

[서식 예] 토지, 건물매매계약서(임차인이 있는 경우)

## 부 동 산 매 매 계 약 서

매도인 ○○(이하 ‘갑’이라 한다)과 매수인 ◎◎ (이하 ‘을’이라 한다)은 아래 표시의 부동산에 관하여 다음과 같이 합의하여 계약을 체결한다.

<부동산의 표시>

소 재 지				
토 지	지 목		면 적	m <sup>2</sup> ( 평)
건 물	구조 및 용도		면 적	m <sup>2</sup> ( 평)

**제1조(목적)** 갑은 그 소유의 위 부동산을 을에게 매도하고 을은 이를 매수한다.

**제2조(매매대금)** ① 매매대금은 금\_\_\_\_\_원으로 하고 다음과 같이 지급하기로 한다.

계 약 금	금	원은 계약체결시에 지급하고
중 도 금	금	원은 년 월 일에 지급하며
잔 금	금	원은 년 월 일에 지급하기로 함.

② 제1항의 계약금은 잔금 수령시에 매매대금의 일부로 충당한다.

**제3조(소유권 이전 및 매매물건의 인도)** 갑은 을의 잔금지급과 동시에 소유권 이전등기에 필요한 일체의 서류를 을에게 교부하고 이전등기절차에 협력하여야 하며 갑의 비용과 책임으로 매매부동산을 을에게 인도하여야 한다.

**제4조(저당권 등의 말소)** 갑은 제3조의 인도 전에 매매부동산상의 저당권, 질권, 전세권, 지상권, 임차권 기타 소유권의 행사를 제한하는 일체의 권리를 말소시켜야 한다.

**제5조(임대차의 인수)** 위 매매부동산상의 임대차는 소유권 이전 후에도 매수인과 유효한 계약으로 존속하며, 임차료는 매매부동산의 인도일을 기준으로 인도일 전까지는 매도인에게 귀속하고, 그 이후에는 매수인에게 귀속한다.

**제6조(부속물의 이전)** 제3조의 인도시 매매부동산에 부속된 물건은 매매목적물에 포함된 것으로 한다.

**제7조(매도인의 담보책임)** 매매부동산은 계약시의 상태를 대상으로 하며, 공부상의 표시와 실체가 부합하지 아니하여도 쌍방이 이의를 제기하지 않기로 한다.

**제8조(위험부담)** ① 매매부동산의 인도 이전에 불가항력으로 인하여 매매부동산 멸실 또는 훼손되었을 경우에는 그 손해는 갑의 부담으로 한다.

② 제1항의 경우에 을이 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없을 때에는 을은 계약을 해제할 수 있으며, 이 때 갑은 이미 수령한 대금을 을에게 반환하여야 한다.

**제9조(계약의 해제)** ① 제2조의 중도금 지급시까지 을은 계약금을 포기하고 갑은 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 있다.

② 당사자 어느 일방이 이 계약을 위반하여 이행을 태만히 한 경우, 상대방은 1주간의 유예기간을 정하여 이행을 최고하고, 일방이 이 최고기간 내에 이행을 하지 않을 경우에, 상대방은 계약을 해제할 수 있다.

**제10조(위약금)** 제8조 제2항에 의하여 일방이 계약을 해제하였을 때에는 상대방은 계약금 상당액을 손해배상금으로 지급하여야 한다.

**제11조(비용)** 매도증서 작성 비용 및 이에 부대하는 비용은 갑이 부담하고 소유권이전등기에 필요한 등록세 등의 비용은 을이 부담한다.

**제12조(공과금 등)** 매매토지에 부과되는 조세공과금·제비용 및 매매토지에서 발생하는 수익은 모두 인도일을 기준으로 하여 그 전일까지 생긴 부분은 갑에게 귀속하고 그 이후부터는 을에게 귀속한다.

**제13조(관할법원)** 이 계약에 관한 소송의 관할법원은 매매부동산의 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

이 계약을 증명하기 위하여 계약시 2통을 작성하여 갑과 을이 각 1통씩 보관한다.

20○○년 ○월 ○일

매 도 인	주 소					
	성명 또는 상 호	인	주민등록번호 또는 사업자등록번호	-	전 화 번 호	
매 수 인	주 소					
	성명 또는 상 호	인	주민등록번호 또는 사업자등록번호	-	전 화 번 호	
입 회 인	주 소					
	성명 또는 상 호	인	주민등록번호 또는 사업자등록번호	-	전 화 번 호	