**부동산(상가)매매계약서**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 매도인과 매수인 쌍방은 아래 표시 부동산(이하 ‘본 건 부동산’이라 한다)에 관하여 다음 계약 내용과 같이 매매계약을 체결한다.  **1.부동산의 표시** | | | | | | |
| **소 재 지** |  | | | | | |
| **토 지** | 지 목 |  | 대지권 |  | 면 적 | **㎡** |
| **건 물** | 구조․용도 |  | 면 적 | **㎡** | | |

제 1 조 (**매매대금**)

1. 매도인과 매수인은 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **매매대금** | 금 원정(₩ ) | | |
| **계 약 금** | 금 원정은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자( (인) ) | | |
| **융 자 금** | 금 원정( 은행)을 잔금 지급일 전까지 승계키로 한다. | **임대보증금** | 총 원정을 승계키로 한다. |
| **중 도 금** | 금 원정은 \_\_\_\_\_\_년\_\_\_\_\_\_월\_\_\_\_\_일에 지불하며 | | |
| 금 원정은 \_\_\_\_\_\_년\_\_\_\_\_\_월\_\_\_\_\_일에 지불한다. | | |
| **잔 금** | 금 원정은 \_\_\_\_\_\_년\_\_\_\_\_\_월\_\_\_\_\_일에 지불한다. | | |

1. 매수인은 매도인이 본 건 부동산을 담보로 \_\_\_\_\_\_\_은행으로부터 대출(융자) 받은 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_원의 채무와 관련하여 대출 계약상의 지위를 인수하기로 한다.
2. 매도인과 매수인은 제2항의 인수에 관하여 \_\_\_\_\_\_은행의 동의를 얻어 잔금 지급일 전까지 \_\_\_\_\_\_\_\_은행과 근저당권변경계약을 체결하고, 근저당권변경등기를 이행하기로 한다.
3. 매수인은 본 건 부동산에 관하여 체결된 임대차계약과 관련하여 임대인의 지위를 승계하므로 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_원의 임대차보증금 반환채무를 인수 한다.
4. 제1항 내지 제4항에 따라 매수인에게 인수된 융자금 및 보증금은 매매대금에서 공제하기로 한다.
5. 매수인이 제1항에서 정한 지급일에 대금을 지급하지 못하거나 의무를 이행하지 못한 경우, 매수인은 해당 금액 및 이에 대하여 지급일 다음날부터 연 20%의 비율에 의한 지연손해금을 지급해야 한다.

제 2 조 (**소유권 이전 등**)

1. 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류를 교부하고 등기 절차에 협력해야 하며, 소유권이전등기에 소유되는 비용은 매수인이 부담하기로 한다.
2. 매도인은 부동산등기부 등본에 기입되어 소유권 행사를 제한하는 일체의 권리(신탁등기, 가압류, 근저당, 임차권 등)는 잔금 지급일까지 모두 말소해야 하고, 그 밖에 부동산등기부 등본에 기입되지는 않았지만 소유권 행사를 제한할 수 있는 유치권, 법정지상권, 임차권 등의 권리도 잔금 지급일까지 모두 소멸시켜야 한다.
3. 매도인은 잔금 지급일까지 국세, 지방세, 공과금 등의 완납 사실을 증명할 수 있는 서류를 매수인에게 제출해야 한다.
4. 본 조 제2항 및 제3항에도 불구하고 매수인이 제1조에 따라 인수하기로 한 채무와 관련 아래의 권리는 말소하거나 소멸시키지 않는다.

* 제1조 제2항에 기재된 대출채무와 관련된 근저당권
* 제1조 제3항에 기재된 임대차보증금반환채무와 관련된 임차권
* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

제 3 조 (**세금**)

본 건 부동산에 대한 제세공과금은 본 건 부동산에 대한 소유권이전등기일을 기준으로 하여 그 원인이 기준일 이전에 발생한 것은 매도인이 부담하고, 그 이후에 발생한 것은 매수인이 각자 부담하기로 한다. 다만, 지방세는 지방세법에서 정한 납세의무자가 부담하기로 한다.

제 4 조 (**계약의 해제**)

1. 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.
2. 매도인과 매수인 중 어느 일방 당사자가 본 계약을 위반할 경우, 다른 일방은 상당한 기간을 정하여 이행을 최고한 후 본 계약을 해제할 수 있다.
3. 매도인과 매수인 중 어느 일방이 명시적으로 이행거절의사를 표명하거나 이행불능된 경우, 다른 일방은 이행의 최고 없이 본 계약을 해제할 수 있다.

