

# 청년안심주택(공공임대) 매매(매입)계약서

다음 표시 주택 등을 매매함에 있어 매도인인 ○○○ 일대 청년안심주택 사업시행자 대표 ○○○(이하 ‘사업시행자’ 라 한다)과 서울특별시(이하 ‘서울시’ 라 한다)는 다음과 같이 주택 등의 매매계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 ‘사업시행자’ 와 ‘서울시’ 가 날인 후 각 1통씩 보관 한다.

## 1. 계약자

- ‘사업시행자’ ○ ○ ○ (인)
- ‘서울시’ 서울특별시 시 장 ○ ○ ○ (인)

## 2. 계약일자 :       년       월       일

## 3. 매입주택 등의 표시

소재지		서울특별시 구 동 번지 호				
대 지		대 지 $m^2$ (또는 총 $m^2$ 중 $m^2$ )				
건 축 시 설	주 택	시 설 규 모		공 급 면 적 ( $m^2$ )		
		동 수	호 수	계	전 용	주거공용
	기 타	시 설 명 및 규 모	기타 공용 면적 ( $m^2$ )			
			지하층 면적			지상층 면적
			계	지하주차장	기타 (기계, 전기설 등)	관리사무소, 노인정 등
		기타공용				

## 제1조(매매주택 등의 가격)

- ① 매매주택 등의 매매가격은 다음과 같이한다.

매매가격총액	건축비	토지비
원	원	기부채납

- ② 계약 이후, ‘공공건설임대주택 표준건축비’가 개정되는 경우 감리보고서의 건축공정 확인을 통해 개정·고시일 이후 지급분은 개정단가를 적용할 수 있다. 단, 기지급된 매입대금은 반영하지 않는 것으로 합의한다.
- ③ 제1항의 매매가격은 확정적인 것으로, 제1조 제2항, 제2조 제5항, 제2조 제6항 및 제3조 제5항 이외의 사유로는 매매가격을 조정하지 않는 것으로 양 당사자 간 합의한다.

## 제2조(매매대금의 지급)

- ① ‘서울시’는 매매대금을 계약금, 중도금, 잔금으로 구분하여 ‘사업시행자’에게 지급한다.
- ② 계약금은 매매계약 체결이후, 건축공정 5% 이상인 때에 매매대금 총액의 5%에 해당하는 금액을 지급한다.
- ③ 중도금은 매매대금 총액의 75%로 하되, 건축공정에 따라 5회 분할 지급한다.
1. 1차 중도금은 건축공정이 20% 이상인 때에 매매대금 총액의 15%를 지급한다.
  2. 2차 중도금은 건축공정이 35% 이상인 때에 매매대금 총액의 15%를 지급한다.
  3. 3차 중도금은 건축공정이 50% 이상인 때에 매매대금 총액의 15%를 지급한다.
  4. 4차 중도금은 건축공정이 65% 이상인 때에 매매대금 총액의 15%를 지급한다.
  5. 5차 중도금은 건축공정이 80% 이상인 때에 매매대금 총액의 15%를 지급한다.
- ④ 잔금은 사용승인(사용검사) 이후에 총액의 10%를 지급하고, 나머지 10%는 소유권 이전등기 및 서울주택도시공사에 인수인계를 완료한 이후에 지급하여 입주예정자(임차인)들의 권리가 침해되는 일이 없도록 한다.
- ⑤ ‘서울시’는 공공임대주택 내에 설치되는 빌트인 가전의(세탁기, 냉장고, 에어컨, 인덕션, 전자레인지) 설치비용을 ‘사업시행자’의 신청에 따라 제④항의 잔금 지급시 실비로 반영하여 정산 및 지급하며, 제④항 및 본 조항상의 잔금지급 완료로 ‘서울시’의 매매대금 지급의무는 종결된다.
- ⑥ ‘사업시행자’는 주택성능등급인증서를 제출시 가산건축비를 정산한다.

- ⑦ '사업시행자'는 '서울시'가 주택 매입에 소요되는 예산을 사전에 확보할 수 있도록 준공일, 연도별 공정률과 소요예산을 매년 6월 말까지 '서울시'에 통보하여야 한다.

