재하지 않고, 제3자를 위하여 설정될 예정이거나 설정될 가능성이 있는 부담이 없다. 시공사 등 본건 사업 관련자를 제외하고는 어떠한 제3자도 법적으로나 사실적으로 매매목적물을 점유하고 있지 않다. 단, 본 계약 체결일, 계약금 지급일 현재 본건 사업과 관련하여 차주로서 매도인, 대주로서 흥국생명보험 주식회사와 2023. 10. 16. 대출약정금 금 이백오십억원 (₩25,000,000,000)의 대출 및 사업약정(이하 “본건 대출약정”)에 따라 주식회사 무궁화신탁에 본건 토지에 대해 신탁등기(이하 “본건 신탁등기”)를 설정하였고, 매도인은 거래종결일에 매수인으로부터 매매대금 전액을 지급받음과 동시에, 매도인의 책임과 비용으로 본건 대출약정상 피담보채무를 전액상환하고 신탁을 해지하여 본건 신탁등기를 말소하여야 한다.

8. 분쟁의 부존재. 본 계약 등과 본건 거래의 종결 기타 본건 거래와 관련된 매도인의 행위의 유효성 또는 집행가능성에 의문을 제시하거나 또는 본건 사업, 매매목적물의 건축, 취득, 소유, 관리, 운영, 사용에 부정적인 영향을 주는 보전처분, 강제집행, 중재, 소송을 비롯한 법적 분쟁 및 민원(이하 총칭하여 “소송 등”)이 존재하지 아니하고, 매도인이 아는 한 그러한 소송 등이 발생할 우려가 없다. 본건 사업, 매매목적물의 건축, 소유 및 사용에 부정적인 영향을 주는 도로선 지정, 토지이용계획, 도시관리계획상 공적 제한 내지 부담은 존재하지 아니하고, 매도인이 아는 한 이런 공적 제한 내지



부담이 설정될 우려가 없다.

9. 하자의 부존재 등. 거래종결일 현재, 매매목적물은 건축스펙, 본건 설계도면 및 관련 법령에 부합하게 건축되었고, 정해진 용도의 건물에게 일반적으로 요구되는 내구성·안정성 등을 갖추도록 설계·건축 및 관리되어 왔다.
10. 공부의 정확성. 거래종결일 현재, 매매목적 부동산에 대한 등기사항전부증명서와 대장은 위치, 면적, 용도 등 모든 면에서 매매목적 부동산을 진실하고 정확하며 완전하게 반영하고 있다.
11. 조세. 매매목적물 및 본건 임대주택 건설사업과 관련하여 매도인에게 부과된 모든 국세, 지방세 등 조세, 그리고 도로점용료, 과밀부담금, 교통유발부담금, 각종 공과금 기타 이와 유사한 세금 및 공과금(이하 “세금 및 공과금”)은 법령에서 정한 바에 따라 완납되었다. 이러한 세금 및 공과금 납부 의무에 대하여 현재 진행 중인 조사가 없으며, 매도인은 그러한 조사에 관한 정부기관의 통지를 받은 사실이 없다. 본 계약의 체결, 교부, 이행 또는 본건 거래의 종결과 관련하여 발생하는 세금 또는 부과액에 대해 매수인이 이차적 세금 납부 책임을 부담하지 않는다.
12. 계약. 거래종결일 현재, 매도인은 매수인의 사전 서면동의 없이 매매목적물의 소유, 개발, 공급, 운영, 임차, 유지, 보수와 관련한 계약 또는 매매목적물의 전부 또는 일부의 사용권한을 제3자에게 부여하는 계약을 체결하지 않았다.
13. 공공서비스. 거래종결일 현재, 본건 건축물에는 그 운영에 필요한 가스, 전기, 인터넷, 수도, 전화, 상하수도 등 공공서비스와 기타 서비스가 제공된다. 매매목적물의 모든 공공서비스 요금은 거래종결일 현재 완납되었다.
14. 품질, 성능 및 마감수준. 매도인이 매수인에게 매도하는 매매목적 건축물의 품질, 성능 및 마감수준은 별지 3 과 동일하다.
15. 매수권의 부존재. 매수인을 제외한 어떠한 제3자도 매도인으로부터 매매목적물의 전부 또는 일부를 취득할 수 있는 권리나 권한을 가지지 않고, 매도인은 매매목적물의 전부 또는 일부를 제3자에게 매매, 이전, 양도하거나 담보로 제공하는 어떠한 합



의 또는 계약을 체결하지 않았다. 다만 매도인이 본건 건축물의 건축비 등 사업비를 조달하기 위해 주택도시보증법(법률 제12989호, 2015. 1. 6. 제정, 2015. 7. 1. 시행)에 근거하여 설립된 주택도시보증공사(이하 “주택도시보증공사”)와 체결하는 약정에 따른 담보 제공은 제외한다.

16. 환경 문제. 매도인은 본건 건축물의 건축, 매매목적물의 점유, 사용, 운영과 관련하여 위험물질, 소방, 폐기물, 환경오염, 위생과 안전에 관련된 법령(이하 “환경관련법령”) 및 관계 기관의 명령을 위반한 사실이 없고, 본건 건축물의 건축, 부지 설정, 운영, 점유 및 상태는 환경관련법령에 부합한다. 매매목적물에는 환경관련법령에 따라 제거되어야 하는 물질이 존재하지 않으며, 석면 또는 석면 함유 물질이 포함되지 않았다. 환경관련법령 위반과 관련된 과거 또는 현재의 쟁송 또는 정부명령은 없다.
17. 보험. 매도인은 본건 사업의 공사와 관련된 공사보험에 가입하였다. 해당 보험은 유효하고 집행가능하며 매도인은 해당 보험을 실효시킬 수 있는 어떠한 행위도 하지 않았으며 하지 않을 것이다.
18. 고용승계 등. 매도인은 본건 사업과 관련하여 별도로 고용하고 있는 직원이 없으며, 그러한 직원이 있는 경우라도 매수인은 고용(승계)의무가 없으며 이에 대해 어떠한 책임도 부담하지 아니 한다. 또한 매수인은 매수인의 사전 서면동의 없이 본건 사업을 위해 매도인이 체결한 용역계약 및 개별 관리계약(있는 경우에 한함)을 승계할 의무를 부담하지 아니 한다.
19. 채무초과상태의 부존재. 매도인은 채무초과상태에 있지 않으며, 본건 거래가 채권자 취소권 행사의 대상이 될 가능성이 없다. 또한 본건 거래는 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 따른 부인권 행사의 대상이 될 가능성도 없다.
20. 수용. 본건 토지 및 매매목적물의 소유 및 사용에 부정적 영향을 주는 정부당국, 공공단체, 공기업 기타 이와 유사한 주체에 의하여 진행 중인 수용 내지 사용절차가 없고 매도인이 알고 있는 한 수용 내지 사용 절차가 개시될 우려도 없다.
21. 경계침범. 본건 건축물이 제3자 소유 부동산의 경계를 침범하거나, 제3자 소유의 부동산으로부터 본건 토지의 경계를 침범당한 사실이 없다.



② 시공사는 계약체결일부터 거래종결일까지 매수인에게 다음과 같이 진술하고 보증한다.

1. 존재 및 권한. 시공사는 「상법」에 의하여 적법하게 설립되고, 유효하게 존속하는 주식회사이다. 시공사는 본 계약을 체결하고 본건 거래를 행할 능력과 권한을 가진다.
2. 유효성. 시공사는 그 정관 및 내부 규정에 의하여 요구되는 절차에 따라 본 계약 등을 체결, 교부, 이행하는데 필요한 모든 권한과 수권을 취득하였다. 본 계약 등은 시공사에게 적법·유효하고, 구속력 있는 의무를 구성하고, 그 계약 조건에 따라 시공사에 대하여 집행이 가능하다.
3. 정부인허가. 시공사가 본 계약 등을 체결하고, 그에 따른 의무를 이행하기 위하여 별도로 취득하여야 하는 정부인허가는 없다.
4. 위반의 부존재. 시공사의 본 계약 등의 체결 및 이행은 관련 법령, 정부명령, 그의 정관 및 내부 규정 또는 그가 당사자이거나 그의 재산과 관련된 어떠한 계약에도 위반되지 않으며 위반될 우려가 없다.
5. 제3자 동의 및 통지. 시공사가 본 계약 등을 체결 및 이행하기 위하여 필요한 제3자의 동의 또는 승인 또는 제3자에 대한 통지는 없다.
6. 소송. (i) 시공사에 의한 본 계약 등의 체결, 이행에 부정적 영향을 주거나, (ii) 본 계약 등에 의한 시공사의 행위의 유효성, 또는 본 계약 등에 따른 시공사의 의무의 집행 가능성에 의문을 제기하는, 소송이나 정부명령은 없다.
7. 하자의 부존재 등. 거래종결일 현재, 매매목적물은 건축스펙, 본건 설계도면 및 관련 법령에 부합하게 건축되었고, 정해진 용도의 건물에 일반적으로 요구되는 내구성·안정성 등을 갖추도록 설계·건축 및 관리되어 왔다.
8. 보험. 시공사는 본건 사업과 관련한 공사보험에 가입하였으며, 해당 공사보험은 유효하고 집행가능하며 시공사는 공사보험을 실효시킬 수 있는 어떠한 행위도 하지 않았다.



9. 환경문제. 시공사는 본건 건축물의 건축, 매매목적물의 점유, 사용, 운영과 관련하여 환경관련법령 및 관계 기관의 명령을 위반한 사실이 없고, 본건 건축물의 건축, 부지 설정 및 상태는 환경관련법령에 부합한다. 매매목적물에는 환경관련법령에 따라 제거되어야 하는 물질이 존재하지 않으며, 석면 또는 석면 함유 물질이 포함되지 않았다. 환경관련법령 위반과 관련된 과거 또는 현재의 쟁송 또는 정부명령은 없다.

10. 계약 등의 준수. 시공사는 본건 건축물의 건축과 관련하여 공사도급계약, 건축스펙, 본건 설계도면 및 관련 법령, 정부인허가 조건을 모두 준수하여 공사한다.

③ 매수인은 계약체결일부터 거래종결일 현재(다만, 다음 각 호에서 특정일자를 기준으로 적용하는 것으로 명시된 진술과 보증은 그 해당 일자 현재)까지 매도인에게 다음과 같이 진술하고 보증한다.

1. 존재 및 권한. 매수인은 「부동산투자회사법」에 의하여 적법하게 설립되고 국토교통부장관으로 영업인가를 받아 유효하게 존속하는 주식회사이다. 매수인은 본 계약을 체결하고 본건 거래를 행할 능력과 권한을 가진다.