제 5 조 (**채무불이행과 손해배상**)

매도인 또는 매수인은 상대방이 본 계약을 불이행할 경우, 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있으며, 손해가 발생한 경우 손해배상도 청구할 수 있다.

제 6 조 (**중개보수**)

매도인과 매수인은 각자 자신이 중개 의뢰한 개업공인중개사에게 중개보수로서 거래 가액의\_\_\_\_\_\_\_% 인 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_원(□ 부가가치세 포함 □ 불포함)을 지급하기로 한다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 본 거래행위가 무효, 취소, 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

제 7 조 (**중개대상물확인․설명서 교부등**)

개업공인중개사는 중개대상물 확인․설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 \_\_\_\_**년 월 일** 거래당사자 쌍방에게 교부한다.

**특약사항**

1. 매도인은 본 건 부동산이 건축법 기타 관계 법령에 위반될 경우 잔금을 지급 받을 때까지 부과된 이행강제금을 모두 완납해야 하고, 잔금 납부 이후에 건축법 등 관계 법령 위반으로 적발될 경우 철거비용 등 일체의 손해를 배상해야 한다.
2. 매도인은 본 건 부동산이 건축법 기타 관계 법령에 위반되어 시정명령을 받은 경우, 잔금을 지급 받을 때까지 시정 조치를 완료하고 건축물대장 등에 기재된 [위반건축물] 표시를 말소해야 한다.
3. 매도인은 중도금을 지급 받을 때까지 본 건 부동산에 임차하고 있는 임차인으로부터 명도 확인서를 받아 매수인에게 제출해야 하고, 잔금을 지급 받을 때까지 본 건 부동산의 인도를 완료해야 한다. 이 경우 임대차보증금 반환채무는 매도인이 부담해야 하며, 해당 보증금은 매매대금에서 공제되지 않는다.
4. 매도인은 본 건 부동산이 통상 갖출 것으로 기대되는 품질이나 상태를 갖추었음을 보장하고, 누수, 파손, 크렉, 폐기물 매립 등 하자가 발견될 경우 하자담보책임 또는 채무불이행에 의한 손해배상책임을 부담한다.
5. 매도인은 본 계약 체결 후 잔금을 지급 받을 때까지 발생한 천재지변, 기타 불가항력적인 사유로 인하여 본 건 부동산의 일부 또는 전부가 멸실, 훼손, 유실되거나 또는 공용징수, 도시계획의 변경, 건축제한, 도로편입, 용도제한 등 공법상 부담이 부과된 경우, 매도인은 그로 인한 손실을 부담해야 한다.
6. 매도인은 본 건 부동산의 대출채무에 관한 정보, 임대차계약에 관한 정보, 수익률에 관한 정보가 사실임을 보장한다.
7. 매도인 또는 매수인이 본 계약을 위반한 경우 상대방에게 매매대금 총액의 10%를 위약금으로 지급해야 한다.

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명․날인 후 매도인, 매수인 및 중개업자는 매장마다 간인하여야 하며, 각 1통씩 보관한다. \_\_\_\_\_\_\_년\_\_\_\_\_월\_\_\_\_\_일

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **매**  **도**  **인** | 주 소 |  | | | | | | (인) |
| 주민등록번호 |  | | 전 화 |  | 성 명 |  |
| 대 리 인 | 주 소 |  | 주민등록번호 |  | 성 명 |  |
| **매**  **수**  **인** | 주 소 |  | | | | | | (인) |
| 주민등록번호 |  | | 전 화 |  | 성 명 |  |
| 대 리 인 | 주 소 |  | 주민등록번호 |  | 성 명 |  |
| **중**  **개**  **업**  **자** | 사무소소재지 |  | | | | | | |
| 사무소명칭 |  | | | | | | |
| 대 표 |  | | 서명․날인 |  | | | |
| 등 록 번 호 |  | | 전화 |  | | | |
| 소속공인중개사 |  | | 서명․날인 |  | | | |
| **중**  **개**  **업**  **자** | 사무소소재지 |  | | | | | | |
| 사무소명칭 |  | | | | | | |
| 대 표 |  | | 서명․날인 |  | | | |
| 등 록 번 호 |  | | 전 화 |  | | | |
| 소속공인중개사 |  | | 서명․날인 |  | | | |