

[서식 예] 토지·건물분양계약서

토지·건물분양계약서

☐ 재산의 표시

소재지:

건 물: m² (평)

대 지: m² (평)

☐ 입주예정일 : 년 월

위 표시 재산을 분양함에 있어 매도인 ○○건설주식회사를 “甲”이라 칭하고 매수인 ○○○을 “乙”이라 칭하여 다음과 같이 분양계약을 체결한다.

제1조(분양금액) 위 표시 물건의 분양금액은 금 (₩)원 정(부가세 포함)으로 하고, “乙”은 아래의 납부방법에 의하여 甲이 지정하는 장소에 납부하여야 한다.

① 납부일시 및 금액 :

◎ 계 약 금 : 년 월 일 원

◎ 1회 중도금 : 년 월 일 원

◎ 2회 중도금 : 년 월 일 원

. . .

◎ 잔금(입주지정일) : 년 월 일 원

(당초의 입주예정일이 변경될 경우에는 확정된 입주지정일을 추후 개별통보하기로 함.)

② 납 부 장 소 :

제2조 (할인료, 연체료 및 지체상금)

① “甲”은 “乙”이 중도금과 잔금을 약정일 이전에 불입하는 경우에는 선납액에 대하여 년 ()%의 할인율을 적용하여 선납일수에 따라 산정된 금액을 할인한다. 다만, 잔금에 대하여는 입주지정 최초일을 기준으로 하여 할인한다.

② “乙”은 중도금 및 잔금의 납부를 지연하였을 때에는 그 지연일수에 ()%의 연체요율을 적용한 연체료를 납부하여야 한다. 다만, 연체요율은 시중은행 일반자금대출의 연체요율 범위를 초과할 수 없다.

③ “甲”이 “乙”로부터 받은 분양대금의 변제충당의 순서는 “乙”이 부담할 연체

료, 선중도금, 잔금의 순으로 한다.

④ “甲”은 본 계약서 전문에서 정한 입주예정일을 지연하였을 경우 기납 대금에 대하여 제 2항에서 정한 연체요율을 적용한 금액을 지체상금으로 지급 하거나 잔여대금에서 공제한다.

⑤ 천재지변 또는 “甲”의 귀책사유에 의하지 아니한 행정명령 등의 불가항력적 인 사유로 인하여 입주가 지연될 경우에는 “甲”은 이를 “乙”에게 통지하기로 하 며, 이 경우 제4항을 적용하지 아니한다.

⑥ 입주예정일이 당초 입주예정일보다 앞당겨질 경우에는 미도래 중도금과 잔 금을 납부하여야 입주할 수 있다.

제3조 (소유권 이전) ① “甲”은 본 건물의 사용승인일로부터 60일 이내에 소유 권 보존등기를 하여야 한다.

② 공부정리가 완료되면 즉시 “乙”에게 통지하고 “乙”은 소유권 이전신청이 가 능한 날로부터 60일 이내에 소유권 이전을 “乙”의 비용으로 완료하여야 한다.

③ “乙”이 제1항의 소유권 이전절차를 지체함으로써 발생하는 부동산등기특별 조치법에 의한 과태료 등 제반피해는 “乙”이 전액 부담하여야 한다.

제4조 (제세공과금 등) ① 위 표시 재산에 대한 재산세 및 종합토지세는 과세기 준일이 “甲”이 통보한 잔금납부지정일 이전인 경우에는 “甲”이 부담하고, 그 이 후인 경우에는 “乙”이 부담한다.

② “乙”은 잔금 납부일로부터 30일 이내에 취득세를 납부하여야 한다. 단, 잔금 납부일이 사용승인일 이전일 때에는 사용승인일(가사용 승인시는 그 승인일)을 기준으로 하여 30일 이내에 납부하여야 한다.

제5조 (계약 해제) ① “乙”이 아래 각호의 1에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 “甲”은 상당한 기간을 정하여 이행의 최고를 한 후 그 이행이 없을 경우 본 계 약을 해제할 수 있다.

가) “乙”이 제1조에서 정한 분양대금 (중도금, 잔금)을 납부기일까지 지급하지 아니하여 “甲”이 14일 이상의 기간을 정하여 2회이상 최고하여도 “乙”이 납부 치 않았을 때

나) “乙”이 상당한 이유없이 입주지정일 내에 입주하지 않을 때

② “乙”은 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 본 계약을 해제할 수 있다. 다 만, 중도금 납부 후에는 “甲”이 인정하는 경우에 한한다.

③ “乙”은 “甲”의 귀책사유로 인하여 입주가 당초 입주예정일로부터 3월을 초과 하여 지연된 경우 또는 계약기간중 “甲”의 계약이행이 불능하게 된 때에는 본 계약을 해제할 수 있다.

④ 제 1항 내지 제3항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 제1항 또는

제 2항의 경우에는 “乙”이, 제3항의 경우에는 “甲”이 각각 그 상대방에게
금으로 분양대금 총액의 10%를 지급하기로 한다.

제6조 (하자담보책임) ① 갑이 위 조항에 의거 을에게 매매목적물을 인도할 때
까지의 기간동안에 갑 또는 을의 책임이 아닌 사유로 상기 건물이 멸실 또는
심하게 훼손되었을 경우의 손실은 갑의 부담으로 하고, 본 계약은 당연 해제된
것으로 하며, 갑은 을에 대해 계약금을 포함한 기수령 매매대금을 반환한다.

② 위 ①항의 훼손의 정도가 경미할 경우에는 갑이 비용을 부담하여 수선하도
록 한다.

제7조 (하자보수) 갑은 을에 대해 상기 건물 및 부대설비에 대해 인도일로부터
만 1년간 품질 및 기능을 보증하고, 자연히 발생한 고장 및 파손을 수선하도록
한다.

제8조 (기타) ① “乙”은 본 계약서상의 주소가 변경되었을 경우에는 10일 이내에
“甲”에게 서면으로 통보하여야 한다. 이를 이행하지 아니할 경우 “甲”의 “乙”에
대한 계약의 해제통고 등 제반통고는 종전 주소지로 발송후 7일이 경과함으로
써 도달한 것으로 본다. 이에 대한 “乙”의 불이익은 “甲”이 책임지지 아니한다.
또한 계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.

② 표시재산의 지번 및 필지수는 토지의 합병, 분할 등으로 변경될 수 있다.

③ 본 계약에 관한 소송의 관할법원은 위 상가의 소재지를 관할하는 법원 또는
민사소송법에 의한 법원으로 한다.

④ 본 계약에 명시되지 않은 사항은 “甲”과 “乙”이 협의하여 결정하며 합의되지
아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.

본 계약의 내용을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 “甲”과 “乙”이 각 1통씩
보관한다.

200○년 ○월 ○일

매 수 인	주 소					
	성 명 또 는 상 호	인	주민등록번호 또 는 사업자등록번호	-	전 화 번 호	
매 수 인	주 소					
	성 명 또 는 상 호	인	주민등록번호 또 는 사업자등록번호	-	전 화 번 호	