2. 유효성. 매수인은 그 정관 및 내부 규정에 의하여 요구되는 절차에 따라 본 계약 등을 체결, 교부, 이행하는데 필요한 모든 권한과 수권을 취득하였다. 본 계약 등은 매수인의 계약 체결에 의하여 적법·유효하고, 구속력 있는 의무를 구성하고, 그 계약 조건에 따라 매수인에 대하여 집행이 가능하다.

3. 본건 거래를 위한 정부인허가. 매수인이 본 계약 등을 체결하고, 그에 따른 의무를 이행하며, 본건 거래를 종결하기 위하여 취득하여야 하는 정부 인허가는 없다.

4. 위반의 부존재. 매수인의 본 계약 등의 체결 및 이행은 관련 법령, 정부명령, 그의 정관 및 내부 규정 또는 그가 당사자이거나 그의 재산과 관련된 어떠한 계약에도 위반되지 않으며 위반될 우려가 없다.

5. 제3자 동의 및 통지. 매수인이 본 계약 등을 체결 및 이행하거나 거래종결을 하기 위하여 필요한 제3자의 동의 또는 승인 또는 제3자에 대한 통지는 없다.



제5조 (확약사항)

① 당사자들의 확약사항. 매도인과 매수인 및 시공사는 거래종결시까지 다른 당사자들에게 아래와 같은 내용을 이행할 것을 확약한다.

1. 상거래상 합리적인 노력. 당사자들은 본 계약의 조건에 따라 본건 거래를 종결하기 위하여 상거래상 합리적인 최선의 노력을 다하여야 한다.
2. 진술과 보증의 확보. 각 당사자는 본 계약상 자신의 진술과 보증이 진실하고 정확한 것으로 유지되도록 해야 한다.
3. 통지. 각 당사자는 다른 당사자들에게 자신이 본 계약 등의 당사자로서 한 진술과 보증이 (i) 진실하지 않거나 부정확하게 되거나, (ii) 거래종결이 이루어지지 않게 할 사유가 발생하거나, (iii) 자신이 어떠한 확약사항, 조건이나 약정을 이행하지 못하게 하는 사정이 발생하는 경우에 이를 즉시 다른 당사자들에게 통지하여야 한다. 다만, 그 통지의 제공이 그러한 진술과 보증의 유효성, 손해배상청구권을 비롯한 상대방의 권리에 영향을 미치지 않는다.
4. 거래종결합의서. 당사자들은 확정매매대금의 확정 및 하자의 유무 등 거래종결을 위한 제반 사항을 서면으로 확정하여 거래종결을 원만히 진행하기 위하여 거래종결일 오(5)영업일 이전에 거래종결합의서(이하 “거래종결합의서”)를 체결하기로 한다.
5. 필요조치 이행. 각 당사자들은 자신이 관계 법령에 따라 본 계약의 이행, 본건 거래를 종결하기 위하여 요구되는 모든 조치(부동산거래신고 포함)를 신속하게 이행하거나 이행하도록 하고 전술한 사항과 관련하여 필요한 모든 조치를 취함에 있어 나머지 당사자들과 합리적으로 협력하기로 한다.
6. 부동산거래신고. 당사자들은 본 계약 체결일로부터 60일 이내에 관련 정부당국에 부동산 거래 신고서를 제출하기로 한다. 또한 당사자들은 매매목적물의 확정 등으



로 관련 법률에 추가적으로 부동산 거래신서를 제출할 필요가 있는 경우 관련 법률에 따라 부동산 거래 신고서를 추가로 제출하기로 한다.

② 매도인의 확약사항. 매도인은 거래종결시까지 매수인에 대하여 아래와 같은 내용을 이행할 것을 확약한다.

1. 관리규약의 제공. 매도인은 매수인이 만족할 만한 수준과 내용으로 「공동주택관리법」 및 「집합건물법」에 따른 관리규약을 작성하여 매수인의 동의를 받아 제정하여야 한다.
2. 부담의 설정 금지 및 제거. 매도인은 매수인의 사전 서면동의 없이 매매목적물에 대하여 제3자에게 어떠한 부담을 설정하거나 발생시킬 수 없다. 다만, 매도인이 본건 건축비 등 사업비를 조달하기 위하여 대출약정의 대출금융기관 또는 주택도시보증공사와 체결하는 약정에 따른 담보는 제외한다.
3. 정부인허가의 적법성 유지. 매도인은 본건 임대주택 건설사업과 관련된 정부인허가의 효력 및 적법성이 유지되도록 하여야 한다.
4. 법령 등의 준수. 매도인은 매매목적물, 그 관리, 운영과 관련되거나 영향이 있는 모든 관련 법령 및 계약상 의무 또는 매매목적물에 관련된 정부인허가를 준수하고, 정부인허가에 따른 의무를 적법하게 이행하여야 한다. 매도인은 매매목적물의 소유와 관련되거나 영향이 있는 법령이나 계약 위반, 매매목적물의 소유권에 관한 정부인허가의 위반을 알게 되면 그 알게 된 날로부터 삼(3)영업일 이내에 매수인에게 통지하여야 한다.
5. 매매목적물의 처분 및 이를 위한 협상의 금지. 매도인은 직·간접적으로 제3자에게 매매목적물 전부 또는 일부를 처분하거나, 이를 위하여 제3자와 협의 또는 협상할 수 없다.
6. 소송 등의 처리. 매매목적물 또는 본 계약의 이행에 영향을 미칠 수 있는 소송 및 민원(이하 “소송 등”)이 발생한 경우, 매도인은 이를 알게 된 날 즉시 매수인에게 서면으로 통지하고, 매매목적물 및 매수인에게 피해가 없도록 최선을 다해 소송 등을 처



리해야 한다. 매도인은 매수인의 사전 동의(다만, 해당 동의는 합리적인 이유 없이 유보되거나 거부되지 아니 한다) 없이 본 계약의 이행 또는 본 계약상 매수인의 권리에 부정적인 영향을 미칠 수 있는 어떠한 쟁송도 시작하거나 그에 관하여 합의할 수 없다.

7. 자료의 제공. 매도인은 매수인의 합리적인 요청이 있는 경우, 매매목적물 및 본건 사업의 진행과 관련한 자료를 매수인 및 매수인의 자문기관들에게 제공하여야 한다. 매도인은 매매목적물 또는 그의 일부에 대한 하자를 주장하는 통지를 보험회사, 평가회사, 기술회사, 소방서 기타 당사자 또는 정부기관으로부터 받은 경우, 즉시 해당 통지를 매수인에게 제공하기로 한다.
8. 시공사의 교체 등. 매도인은 매수인의 사전서면 동의 없이 본건 건축물의 시공사를 교체하거나, 본건 공사도급계약을 변경하여서는 아니 된다.
9. 공사비의 지급. 매도인은 시공사에 대한 공사비 지급시 매수인의 서면 동의 하에 지급할 수 있다. 매도인은 법정 감리인이 확인한 공정확인서 및 시공사의 기성청구서 및 청구 내용을 매수인에게 제출하여야 하며, 매수인은 이를 10영업일 이내에 검토하여 전체 '계획공정률'(별지-4에 기재된 공사일정 및 기성계획을 의미하며, 이하 같음) 대비 지연율을 검토하여 공사비 지급을 승인하기로 한다. 법정 감리인이 확인한 공정률과 매수인이 검사한 공정률이 상이한 경우, 공사비 지급 3영업일 전까지 법정 감리인과 매수인이 공정률 확정을 위해 협의하고, 위 기한까지 합의에 이르지 못하는 경우는 매수인이 검사한 공정률을 실제 달성된 공정률로 간주하며, 매도인은 이러한 공정률에 따라 기성금을 지급하여야 한다.
10. 준공 및 보존등기 시한. 매도인은 건축스펙을 준수하여, 공사일정 및 계획공정률(별지 4에 기재된 공사일정 및 계획공정률을 의미하며, 이하 같음)에 따라 본건 사업을 진행하고, 제3조 제1항에 따른 계약금 지급일로부터 (34)개월 내에(또는 매도인과 매수인이 달리 서면 합의에 의해 연장한 기한 내에) 사용검사를 완료하고, 사용검사 후 (1)개월 내에 지적공부 등재를 완료해야 한다. 다만, 매도인과 매수인은 상호 합의하여 지적공부 등재 완료기한을 연장할 수 있다.
11. 정부인허가의 적법성 유지. 매도인은 「건축법」에 의한 건축허가, 「국토의 계획



및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업 실시계획승인 등 본건 사업에 관한 정부인허가의 적법성을 유지하여야 한다.

12. 본건 사업부지 지상의 기존 건물의 철거 등. 매도인은 본 계약 체결일로부터 3개월 내에 본건 토지 지상의 기존 건물을 모두 철거하고, 그 철거 현황을 반영하여 해당 기존 건물에 관한 건축물관리대장 및 등기사항전부증명서를 폐쇄하고, 그 결과를 매수인에게 제공하여야 한다.
13. 기부채납. 매도인은 기부채납 시설(구체적인 내역은 별지-1-2와 같음)을 관련 정부인허가에서 정한 바에 따라 적법하게 설치하고, 거래종결 전까지 정부기관에 기부채납 하도록 하여야 한다. 단, 이러한 기부채납 의무 불이행이 매매목적물의 소유권 이전에 장애를 초래하지 않고, 매매목적물을 소유하게 될 매수인에게 추가적인 의무 부담이나 아무런 불리한 영향을 주지 않는 것으로 확인되는 경우에 한하여, 이러한 기부채납 의무 이행을 거래종결 이후에 할 수 있다.
14. 기록의 유지. 매도인은 매매목적물에 관련한 기록을 통상적인 사업 관행에 따라 평상시와 동일하게 유지하도록 하여야 한다.
15. 지적공부의 등재. 매도인은 (i) 본건 건축물의 사용승인 후 지체 없이 매수인과 협의하여 본건 건축물의 명칭을 부여하고, 본건 건축물을 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서에 등재하도록 해야 하며, (ii) 매매목적 건축물의 전유부분에 대해서는 매도인 명의의 소유권보존등기를 경료하고, 본건 토지에 대하여 매매목적 건축물의 전유부분 면적비율에 부합하는 소유권 대지권을 등기해야 한다.
16. 세금 및 공과금의 완납. 매도인은 거래종결시까지 매매목적물 및 본건 사업과 관련하여 부과된 모든 세금 및 공과금을 납부기한 내에 모두 납부하여야 한다.
17. 경계침범의 해결 및 경계측량. 본건 건축물이 제3자의 부동산의 경계를 침범했거나, 제3자의 부동산으로부터 본건 토지의 경계를 침범당한 사정이 있는 경우, 매도인은 본건 건축물의 사용검사 이전에 이러한 경계침범을 모두 침범이 없는 상태로 치유해야 한다.



18. 기 제공된 정보의 변경 통지 의무. 매도인은 본 계약 체결 이전에 매수인에게 제공된 서류에 기재된 정보와 이와 직접 관련된 정보가 변경된 경우 변경 즉시 매수인에게 통지하여야 한다.
19. 주택도시보증공사의 담보취득에 대한 협조. 매도인은 매매목적 부동산과 관련하여 주택도시보증공사가 매수인으로부터 매매(분양)대금반환채권을 담보로 취득할 수 있도록 주택도시보증공사 내부 양식(채권양도승낙서)에 날인하는 등 적극적으로 협조해야 한다.
20. 임대보증금보증 관련. 매도인이 본건 사업을 진행하기 위하여, 주택도시보증공사가 보증하는 것으로서 매도인을 보증채무자로 하는 임대보증금보증(주택도시보증공사가 매도인의 본건 임대이행을 보증할 수 있다는 취지를 포함하여야 함. “임대이행”이란 당해 주택의 임대이행(주택법령에서 정한 주택건설기준 및 당해 사업장의 사업계획승인서, 설계도서에 따라 시공하여 입주완료(단, 입주시기는 협의가능))하여 당해 주택의 임대보증금을 책임지는 것을 말함)을 적법하게 체결, 유지하고, 이에 대한 증빙서류를 매수인에게 제출하여야 한다.

제6조 (본건 건축물의 신축공사 관련 약정)

- ① 매도인과 시공사의 신축공사 관련 확약. 매도인과 시공사는 연대하여 본건 건축물의 건축과 관련하여 아래 내용을 매수인에게 확약한다.
 1. 본건 설계도면의 확정. 매도인과 시공사는 관련 법령 및 건축스펙에 부합하도록 설계도면을 작성하고 착공 전 일(1)개월 이내에 최종 설계도면(이하 “본건 설계도면”)을 완성하여, 이를 CD-ROM 혹은 USB에 저장하여 매수인에게 제공하여야 한다. 본건 설계도면의 작성과 관련하여, 매도인 및 시공사는 매수인이 합리적으로 제시하는 설계검토 의견 및 대안이 최대한 반영되도록 하여야 한다.
 2. 건축스펙 및 본건 설계도면. 매도인과 시공사는 매수인의 사전 서면동의 없이 건축스펙 또는 본건 설계도면을 변경하여서는 아니 된다. 매도인은 적법한 자격이 있는 설계사와 감리업체로 하여금 설계 및 감리를 하도록 하고, 시공사는 건축스펙 및 본건 설계도면에 따라 적합한 자재로 본건 건축물을 시공하여야 하며 본건



건축물의 공용부분, 세대내 디자인 및 주요마감재, 예술장식품, 기계/전기 등 주요장비를 지자체로부터 승인 받은 내용으로 시공, 설치하여야 한다.

3. 공사기간의 연장 등. 본건 공사도급계약에 따라 공사기간을 연장하고자 하는 경우 매도인, 매수인 및 시공사가 협의하여 연장하기로 한다. 매도인 또는 시공사가 본건 공사도급계약에 따라 공사규모, 공사계약조건, 공사계약금액 등을 변경하고자 할 때에는 매수인과 합의하여 변경하여야 한다(명확히 하자면, 매수인과 합의하여 공사계약금액 등이 증액되더라도 본 계약에 따른 매매대금은 증액되지 아니한다). 추가공사비 정산을 목적 등으로 시공사가 일방적으로 공사를 지연하거나 중단하여 매수인에게 손해가 발생한 경우, 매도인은 시공사로 하여금 해당 손해 전부를 배상하도록 하여야 한다. 매수인과 매도인간 달리 명시적으로 합의하지 않는 한, 본 호는 본 계약에 따른 매도인의 어떤 의무를 경감시키거나 면제시키는 것으로 해석되지 않는다.
4. 자료의 제공. 매도인과 시공사는, 매매목적물 또는 그의 일부에 대한 하자를 주장하는 통지를 보험회사, 평가회사, 기술회사, 소방서 기타 당사자 또는 정부기관으로부터 받은 경우, 즉시 해당 통지를 매수인에게 제공하기로 한다.
5. 회의 참석의 허용. 매도인과 시공사는 주간공정회의 및 기타 본건 건축물의 시공, 사용, 운영 및 관리에 영향을 줄 수 있는 주요 회의의 개최 사실을 매수인에게 통지하고, 매수인의 요청이 있는 경우 매수인, 매수인의 대리인, 매수인의 자문인 등이 그 회의에 참석할 수 있도록 허용하여야 한다.
6. 공사도급계약. 매도인과 시공사는 매수인의 사전 서면동의 없이 본건 공사도급계약을 변경하거나 해지하여서는 아니 된다.
7. 시공관리. 매도인 및 시공사는 매수인의 시공관리를 위해 다음 각 목의 사항을 이행해야 한다.
 - 가. 매수인이 요청할 경우 매도인 및 시공사는 본건 건축물과 관련된 주간/월간보고서, 공정표, 시공계획서, 기성보고서, 월간감리 보고서, 부정기적 감리보고서, 설계도면, 도급내역서 등 매매목적물의 설계, 품질, 공사일정 및 시공 등과 관련된 자료를 공사감리자의 확인을 받아 분기별 마지막 영업일까지



제공하여야 하고, 그 밖에 매수인이 합리적으로 요구하는 본건 건축물의 시공과 관련된 자료를 제공하여야 한다. 매도인과 시공사는 매수인 혹은 매수인의 자문인이 본건 건축물의 공사에 대한 공정, 시공, 품질관리와 관련하여 오류의 시정을 요구하는 경우 이를 받아들이고 이행하여야 한다.

나. 매수인은 시공관리를 위하여 매수인의 자문인(대리인)으로 하여금 다음 각 호의 업무를 수행하게 할 수 있다.

- 1) 착공전 공정, 품질, 안전 등 시공계획에 대한 검토 및 이행여부에 대한 수시 점검
- 2) 견본주택 시공을 통한 품질관리 기준 확보
- 3) 주요 공정별 현장점검
- 4) 시공일반에 대한 감독 및 입회
- 5) 공사의 재료와 시공에 대한 검사 또는 시험에의 입회
- 6) 공사의 기성부분 검사, 입주자 사전점검 또는 공사목적물의 인도에의 입회
- 7) 기타 시공관리에 관하여 매수인이 위임하는 사항

다. 매수인은 시공사가 시공한 공사 중 설계도서에 적합하지 아니한 부분이 있을 때에는 이의 시정을 요구할 수 있으며, 매도인 및 시공사는 지체 없이 이에 응하여야 한다. 이 경우 공사계약금액의 증액 또는 공사기간의 연장을 요청할 수 없다.

라. 시공사가 관계법령과 승인된 설계도서 또는 계약조건을 위반하여 건축시설을 시공하는 경우 매수인은 이의 시정을 요구할 수 있으며, 시공사의 위반으로 발생한 추가비용 및 매수인 대한 손해는 매도인 및 시공사가 부담 또는 배상한다.

마. 매수인의 요청이 있는 경우 매도인 및 시공사는 본건 건축물의 시공과 관련하여 매도인 또는 매도인과 시공사, 감리사, 설계사 등 사이에 오고 간 중요한 교신 내용을 매수인에게 제공하도록 하여야 한다.

바. 매도인 및 시공사는 매수인, 매수인의 대리인, 매수인의 자문인 등이 통상적인 업무시간 내에 공사업무에 장애를 초래하지 않는 범위 내에서 건설 현장에 수시로 출입할 수 있게 허용하여야 한다. 단, 시공사의 안전지시에 따라야 하고 이에 불응하는 등 안전부주의로 인한 책임은 매수인에게 있다.

사. 시공사는 본건 공사도급계약 및 계획공정률에 따라 성실히 공사를 이행하도록 해야 한다. 매수인이 공정 점검을 위해 필요하다고 판단하는 경우 시공사로부터 감리보고서 및 공사비내역서(세부내역이 포함된 공사실행내역서 등을 말한다) 등 공사관련 자료를 제출받아 점검할 수 있으며, 시공사는 이에 응하여야 한다.



8. 공정부진 대책 등. 계획공정률과 실제공정률(법정감리인이 확인한 공정률을 의미하며, 이하 같음)의 차이인 공정부진률이 15퍼센트포인트 이상이면 매도인 및 시공사는 즉시 이 사실을 매수인에게 통보하고, 현실적인 만회대책을 마련하여 매수인에게 제출하고 이를 이행하여야 한다. 매수인은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하여 본건 사업에 차질이 예상되는 경우 시공사의 교체 등의 대책을 요구할 수 있고, 매도인과 시공사는 이러한 요구에 응하여야 한다.
 - 가. 공정부진률이 25 퍼센트포인트 이상인 경우
 - 나. 감리자 확인 실제공정률이 75 퍼센트포인트를 초과하는 경우로서 실제공정이 정당한 사유 없이 계획공정 보다 6개월 이상 지연되는 경우
 - 다. 시공사의 부도(파산·공사포기 및 회생절차 신청을 포함함)가 발생한 경우
9. 민원에 대한 책임. 매도인 및 시공사는 본건 사업의 공사를 수행함에 있어 자신의 고의 또는 과실로 인하여 입주예정자(임차예정자 포함)를 포함한 제3자에게 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임을 진다. 매도인 및 시공사는 본건 사업 및 시공으로 인하여 발생하는 모든 민원을 거래종결일까지 책임지고 해결하여 본건 사업의 진행에 장애가 발생하지 않도록 해야 한다.
10. 하자보증보험증권. 매도인 및 시공사는 「공동주택관리법」 등 관련 법령에 따라 하자보수 의무기간 중 발생하는 하자에 대한 보수책임을 부담한다. 매도인 및 시공사는 관련 법령에 따라 하자보증보험증권(이하 “하자보증보험증권”)을 발급 받아 제출하도록 하여야 한다. 다만, 위 하자보증보험증권은 객관적으로 그 보증능력을 인정할 수 있는 보증보험회사가 발행한 것이어야 하고, 하자담보책임기간 및 하자보수보증금율은 「건설산업기본법」, 「공동주택관리법」 등 관련 법령(어느 공종에 대해 중첩적으로 적용되는 법령이 있을 경우 하자담보책임기간이 길거나 하자보수보증금율이 높은 법령을 기준으로 함) 및 본건 공사도급계약에 따른 것이어야 한다. 또한 매도인은 거래종결 즉시 매도인이 매매목적 부동산과 관련하여 시공사에 대해 가지는 하자보수청구권을 매수인에게 양도하여야 한다.
11. 입주가능한 상태. 거래종결일까지 매도인과 시공사는 매매목적물을 제3자가 임대공간에 대한 청소, 수리, 철거 없이 즉시 입주할 수 있는 상태가 되도록 하여야 한다.
12. 계약금의 사용. 매도인은 매수인으로부터 지급받은 계약금을 오로지 본건 사업의 사



업비, 매도인의 대주에 대한 PF대출원리금 상환 또는 매수인으로부터 사전 서명 동의를 받은 용도로만 사용하여야 한다. 또한 매도인은 매수인이 요청할 계약금의 사용 용도 및 해당 사용용도를 증빙할 수 있는 자료(세금계산서, 영수증 등을 포함하되 이에 한하지 아니함)를 제공하여야 한다.

13. 법정감리인의 선임 및 교체. 매도인은 자신의 책임과 비용으로 본건 사업에 대한 법정감리인을 선정하되, 기 선정된 법정감리인의 변경시에는 매수인의 사전 서면 동의를 받아야 한다. 매수인은 선정된 법정감리인이 본건 사업에 대한 감리업무를 수행할 능력이 부족하다는 정당한 이유를 제시하여 법정감리인의 변경을 요구할 수 있고 그 경우 매도인은 매수인과 협의하여 법정감리인을 변경하여야 한다.

제7조 (거래종결실사)

- ① 거래종결실사. 매도인은 다음 각 호에서 정한 바에 따라 매수인이 거래종결실사를 할 수 있도록 하여야 하며 거래종결실사의 결과를 수용하여야 한다.

1. 거래종결실사. 매도인은 2026년 4월 30일(준공 6개월 전을 의미함)(또는 매도인과 매수인이 합의에 의해 연장된 기한 내)까지 본건 건축물의 사용검사 신청예정일을 매수인에게 통지하여야 하고, 이후 그러한 예정일이 변경되면 즉시 그 변경된 예정일을 통지하여야 한다. 매도인과 시공사는 본건 건축물의 사용검사 예정일의 육십(60)일 전부터, 본건 건축물의 사용검사 이후 육십(60)일이 되는 날까지(이하 “거래종결실사기간”) 매수인이 직접 또는 자문기관을 통하여, 매매목적물의 하자 유무나 법률적 상태 등에 관하여 실사(이하 “거래종결실사”)를 하도록 협조해야 한다. 또한 거래종결실사기간은 거래종결실사를 완료하는데 합리적으로 필요한 기간만큼 매도인과 시공사 및 매수인이 협의하여 30일의 범위 내에서 추가로 연장할 수 있다. 거래종결실사기간(연장된 기간 포함) 내에 매매대금 잔금 지급기일이 도래하더라도 매도인은 거래종결실사 종료 후에 잔금을 지급받기로 하며, 지급이 지체된 기간에 대한 지연배상금은 발생하지 않는 것으로 한다.

2. 사용검사 등의 신청. 매도인 및 시공사는 「주택법」 상의 사용검사 등을 포함하여 본건 임대주택 건설사업과 관련한 사용검사(인허가 의제 포함)를 신청하기 전에, 매수인



에게 관련 신청서 및 첨부 서류를 제공하여 매수인으로 하여금 그 신청서 및 첨부 서류의 내용을 검토하도록 하고, 그러한 검토 결과에 따라 매수인이 제시하는 합리적인 의견을 신청서에 반영하도록 하여야 한다

② 매매대금유보액. 매수인이 거래종결실사 과정에서 매매목적 건축물에 마감재 차이가 존재함을 발견한 경우 아래와 같이 조치한다. 여기서 “마감재 차이”란 (i) 매매목적물이 건축스펙이나 본건 설계도면의 사양대로 시공되지 않은 것(통상적인 시공오차 범위 내의 것은 제외함), 또는 (ii) 건축스펙이나 본건 설계도면에 기재되지 않은 사항으로서, 통상 거래상의 관념에 비추어 매매목적물이 지니고 있어야 할 품질·성질·견고성·내구성·안전성 등을 갖추지 못하는 것을 통칭한다.

1. Punch List의 제공: 매수인이 거래종결실사 과정에서 마감재 차이를 발견하는 경우 매도인에게 그 내역을 기재한 서면(이하 “**Punch List**”)을 제공 한다.
2. 차이의 해소: 매도인은 Punch List를 제공받은 즉시 Punch List에 기재된 마감재 차이를 신속히 해소하여야 한다.
3. 거래종결합의서 작성 등: Punch List에 기재된 마감재 차이 중 거래종결실사기간(제7조 제1항 제1호에 의하여 연장된 경우에는 그러한 연장된 기간을 포함) 만료일과 본건 건축물의 보존등기 시한 중 늦은 날까지 해소되지 못한 마감재 차이가 있는 경우, 매수인은 그러한 미해소 부분을 해소하는 데 예상되는 비용 상당액(이하 “매매대금유보액”)을 견적서 또는 기타 객관적인 증빙자료를 첨부하여 매도인에게 통지하고, 매매대금유보액을 제외한 나머지 잔금을 지급하여 거래종결하기로 한다. 당사자들은 이러한 마감재 차이의 내용과 그러한 차이를 해소하는 데 예상되는 비용 내역을 포함한 매매대금유보액을 거래종결합의서에 기재하여야 하고, 매수인은 거래종결시 잔금의 일부로서 매매대금유보액을 매도인의 명의로 개설된 별도 계좌(이하 “**차이해소비용 예치계좌**”)에 입금한다. 동 입금으로써 그 입금된 금액에 상당한 매매대금은 지급이 완료된 것으로 간주 된다.
4. 근질권의 설정: 매도인은 차이해소비용 예치계좌에 매수인이 매매대금유보액을 입금함과 동시에, 차이해소비용 예치계좌에 대한 예금채권에 대하여 매수인에게 제1순위 근질권을 설정해 주어야 한다(이하 “매매대금유보액 근질권”). 이러한 근질권은 거래



종결 후 Punch List에 기재된 마감재 차이를 해소할 매도인의 채무를 담보한다. 거래종결 후 매도인은 마감재 차이 해소에 사용할 목적으로 근질권자인 매수인에게 매매대금유보액의 인출을 요청할 수 있고, 매도인이 거래종결합의서에 기재한 차이해소기간 내에 이러한 마감재 차이를 해소하지 못하는 경우, 매수인이 매매대금유보액을 재원으로 하여 직접 마감재 차이를 해소하기 위하여 매도인에게 매매대금유보액의 인출을 요청할 수 있다. 매도인과 매수인은 본 호에 의한 각 요청에 응해야 한다. 위 마감재 차이가 전부 해소된 이후 잔액이 있는 경우, 마감재 차이 해소 완료일로부터 칠(7)영업일 이내에 매수인은 매매대금유보액 근질권이 해지되도록 협력해야 한다.

5. 의문의 여지를 피하기 위하여, Punch List의 작성이 시공사나 매도인의 본 계약상 어떠한 진술·보증 또는 확약에 관련한 의무를 감면시키거나 매수인이 법령과 본 계약에 따라 가지는 권리를 감면시키는 것이 아니고, Punch List나 거래종결합의서에 반영되지 않은 마감재 차이 또는 하자에 대하여 매도인 및 시공사가 부담하는 본 계약, 본건 공사도급계약, 관련 법령에서 정한 하자보수의무 내지 하자담보책임을 면하는 것이 아님을 확인한다.

제8조 (거래종결 선행조건)

- ① 매수인이 본건 거래를 종결할 의무는, 거래종결시까지 다음 각 호의 조건들이 충족되거나 또는 매수인이 서면으로 면제하는 것을 조건으로 발생한다.

1. 매도인과 시공사가 거래종결시까지 본 계약에 의하여 이행하여야 하는 모든 확약, 약정 및 의무를 중요한 면에서 모두 이행하였을 것
2. 본 계약에 포함된 매도인과 시공사의 모든 진술과 보증이 계약체결일 및 거래종결일 현재(단, 제4조 제1항에서 특정 일자를 기준으로 적용하는 것으로 명시된 진술과 보증은 그 해당 일자 현재) 모든 중요한 면에서 진실하고 정확할 것
3. 매매목적물에 설정된 모든 부담은 거래종결시 또는 그 이전에 말소되었고, 매수인이 매매목적물에 대한 완전한 소유권 및 점유권을 행사하는데 법령상 또는 사실상 장애가 존재하지 않을 것



4. 「주택법」상 사용검사, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 준공검사, 본건 건축물의 사용검사를 포함하여 본건 임대주택 건설사업의 준공을 정부기관이 승인하는 일체의 승인이 적법하게 발령(인허가 의제 포함)되었을 것
5. 본건 건축물이 집합건축물로서 적법하게 보존등기 되었으며, 매매목적 건축물의 전유 부분에 대하여 매도인 명의로 보존등기가 되었을 것(다만, 공부정리절차의 지연으로 거래종결시까지 보존등기가 경료되지 않은 경우에는 매수인의 동의를 받아 제외할 수 있음)
6. 제5조 제2항 제1호에 따른 관리규약(관리규약에 갈음하는 공정증서 포함)이 적법하게 제정되어 있을 것
7. 기부채납 대상 여부가 관할 행정청에 의하여 확인되고, 제5조 제2항 제13호에 따라 기부채납이 완료되었거나 매수인의 확인을 받고 유보되었을 것
8. 제5조 제2항 제17호에 따른 경계침범 관련 확약사항이 이행되고, 같은 호에 따른 경계측량 결과와 본건 건축물에 관한 석면조사 결과 매도인의 관련 진술·보증이 진실하고 정확할 것
9. 본건 거래의 종결을 위하여 필요한 정부승인이 있는 경우, 그러한 정부승인이 모두 취득되었고, 해당 정부승인이 유효할 것
10. 제7조 제1항에 따른 거래종결실사를 진행할 기회와 협력을 충분히 제공받았고, 거래종결실사 결과를 반영하여 모든 마감채 차이가 해소되었거나 또는 제7조 제2항 제3호, 제4호에 기재된 매매대금유보액 및 그의 처리와 관련한 내용이 포함된 거래종결합의서가 체결되었을 것
11. 거래종결합의서에 확정매매대금이 합의되어 기재되어 있을 것
12. 매수인에 의한 거래종결을 불법으로 판단하거나 금지 또는 방해하는 법령 또는 정부명령이 존재하지 않을 것



② 매도인이 본건 거래를 종결할 의무는, 거래종결시까지 다음 각 호의 조건들이 충족되거나 또는 매도인이 서면으로 면제하는 것을 조건으로 발생한다.

1. 매수인이 거래종결시까지 본 계약에 의하여 이행하여야 하는 모든 확약, 약정 및 의무를 중요한 면에서 모두 이행하였을 것
2. 본 계약에 포함된 매수인의 모든 진술과 보증은 계약체결일 및 거래종결일 현재(단, 제4조 제2항에서 특정 일자를 기준으로 적용하는 것으로 명시된 진술과 보증은 그 해당 일자 현재) 모든 중요한 면에서 진실하고 정확할 것.

제9조 (거래종결 등)

① 본건 거래의 종결(이하 “거래종결”)은 제8조에서 정한 거래종결 선행조건이 모두 충족되거나 권한 있는 당사자에 의하여 포기되는 것을 전제로, 본건 건축물에 대한 사용검사일로부터 오(5) 영업일이 되는 날(단, 이 날 위와 같은 거래종결 선행조건이 모두 충족되거나 포기되지 않은 경우, 그러한 충족 혹은 포기가 완료된 날로부터 오(5) 영업일이 되는 날)부터 매도인이 모집한 임차인들의 입주지정기간 만료일까지 사이에 매매목적 건축물의 각 호수 별로 임차인이 실제로 입주한 날에 진행하기로 한다. 위 입주지정기간 만료일 전일까지 임차인이 입주하지 않은 호수들에 대해서는 위 입주지정기간 만료일에 일괄적으로 거래종결을하기로 한다.

② 거래종결시에 매도인과 매수인은 다음 각 호에서 정한 각 거래종결행위를 동시이행의 방법으로 이행한다.

1. 매도인과 시공사는 거래종결시 다음 각 호의 거래종결행위를 이행한다.

가. 매도인과 시공사는 매수인이 합리적으로 만족할 만한 형식과 내용으로 작성되거나 준비된 별지 5에 기재된 바와 같은 ‘매도인의 거래종결시 교부물’을 매수인에게 제공한다. 단, 매매목적 건축물의 호수 별로 구분하여 작성된 서류를 제외한 ‘매도인의 거래종결시 교부물’은 최초 거래종결이 발생한 날에 제공하기로 한다.

나. 사전에 매수인의 서면동의를 득한 경우를 제외하고는 아무런 부담이 없는 상태로



매매목적물의 완전한 점유를 매수인에게 이전한다.

2. 매수인은 거래종결시 다음 각 목의 거래종결행위를 이행한다.

가. 매도인이 합리적으로 만족할 만한 형식과 내용으로 작성되거나 준비된 별지 7에 기재된 바와 같은 ‘매수인의 거래종결시 교부물’을 매도인에게 제공한다. 단, 매매목적 건축물의 호수 별로 구분하여 작성된 서류를 제외한 ‘매도인의 거래종결시 교부물’은 최초 거래종결이 발생한 날에 제공하기로 한다.

나. 매매대금 잔금에서 제10조에 따른 비용과 수익의 정산액 및 제12조에 따른 손해배상액 등을 가감한 금액을 매매대금지급계좌에 입금하는 방법으로 매도인에게 지급한다. 다만, 매수인은 이러한 금액에서, (i) 제7조 제2항 제3호에 따라 거래종결합의서에 기재되고 차이해소비용 예치계좌에 입금된 매매대금유보액 및 (ii) 제3조 제4항에 따른 유보금액, (iii) 기타 매수인이 매도인에 대해 가지는 채권액을 제외한 나머지만을 지급하고 거래종결행위를 할 수 있다. 명확히 하자면, 본 목에서 언급되는 금전들은 호수 별로 산정하여 지급(가감, 유보)하기로 하며, 매매목적 건축물의 호수 별로 분리가 어려운 사정이 있는 경우에는 거래종결시 일괄 산정하여 지급(가감, 유보)한다.

③ 임차인들의 입주기간은 사용검사일로부터 60일을 원칙으로 하되, 매도인과 시공사 및 매수인이 합의하여 결정할 수 있다. 매도인과 시공사는 매수인과 협의하여 임차인들의 입주가 원활히 진행될 수 있도록 입주지원절차를 이행하여야 한다.

제10조 (거래종결시 정산)

① 본 조에 따른 비용과 수익의 정산은 매매목적 건축물의 호수 별로 분리가 어려운 사정이 있는 경우를 제외하고는 호수 별로 정산하기로 한다.

② 조세 및 공적 부담금에 대하여 매도인과 매수인 간 다음과 같이 정산한다.

1. 교통유발부담금, 도로점용료 등과 같이 관련 법령에 특정 부과기간이 규정된 공적 부담금(과밀부담금, 기반시설부담금, 광역교통시설부담금 등 본건 건축물의 개발에 관하여 시행자에게 부과되는 부담금은 제외함)은 거래종결일까지의 기간에 대한 것은 매도인



이 부담하고, 거래종결일 다음날 및 그 이후의 기간에 대한 것은 매수인이 부담한다.

2. 종합부동산세, 재산세 및 취득세와 같이 매매목적물 또는 본건 거래에 부과되는 모든 세금은 관련 법령에 따라 납부 책임을 가진 당사자가 납부한다.

- ③ 매매목적물에 대하여 부과되는 제반 수도광열비용(전기료, 전화료, 상하수도료, 가스료 등을 포함하되 이에 한정되지 아니함)은 거래종결일까지의 사용에 대한 것은 매도인이 부담하고, 거래종결일 다음날 및 그 이후의 사용에 대한 것은 매수인이 부담한다. 이러한 정산 금액은, 거래종결일에 각 실제 소비량을 측정·확인한 후, 거래종결시에 정산한다.
- ④ 매매목적 부동산에 관한 어떠한 수익이 있는 경우, 이러한 수익은 거래종결일까지 발생한 것은 매도인에게, 거래종결일 다음날 및 그 이후에 발생한 것은 매수인에게 각 귀속하기로 하고, 거래종결일에 잔금 지급과 동시에 정산한다.
- ⑤ 본 조에 따른 정산에 필요한 확정적 자료가 거래종결일에 없는 경우에는 당사자들 간에 합의된 가장 최근의 청구서 등 기타 합리적이고 객관적인 기준에 따라(부연하면, 제2항의 제반 수도광열비용은 계량기를 기준으로 산정 및 배분 하되, 계량기에 의한 산정 및 배분이 불가능한 경우에는 거래종결일이 속한 달의 직전 월 사용량을 기준에 따른다) 각각 부담한다. 이러한 정산은 최종적이며 추후 관련한 최종 청구서가 발행되어 일부 차이가 발생한 것으로 확인되어도 추가적인 비례배분 또는 정산을 하지 않기로 한다.

제11조 (비밀유지)

- ① 당사자들은 정부명령이나 법령에 따라 요구되거나 본 계약의 이행을 위하여 합리적으로 필요한 경우를 제외하고, 본 계약의 체결이나 본건 거래와 관련한 여하한 정보도 제3자에게 공개하여서는 아니 된다. 다만, 본건 거래를 위하여 필요한 자금을 대출 등의 방법으로 조달(매도인이 본건 임대주택 건설사업의 진행에 필요한 자금을 조달하는 경우를 포함)하기 위하여 금융기관에 공개할 필요가 있는 경우 또는 본건 거래와 관련된 조력을 얻기 위하여 합리적인 범위의 자문기관 기타 조력자들에 공개할 필요가 있는 경우, 그 금융기관이나 자문기관 기타 조력자들이 본 조에 따른 비밀유지 의무를 준수한다는 전제 하에서 공개할 수 있다.



- ② 정부명령 또는 법령에 따라 정보를 공개하여야 할 경우, 정보를 공개하는 당사자는 나머지 당사자들에게 정보의 공개를 요청 내지 요구 받은 사실을 즉시 서면으로 통지하여야 하고, 공개하는 내용의 사본을 다른 당사자들에게 제공하여야 한다.
- ③ 본 계약이 해제되는 경우 당사자들은 본 계약과 관련하여 얻은 정보를 모두 폐기하여야 하며, 제3자가 이러한 정보를 보유하고 있는 경우에는 당사자들은 각자의 책임 아래 제3자로 하여금 그 정보를 폐기하도록 하여야 한다.
- ④ 본 조에 따른 당사자들의 의무는 본 계약이 종결 또는 해제된 경우에도 유효한 것으로 본다.

제12조 (손해배상)

- ① 어느 당사자(이하 “배상당사자”)가 자신의 귀책사유에 기한 본 계약의 위반으로 인하여 다른 당사자, 그의 관계인 또는 제3자(이하 총칭하여 “손해당사자”)에 대하여 손해 또는 손실을 발생시킨 경우, 배상당사자는 손해당사자에게 발생한 손해 또는 손실의 일체 및 관련 비용(대법원규칙에서 정한 변호사 보수 및 비용을 포함)을 배상하고 손해당사자를 면책하여야 한다.
- ② 제1항에도 불구하고, 다음과 같은 경우에는 다음에서 정하는 손해배상액을 예정하기로 한다.
 - 1. 매도인이 제3조 제1항에 따른 계약금 지급일로부터 (34)개월 내에(또는 매도인과 매수인이 서면합의로 이와 달리 연장한 기한 내에) 매매목적 부동산에 대한 사용검사를 완료하지 못한 경우, 그 지체된 기간 동안 매매대금 전체에 대하여 연 10%에 해당하는 지연배상금을 매수인에게 지급하기로 한다.
 - 2. 매도인 또는 매수인이 제9조에 정한 거래종결 의무를 지체하는 경우, 그 지체하는 기간 동안 매수인의 경우에는 지체한 매매대금에 대하여, 매도인의 경우에는 매매대금 전체에 대하여, 각 연 10%에 해당하는 지연배상금을 상대 당사자에게 지급하기로 한다. 단, 매도인 및/또는 시공사의 귀책(공사지연 등)으로 인하여 매수인이 매매대금 지급을 지



연한 경우에는 위와 같은 매도인에 대한 매수인의 지연배상금 지급의무가 면제된다.

- ③ 본 조에 의한 손해배상을 포함하여 매수인이 매도인 또는 시공사에게 청구할 수 있는 손해배상이 있는 경우, 매수인은 이러한 손해배상액을 제9조 제2항 제2호 나목에서 정한 바에 따라 거래종결시 지급할 매매대금 잔금에서 공제하고 매도인에게 지급할 수 있다.

제13조 (계약의 해제)

- ① 본 계약에 달리 규정되는 경우를 제외하고, 본 계약은 다음과 같은 사유가 발생한 경우 모든 호실에 대한 거래종결 이전에 한하여 해제될 수 있다.

1.매수인이 본 계약상 자신의 진술, 보증 또는 약정을 중대하게 위반하고 매도인 으로부터 시정 요구 통지를 수령한 날로부터 육십(60)일 이내에 이를 시정하지 못하였고, 그러한 위반사항이 중대하여 매도인이 거래종결하기 어려운 수준인 경우, 매도인은 매수인에 대한 서면통지로서 본 계약을 즉시 해제할 수 있다.

2.매수인에 대하여 (i) 어음교환소의 거래정지처분이 나거나, (ii) 파산, 회생절차, 기업구조조정, 워크아웃 또는 이와 유사한 절차가 개시되는 경우, 제1호에도 불구하고 매도인은 매수인에 대한 서면 통지로서 본 계약을 즉시 해제할 수 있다.

3.매도인 또는 시공사가 본 계약상 자신의 진술, 보증 또는 약정을 중대하게 위반하고 매수인으로부터 시정 요구 통지를 수령한 날로부터 육십(60)일 이내에 이를 시정하지 못하였고, 그러한 위반사항이 중대하여 매수인이 거래종결하기 어려운 수준인 경우, 매수인은 매도인에 대한 서면통지로서 본 계약을 즉시 해제할 수 있다. 단, 거래종결실사 과정에서 매매목적물에서 발견된 마감재 차이만으로는 본 호의 해제권이 발생하지 아니하며, 이 경우 당사자들은 제7조 제2항에서 정한 바에 따라 매매대금유보액을 별도로 예치하고 거래종결한다.

4.제3호에도 불구하고, 매도인 또는 시공사가 (i) 매수인의 사전 서면동의 없이 건축스펙 또는 본건 설계도면을 변경한 경우, (ii) 별지 4에 기재된 계획공정률과 실제공정률의 차이인 공정부진률이 25퍼센트포인트 이상 발생되거나, 감리자 확인 실제공정률이 75퍼센트포인트를 초과하는 경우로서 실제공정이 정당한 사유 없이



계획공정 보다 6개월 이상 지연되는 경우, (iii) 제3조 제1항에 따른 계약금 지급일로부터 (34)개월내에(또는 매도인과 매수인이 서면합의로 이와 달리 연장한 기간내) 매매목적 부동산에 대한 사용검사를 완료하지 못한 경우, 매수인은 매도인에 대한 서면통지로서 본 계약을 즉시 해제할 수 있다.

5.매도인에 대하여 (i) 어음교환소의 거래정지처분이 나거나, (ii) 파산, 회생절차, 기업구조조정, 워크아웃 또는 이와 유사한 절차가 개시되는 경우, 제3호에도 불구하고 매수인은 매도인에 대한 서면 통지로서 본 계약을 즉시 해제할 수 있다.

- ② 거래종결 이전에 (i) 본 계약의 목적을 달성하는 데 중대하게 부정적인 영향을 줄 수 있거나 매매목적물에 대하여 중대하게 부정적인 영향을 줄 수 있는 법령·조례의 개폐, 행정명령, 행정처분, 수용, 토지이용계획, 도시계획결정, 기타 행정청의 행위변경이 있는 경우 또는 (ii) 기타 당사자들의 과실 또는 귀책사유 없이 본 계약이 이행될 수 없는 상황에 이른 경우, 각 당사자는 별도의 최고 절차 없이 상대방에 대한 서면 통지로서 본 계약을 즉시 해제할 수 있다.
- ③ 본 계약이 본 조에 따라 해제된 경우, 그 성질상 또는 본 계약의 종료에도 불구하고 효력을 갖는 것으로 명시된 권리 및 의무를 제외하고는, 본 계약에 따른 모든 권리와 의무는 종료하고, 당사자들은 「민법」 제548조에 따른 원상회복 의무를 이행하여야 한다.
- ④ 본 조 제1항에 따라 본 계약이 해제된 경우에도 제11조, 제12조는 그대로 적용된다. 본 조 제1항에 따라 (i) 매도인이 본 계약을 해제하는 경우에는 매수인은 매도인에게 매매대금의 10%에 해당하는 금액을 위약별로 지급하여야 하고 (ii) 매수인이 본 계약을 해제하는 경우 매도인은 매수인에게 매매대금의 10%에 해당하는 금액을 위약별로 지급하여야 한다.
- ⑤ 본 조 제2항에 따라 본 계약이 해제된 경우 당사자들 간에는 별도의 손해배상의무가 발생하지 아니 한다. 다만, 본 조 제2항의 해제 사유와 별개의 원인으로 인해 이미 발생한 상대방의 손해에 대해서는 손해배상의무를 부담한다.

제14조 (기타)



- ① 완전한 합의. 본 계약 등에 따라 교부된 모든 문서는 본건 거래에 대한 당사자들 간의 완전하고 최종적인 합의를 구성한다. 본 계약의 체결과 동시에, 본 계약 및 본건 거래와 관련하여 당사자들간에 존재했던 모든 이해, 약정, 협상, 합의는 효력을 상실한다.
- ② 통지. 본 계약과 관련된 다른 당사자들에 대한 모든 의사의 통지는 서면으로 하여야 하며, (i) 등기우편 또는 내용증명우편, (ii) 인편 또는 국제적으로 인지도 있는 상업서류 송달회사, (iii) 팩시밀리 또는 (iv) 이메일에 의하여 전달되어야 한다. 각 통지는 수령 당사자에 의하여 수령된 때 또는 수령 거절된 때(단, 팩시밀리에 의한 통지는 통지의 수신인으로부터 통지를 수령하였음을 팩스로 다시 확인받을 것을 조건으로 함)에 이루어진 것으로 간주되며, 각각의 경우 다음에 기재된 연락처의 적합한 수신인에게 보내져야 한다.

매도인

울산반구동아파트피에프브이 주식회사

주 소 : 서울특별시 중구 세종대로 136, 9층(태평로1가, 서울파이낸스센터)

담당자 : 박진영

전 화 : 02-541-8417

팩 스 : 02-541-8402

이메일 : jypark@igisneovalue.com

매수인

주식회사 울산반구대한제45호위탁관리부동산투자회사

주 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워)

담당자 : 박건민

전 화 : 02-528-0529

팩 스 : 02-528-0431

이메일 : gunmin@reitpia.com

시공사

주식회사 한양

주 소 : 인천광역시 남동구 미래로 14, 일류빌딩(구월동)

담당자 : 정현승

전 화 : 02-721-8385



팩 스 : 0504-985-7026

이메일 : hsjeong@hycorp.co.kr

- ③ 수정 및 포기. 본 계약의 당사자들의 권리 및 의무는 당사자들의 서면 동의에 의한 방법으로만 수정되거나 포기될 수 있다. 어떠한 거래관련계약 또는 본 계약이나 거래관련계약의 조항도 구두로는 변경, 포기, 면제 또는 해제될 수 없고, 변경, 포기, 면제 또는 해제되는 권리 또는 의무의 당사자가 서명한 서면 진술이 있는 경우에 한하여 가능하다.
- ④ 분리 가능성. 본 계약의 각 조항은 개별적이며, 어느 조항이 무효, 집행 불가능한 경우에도 나머지 조항들의 유효성, 합법성, 집행가능성에 영향을 주지 않는다.
- ⑤ 준거법 및 관할 법원. 본 계약은 대한민국 법률에 따라 해석되고 규율되며, 본 계약과 관련한 당사자들 사이의 분쟁의 1심 재판은 서울중앙지방법원을 관할법원으로 한다.
- ⑥ 양도 제한. 어느 당사자는 상대방의 서면동의 없이는, 본 계약에 따른 권리나 의무, 계약상 지위를 제3자에게 양도, 담보제공, 기타의 방법으로 처분할 수 없다.
- ⑦ 비용. 본 계약에서 달리 규정된 경우를 제외하고는, 본 계약의 각 당사자는 거래관련계약 및 본건 거래의 준비, 체결, 교부 및 이행과 관련하여 발생한 모든 수수료, 비용 및 경비를 각자 부담한다. 본 조항은 거래종결 이후에도 적용된다.
- ⑧ 불가항력. 전쟁, 천재지변, 국가적인 비상사태, 기타 그와 유사한 성질의 통제불능의 사건(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, 불가항력을 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 발생한지 일십(10)일 이내에 서면으로 다른 당사자에게 통지하여야 하며, 모든 경우에 있어서 그와 같은 원인을 신속하게 제거하기 위해 상황에 맞춰 정당하고 합법적인 범위에서 상당한 노력을 기울여야 한다.



제15조 (임대사업자간 임대주택의 양수도)

- ① 매도인과 매수인은 모두 민간임대주택에 관한 특별법상의 임대사업자이고, 본건 거래에는 민간임대주택에 관한 특별법 제43조 제2항에 따른 민간임대주택의 양도에 관한 사항이 포함되어 있다.
- ② 매도인은 제9조 제3항에 따른 임차인들의 입주기간이 종료되는 즉시 관할 울산광역시 중구청장에게 민간임대주택에 관한 특별법 제43조 제2항, 같은 법 시행규칙 제15조에 따른 민간임대주택양도 신고 및 이에 필요한 모든 조치를 취하여야 한다.
- ③ 매수인은 본건 거래의 이행이 모두 완료될 경우 매도인의 임대사업자의 지위(개별 임대차계약상 임대인의 당사자 지위 포함)를 포괄적으로 승계한다.
- ④ 매도인과 시공사는 본건 건축물의 임차인 모집 및 임대차와 관련된 일체의 사항(임대조건의 결정, 모집일정, 예산 및 비용의 집행, 용역업체의 선정, 모집공고문 및 임대차계약서의 확정, 모델하우스 건립 및 운영, 홍보 및 광고 등 임대공급·임대관리 업무와 관련된 계획수립과 이의 실행을 포함하되 이에 한정하지 아니함)을 매수인의 사전동의를 얻어 시행하여야 한다.
- ⑤ 매도인은 임차인 모집시 본건 부동산이 매수인에게 양도될 예정이며, 매수인이 임대인으로서의 지위를 포괄 승계한다는 점을 충분한 방법으로 공고·고지하여야 하고, 매도인과 임차인 사이의 임대차계약서에 이와 같은 사항이 반영되도록 하여야 한다.
- ⑥ 매도인은 임차인 모집시 “임대의무기간 종료 후 임차인에게 분양전환 우선권을 부여하지 않는다”는 취지의 문구와 “민간임대주택에 관한 특별법 등 관련 법령에서 허용되는 경우에도 불구하고 임차권 양도 및 임대주택 전대가 불가하다”는 취지의 문구를 임차인 청약안내문 및 임대차계약서 등에 명시하여야 하고, 청약안내서, 임대차계약서의 내용 등에 대해 매수인의 사전 동의를 얻어야 한다.

제16조 (특약사항)

- ① 매도인과 매수인은 본건 사업에 대한 사용검사 이후 매수인이 지정하는 업체에게 본건 사업을 통해 건축된 공동주택과 부대복리시설(커뮤니티시설 포함) 전부의 관리를 위탁하기



로 하며, 이에 필요한 절차에 적극 협조하기로 한다.

- ② 시공사는 본 계약에 따라 매도인이 매수인에게 부담하는 일체의 채무 및 책임에 대해 연대하여 보증한다. 단, 이러한 연대보증 책임의 최고액은 매매대금의 110%에 해당하는 금액으로 한다.
- ③ 매도인과 시공사는 사업시행자인 매도인 또는 매도인의 연대보증인에게 요구해야 할 사항(공사계약금액의 지급을 포함하되, 이에 한정하지 아니함)을 매수인에게 요구하거나 연대하여 이행할 것을 요구하지 않도록 해야 한다.
- ④ 본 계약과 공사도급계약의 내용이 상충하는 경우, 매도인과 시공사 및 매수인 사이에서는 본 계약의 내용이 우선 적용되는 것으로 한다.

[다음 기명날인 페이지를 위하여 이하 여백]



본 계약의 내용을 증명하기 위하여 당사자들은 계약체결일에 본 계약서를 3부 작성하여 각자 기명
날인한 후 각각 1부씩 보관한다.

매도인

울산반구동아파트피에프브이 주식회사

서울특별시 중구 세종대로 136, 9층(태평로1가, 서울파이낸스센터)

대표이사 장 창 호 (인)



매수인

주식회사울산반구대한제45호위탁관리부동산투자회사

서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워)

대표이사 한 창 훈 (인)



시공사

주식회사 한양

인천광역시 남동구 미래로 14, 일류빌딩(구월동)

대표이사 최 인 호 (인)



별지 1.

본건 사업의 개요

구분		내용
사업명		울산광역시 중구 반구동 공공지원민간임대주택사업
사업시행자		울산반구동아파트피에프브이 주식회사
대지위치		울산광역시 중구 반구동 447-19, 447-36
지역, 지구		일반상업지역
용도		공동주택(아파트) / 근린생활시설
대지면적		3,341.30㎡
건축면적		2,014.9㎡
건폐율		60.30%
연면적	지상층	20,260.1㎡
	지하층	10,532.4㎡
	합계	30,792.6㎡
용적률		599.96%
건축규모		지하4층 / 지상17층
구조		철근콘크리트조
세대수		공동주택 178세대, 근린생활시설 3호
주차대수		249대



별지 2-1.

매매목적 부동산의 내역 및 매매대금의 분배

1-1) 매매목적 부동산(공동주택)의 표시

구분	세대수	공 급 면 적			기타공용면적 (지하주차장포함)	계 약 면 적	대지 지분	부대시설 (공용)
		전용	주거공용	소계				
84A1	90	84.4410m'	20.4862m'	104.9272m'	50.6072m'	155.5344m'		이 아파트 에 따른 전 기, 도로, 상수도시 설 및 기타 부대복리 시설
84A2	58	84.4877m'	20.3372m'	104.8249m'	50.6351m'	155.4600m'		
84B	30	84.4355m'	21.2243m'	105.6598m'	50.6039m'	156.2637m'		
계	178	15,033.0416m'	3,660.0560m'	18,693.0862m'	9,009.6008m'	27,702.6870m'		

1-2) 매매목적부동산(근린생활시설)의 표시

구분	세대수	공 급 면 적			기타공용면적 (지하주차장포함)	계 약 면 적	대지 지분
		전용	주거공용	소계			
1(소매점)	1	362.4380m'	25.9871m'	388.4251m'	296.1328m'	684.5579m'	
2(일반음식점)	1	727.9937m'	52.1978m'	780.1915m'	594.8128m'	1,375.0043m'	
3(소매점)	1	545.4920m'	39.1123m'	584.6043m'	445.6984m'	1,030.3027m'	
계	3	1,635.9237m'	117.2972m'	1,753.2211m'	1,336.6440m'	3,089.8654m'	

2) 공급금액

(단위 : 원)

구 분	공 급 금 액			
	대지가격	건물가격	부가가치세	총공급금액
금 액	52,123,619,076	52,123,619,076	-	104,247,238,153

3) 매매대금 세부내역

(단위 : 원)

	구분	세대수	토지가(A)	건물가(B)	발코니 확장금액(C)	합 계(A+B+C)
공동 주택	84A1	90	24,390,000,000	24,390,000,000	-	48,780,000,000
	84A2	58	15,718,000,000	15,718,000,000	-	31,436,000,000



	84B	30	8,130,000,000	8,130,000,000	-	16,260,000,000
근린생활시설		3	3,885,500,000	3,885,500,000	-	7,771,238,153
합 계						104,247,238,153



별지 2-2.

매매대금 등 지급일정

1. 매매대금

(단위: 원 / 부가가치세 포함)

구분	계약금 (제 3 조 제 1 항 에 따름)	1 차 중도금	2 차 중도금	3 차 중도금	4 차 중도금	5 차 중도금	6 차 중도금	잔금 (제 9 조 에 따름)	합 계
비율	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	30%	100%
매매대금 납부금액	10,424,7 23,815.3	10,424,7 23,815.3	10,424,7 23,815.3	10,424,7 23,815.3	10,424,7 23,815.3	10,424,7 23,815.3	10,424,7 23,815.3	31,274,1 71,445.9	104,247, 238,153
지급시기	2024년 4월	2024년 7월	2024년 11월	2025년 3월	2025년 7월	2025년 12월	2026년 4월	2026년 11월	

※각 중도금은 각 지급시기가 속한 월의 계약금지급일 응당일(영업일 아닌 경우 그 직후 영업일을 의미함)에 지급한다.

2. 발코니 확장 : 무상 제공



별지 3.

건축스펙

1. 발코니 확장 관련

구 분			마 감	비 고
발코니	확장 부위	난방	실내난방배관	현관, 발코니, 다용도실 제외
		냉방	냉매매립배관 2 개소 (거실, 침실 1)	
		발코니창호	PL 적용(외창)	
	비확장 부위	발코니창호	PL 적용(외창)	
		침실내부(창호)	PL 적용(내창)	
	하향식피난구실		바닥:타일, 벽체,천장: 수성페인트	대피공간아님
	기타		-	

2. 아파트 외부마감

구 분		마 감	비 고
외벽	저층부(1~3 층) (필로티 포함)	석재 + 석재뿔칠	
	고층부	수성페인트	
	공동현관(동출입구)	석재 + AL 시트	
지붕 (옥상)	평지붕 바닥	무근 + 지정방수	
	옥상부	무근 + 지정방수	
필로티	바닥	인조화강석블럭 포장	
	내벽(기둥)	석재뿔칠	
	천정	AL 천정재	
	캐노피	AL 시트	
가스노출배관		가스배관용 탄소강관(유성페인트 마감) 저층부 방범커버 시공(건축석재 높이)	



3. 단지마감

구 분		마 감	비 고
토목 / 조경 / 단지특화	단지출입구포장	아스콘 포장	
	단지상징목	-	
	수목수량	교목	법정수량 110% 이상
		관목	법정수량 200% 이상
	수경공간	-	
	커뮤니티마당	인조화강석블럭 포장, 목재데크 포장	
	주민운동시설	운동시설 바닥 : 인조잔디 포장	
	빗물받이집수정	PE 빗물받이집수정, 콘크리트 빗물받이집수정	
	단지내외부 노출옹벽	석재뿔칠	
	경관조명	B.I(로고)	외벽 'SUJAIN' 조명형 사인 1 개소 설치
	포장	차도	아스콘 포장
		과속방지턱	아스콘 포장
		보도	인조화강석블럭 포장
		산책로	-
	외부울타리	-	
	어린이 놀이터	놀이기구	적용
		바닥	고무칩포장
	차량램프 (외부)	상부	무기질계 뿔칠(천장 골조면)
		벽	콘크리트 면처리 위 지정마감
		바닥	조면처리
	외부 ELEV.	-	
	쓰레기분리수거장	석재타일 포장(바닥)	
	문주	-	
	기타	-	



4-1. 부대시설 내,외부마감

구분	실명		마감	비고
부속동 / 주민공동 (운동)시설 / 근린생활시설 (상가 등)	외벽		석재 + 석재뿔칠	
	지붕	경사지붕	-	
		평지붕	무근 + 지정방수	
	관리사무소/ 경비실	바닥	비닐계타일	
		벽	수성페인트	
		천정	무석면텍스	
		기타	-	
	경로당/ 보육시설	바닥	-	
		벽/천정	-	
		기타	-	
	G.X 룸/휘트니스/ 실내골프연습장 등	바닥	-	
		벽/천정	-	
		기타	-	
	북카페/독서실/ 키즈카페 등	바닥	-	
		벽/천정	-	
		기타	-	
	입주민 회의실	바닥	비닐계타일	
		벽	수성페인트 또는 흡음보드	
		천장	수성페인트	
	매장/복도	바닥	비닐계타일	
		벽	수성페인트	
		천정	텍스	
		기타	-	
	유리	외부	Fix	로이복층유리
			Door	강화유리
		내부		강화유리
	환기시스템		전열교환기	
	냉방시설		EHP	



4-2. 부대시설 세부마감

구분	실 명		마 감	비 고
기계실 / 전기실	전기실/ 발전기실	바닥	에폭시페인트	
		벽	수성페인트	흠집지면 방습벽 적용
		천정	수성페인트	
	저수조/ 물탱크실	바닥	쇠흠손 마감 (지정 PAD 위 제외)	
		벽	-	
		천정	-	
		저수조	내식성재질(SMC 또는 PDF)	
	펌프실	바닥	에폭시페인트	
		벽	수성페인트	흠집지면 방습벽 적용
		천정	수성페인트	
중앙감시실		바닥	-	
		벽	-	
			-	
		천정	-	
MDF 실		바닥	악세스플로어	
		벽	지정페인트	
		천정	무석면텍스	
지하	주차장	바닥	무근+에폭시페인트	
		벽	벽체배수관 or 블록쌓기 위 수성페인트	
	천정	무기질계 뽐칠		
	램프 (주차장 내부)	바닥	조면처리	
		벽	콘크리트 면처리 or 벽체배수관 (흠에 접한 벽면)	램프 돌출기둥 연석 미확보 구간 제외



		상부	무기질계 뽐칠	
	계단실	바닥	지정타일	
		벽	다채무늬도료	
		천정	다채무늬도료	
	PIT	바닥	-	
		벽	-	
		기타	-	



5. 아파트 세대공유 및 세부 마감

▶ 건축

구 분			마 감	비 고	
건축	층간소음		30mm비드법보온판 2종2호		
	도배지/(온돌)마루		-	적용부위 확인필요	
	주동출입구 / ELEV.전실 / ELEV.홀	1 층 (주출입층)	바닥	지정석재	
			벽	지정타일 + 건식벽 지정도장(설비공간)	
			천정	석고보드위 수성페인트	
			출입문	ASD	
		기준층	바닥	지정타일	
			벽	지정타일 + 건식벽 지정도장(설비공간)	
			천정	다채무늬도료	
			외부창	5mm 맑은유리	위치
		지하층	바닥	지정타일	위치
			벽	지정타일 + 건식벽 지정도장(설비공간)	
			천정	다채무늬도료	
			출입문	AL 천정재 ASD	
	우편함		기성제품		
	계단실	바닥	지정타일		
		벽/천정	3 층이상 : 수성페인트 지하~지상 2 층 다채무늬도료		
		난간대	기성품 설치 (아연도 컬러강판 계열)		
		외부창	5mm 맑은유리	자동개폐장치 5 개층마다 적용 (1 층, 최상층 포함)	
	바닥레벨	욕실	-70		
		샤워부스	-90		
	ELEV. 기계실	바닥	-	기계실 없는타입	
			-		
		벽/천정	-		
		기타	-		

▶ 전기설비, 기계설비

구 분	마 감	비 고
-----	-----	-----

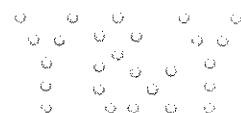


전기 설비	홈네트워크		적용			
	원격검침		적용			
	TV 방송		적용			
	주차관제		적용			
	무인경비시스템		적용			
	도난방지시스템		동체감지기(1,2 층,최상층)			
	CCTV		적용(지상200만,지하주차장 1200만 화소)			
	LED 조명		적용			
	승강기	25 층 이하	105m/min 적용			
		26 층~35 층	120m/min 적용			
	승강기	외부도어		STS		
		내부	바닥	인조 대리석		
			벽	STS		
	콘센트, 통신단자	거실		2개소(전열4구,통신2구,TV수구/전열2구,통신2구,TV수구)		
		침실		2개소(전열2구,통신2구,TV수구/전열2구)		
		주방		2개소(전열2구,통신2구,TV수구/전열2구)		
		기타		-		
	배선회로	각 세대		6 회로		
	세대전력		-			
	전기계량기		각 세대 적용			
기계 설비	세대급수		PE-RT 관(입상관~세대내배관)			
			STS 관(세대밖 옥내배관)			
			상수도용PEM관(옥외 매립 배관)			
	세대배수		PVC PIPE 저소음관,비보온(화장실 배관)			
			PVC PIPE VG1(싱크 배관)			
			PVC PIPE VG2(1 층용 횡주관)			
			PVC 저소음관+ 섹스티아(입상관)			
	세대 냉난방	보일러	고효율 콘덴싱 보일러(친환경보일러)			
		냉방	냉매배관 2 개소(거실, 침실 1)			
		난방	PE-RT관			
	세대 환기시스템		전열교환기			
	가스, 수도계량기		원격검침(디지털계량기)			
	지하주차장		STS 관(수도), 고강성 내충격 복합 PVC 관(오배수)			



6. 세대 전용부위 마감

구분	품명	마감	비고
현관	세대방화문	방화도어	
	디지털 도어록	디지털 도어락	
	일괄소등.가스차단	적용	
	마루굽틀, 걸레받이	지정 인조석	
	바닥재	지정 타일	
	우물천정	-	
	전신거울	신발장 가구도어에 거울 적용	
	신발장	국산 일반형	
공용욕실	도어	지정 시트(ABS)	
	욕실장	지정 시트 전사	
	선반	인조강화석	젠다이 상판
	벽/바닥	지정 타일	
	천정재	지정 ABS	
	세면대	단독형세면대+세면수전(절수형)	
	양변기	절수형양변기	
	욕조/샤워기	아크릴욕조 욕조수전(헤드절수형) +슬라이드바	
	휴지걸이, 잡지꽂이	매입휴지/폰트레이	잡지꽂이 미적용
	악세사리	수건걸이, 수건선반, 청소솔	
부부욕실	도어	지정 시트 (ABS)	
	욕실장	지정 시트 전사	
	선반	인조강화석	젠다이 상판
	벽/바닥	지정 타일	
	천정재	지정 ABS	
	세면대	단독형세면대+세면수전(절수형)	



	양변기	절수형양변기	
	샤워부스	수납일체형 샤워수전(헤드절수형) & 샤워부스	
	비데	-	
	벽/바닥	지정 타일	
	휴지걸이, 잡지꽂이, 스피커폰	매입휴지/폰트레이/인터폰겸용	잡지꽂이 미적용
	청소용수전	청소용 수전	
	악세사리	수건걸이, 청소솔	
주방	바닥재	지정 강마루	
	우물천정	-	
	주방가구(상,하부장)	지정 시트(PP, LPM 외)	
	아일랜드/냉장고장	지정 시트(PP 외)	타입별 적용여부 상이
	주방가구상판	인조대리석(MMA)	
	상부장 악세사리	1 단 선반	
	하부장 악세사리	칼꽂이, 양념 인출망장	
	싱크 악세사리	싱크수전(절수형)	절수페달 미적용
	주방 LCD-TV	-	
	쿡탑	가스쿡탑(3 구)	
	(가스/전기)오븐렌지	-	
	렌지후드	침니형	
	음식물탈수기	적용	
	행주도마살균기	-	
	등기구	LED 매입다운라이트등	
거실 / 복도	월패드	적용	
	바닥재	지정 강마루	
	아트월	지정 디자인월	거실 1 면 적용
	가전	-	
	우물천장	적용	거실



/ 복도	등기구		LED 직부등	거실
			LED 매입다운라이트등	복도
	펜트리	도어	지정 시트(PP 외)	타입별 적용여부 상이
		가구	시스템 선반(지정 포일)	
		등기구	LED 매입센서등	
침실	바닥재		지정 강마루	
	불박이장		-	
			-	
	도어		지정 시트	
	도어락		도어레버(프라이버시 타입)	
	등기구		LED 직부등	
	리모컨스위치		-	
	화장대	본체	-	
		수납장	-	
		기타	-	
	드레스룸	도어	지정 시트(PP 외)	
		가구	시스템 선반(지정 포일)	
		등기구	LED 매입센서등	
발코니	실외기실		벽, 천장 : 수성페인트 바닥: 지정타일	
	스프레이건		화초물뿌리개 수전	
	보일러		고효율콘덴싱보일러(친환경)	
	다용도실(세탁실)		벽, 천장 : 수성페인트 바닥: 지정타일	
	난간대		아연도금위 합마톤 도장	
	기타		-	
하향식피난구	도어		SD	
	외부창호		로이복층유리 단창	



별지 4.

예정공정표

구분	계획공정률(단순)	계획공정률(누계)	비 고
1 개월	0.31 %	0.31 %	-
2 개월	0.89 %	1.20 %	-
3 개월	1.20 %	2.40 %	-
4 개월	1.75 %	4.15 %	-
5 개월	2.02 %	6.17 %	-
6 개월	2.30 %	8.47 %	-
7 개월	2.40 %	10.87 %	-
8 개월	2.81 %	13.68 %	-
9 개월	3.19 %	16.87 %	-
10 개월	3.29 %	20.16 %	-
11 개월	3.57 %	23.73 %	-
12 개월	3.65 %	27.38 %	-
13 개월	3.74 %	31.12 %	-
14 개월	3.98 %	35.10 %	-
15 개월	4.12 %	39.22 %	-
16 개월	3.90 %	43.12 %	-
17 개월	4.00 %	47.12 %	-
18 개월	3.63 %	50.75 %	-
19 개월	3.73 %	54.48 %	-
20 개월	3.45 %	57.93 %	-
21 개월	3.37 %	61.30 %	-
22 개월	3.41 %	64.71 %	-
23 개월	3.06 %	67.77 %	-
24 개월	2.67 %	70.44 %	-
25 개월	2.97 %	73.41 %	-
26 개월	2.91 %	76.32 %	-
27 개월	3.18 %	79.50 %	-



28 개월	3.05 %	82.55 %	-
29 개월	3.05 %	85.60 %	-
30 개월	3.67 %	89.27 %	-
31 개월	3.54 %	92.81 %	-
32 개월	3.40 %	96.21 %	-
33 개월	2.83 %	99.04 %	-
34 개월	0.96 %	100.00 %	-



별지 5.

매도인의 거래종결시 교부물

1. 매도인이 매수인에게 매매목적 부동산의 소유권을 아무런 부담이 없는 상태로 이전하고 소유권이전등기를 경료하기 위하여 필요한, (i) 매매목적 부동산의 등기필증, (ii) 거래종결일 직전 영업일에 발급된 매도인의 법인등기사항전부증명서, (iii) 매도인의 법인인감이 날인된 등기신청 위임장, (iv) 거래종결일 직전 영업일에 발급된 매도인의 매도용 법인인감증명서, (v) 매도인의 법인인감이 날인된 소유권이전등기용 간이 매매계약서 원본, (vi) 기타 매수인에게 매매목적 부동산에 관해 부담이 존재하지 않는 소유권을 이전하기 위하여 합리적으로 필요한 기타 서류들. 단, 공부정리절차가 지연되어 거래종결시까지 제출 불가능한 서류는 매수인이 동의하는 경우에 한하여 거래종결 이후에 매수인에게 교부할 수 있다.
2. 거래종결일 직전 영업일에 발급된 매매목적 부동산의 집합건축물관리대장, 토지대장, 등기사항전부증명서 등본. 단, 공부정리절차가 지연되어 거래종결시까지 제출 불가능한 서류는 매수인이 동의하는 경우에 한하여 거래종결 이후에 매수인에게 교부할 수 있다.
3. 사용검사서, 준공검사서, 준공인가서 등 매매목적물에 대한 정부인허가에 관한 모든 서류 사본
4. 매매목적물의 관리 및 운영에 필요한 열쇠, 장부, 기록, 기계장치 사용설명서, 매뉴얼 및 기타 서류 또는 물건
5. 본건 동산을 표시하는 모든 서류(해당 서류가 있는 경우에 한함)
6. 광역교통시설부담금, 과밀부담금, 기반시설부담금, 하수도원인자부담금 등 기타 본건 임대주택 건설사업과 관련하여 매도인이 납부하여야 할 공과금의 완납을 증명하는 납부 영수증 사본
7. 제6조 제9호에 규정된 바에 따른 하자보증보험증권 사본
8. 제5조 제2항 제1호에 규정된 바에 따른 관리규약



9. 거래종결일 당일에 발급된 매도인의 국세 및 지방세 납세증명서

10. 본건 거래를 종결하기 위하여 매수인이 합리적으로 요청하는 기타 다른 문서들



별지 6.

매수인의 거래종결시 교부물

1. 본 계약 및 본건 거래에 대한 매수인의 내부적 승인을 입증하는 서류
2. 거래종결일 직전 영업일에 발급된 매수인의 법인인감증명서
3. 본건 거래를 종결하기 위하여 매도인이 합리적으로 요청하는 기타 다른 문서들