### 제3조 (소유권 보존 및 이전등기)

- ① '사업시행자'는 관련법령의 행정절차에 따라 소유권보존등기를 하도록 한다.
- ② '사업시행자'는 소유권보존등기가 경로 되는 날로부터 60일 이내에 「서울특별시」 명의로 건축시설 및 대지에 관한 소유권이전 등기를 경로 하여야 하며, 이를 경로하지 않음으로써 발생하는 피해 및 공과금 등은 '사업시행자'가 전액 부담하여야 한다. 다만, '사업시행자'의 귀책사유가 아닌 천재지변이나 행정명령 기타 부득이한 사정으로 등기가 지체되는 경우, '서울시'의 판단 하에 비용을 감액할 수 있다
- ③ 소유권보존(이전)등기에 따르는 소요비용 등은 '서울시'가 부담하기로 한다.
- ④ 소유권보존(이전)등기 이전에 매매주택 등에 대하여 부과되었거나 부과될 제세공과금(부가가치세를 포함) 기타 비용 등이 있을 경우에는 '사업시행자'가 납부하여야 한다.
- ⑤ '사업시행자'가 '서울시'에 소유권을 이전하는 경우, 이전 대상의 실제 면적과 계약서상 표시된 면적 간에 차이가 나는 경우 이에 대한 상당금액을 서로 정산한다. 다만, 다음의 경우에는 면적 증감이 없는 것으로 보아 이에 대한 상당금액을 서로 청구하지 아니한다.
1. 건축시설의 면적 차이가 상하 1,000분의 3 이내인 경우 및 사업시행인가일 이후 관련규정 등의 개정 등으로 건축구조가 변경되어 건축시설 면적의 차이가 상하 1,000분의 3 이내인 경우
- ⑥ '사업시행자'가 '서울시'에 소유권을 이전하는 경우, 기부채납되는 대지면적은 공공기여율 이상으로 한다.
- ⑦ '사업시행자'는 '서울시'에 매각할 대지 및 주택 등 건축시설에 설정된 지상권, 지역권, 근저당권, 가압류, 가등기, 가처분 등은 소유권보존(이전)등기 절차 이행 전까지 말소하여야 하며, 이에 소요되는 비용은 '사업시행자'의 부담으로 한다. 다만, 「도시철도법」 제12조에 의한 구분지상권의 경우에 그러하지 아니하다.

#### 제4조 (시설물의 시공 및 유지관리)

- ① ‘사업시행자’는 공공임대주택 품질확보를 위한 ‘서울시’(또는 서울주택도시공사)의 품질점검에 협조하여야 한다.
- ② 바닥·벽·천정·각종 설비 등 공공임대주택의 내부마감 공사(발코니재시 및 발코니 확장 포함)는 일반임대주택과 동일하게 시공한다.
- ③ 만일 일반임대주택의 내부마감 공사내역 등이 변경되어 공공임대주택의 내부마감 공사도 변경되어야 하는 경우, ‘사업시행자’는 ‘서울시’의 의견을 반영하여 시공하여야 한다.
- ④ ‘사업시행자’는 대지 및 건축시설물에 대한 소유권보존 및 이전등기가 모두 완료되기 전까지 매매주택 등에 대한 성실한 관리의무를 다하여야 하며, 화재나 재해 기타 불가항력적인 사유로 발생한 피해에 대해서도 ‘사업시행자’의 책임 하에 신속히 원상복구 조치하여야 한다.
- ⑤ 제①항 내지 ③항에 따라 소요되는 경비 및 서울주택도시공사 등이 매매주택 등의 관리를 시작하기 이전까지 소요되는 관리비 등 필요경비 일체는 ‘사업시행자’가 부담하기로 한다.

#### 제5조 (하자보수)

- ① ‘서울시’는 공급 예정인 매매주택 등에 대하여 서울주택도시공사의 확인 점검결과 건축시설물에 하자가 존재하는 경우 이를 즉시 보수·수리토록 ‘사업시행자’에게 요구할 수 있으며, 이에 소요되는 경비는 ‘사업시행자’가 부담한다. 서울시의 원상복구 등의 요구에 ‘사업시행자’가 불응하는 경우 ‘서울시’는 매매목적물의 인수를 거부하고 매매계약을 해제할 수 있으며, 그로 인해 발생한 손해에 대한 배상을 청구할 수 있다.
- ② 만일 서울주택도시공사의 확인 점검결과 하자가 중대하여 본 계약을 계속 유지하기 힘들다고 판단되는 경우, ‘서울시’는 서면통보로서 본 계약을 즉시 해제할 수 있고, 그로 인해 발생한 손해 일체를 ‘사업시행자’ 측에 청구할 수 있다.

#### 제6조 (입주절차)

- ① ‘사업시행자’는 준공일 기준 1년전 ‘서울시’에 준공일을 통보하여야 하며, ‘서울시’는 청년안심주택(공공임대주택) 입주자 모집공고를 준공일 기준 6개월전 추진할 수 있다.

- ② '사업시행자'는 서울시로 통보한 청년안심주택의 준공기한 내 공사를 마무리 하여 공공임대주택 입주가 지연되지 않도록 협조하여야 한다.
- ③ 매매주택에 입주하기 위해 '서울시'(또는 서울주택도시공사)가 준공인가 후 열쇠 인도 등을 요구하는 경우, '사업시행자'는 '서울시'의 매매대금 완납여부와 관계 없이 지정 기일 내에 열쇠를 인도하여야 한다.

## **제7조 (손해배상 등)**

- ① 본 계약조건에 위반하여 상대방 또는 제3자에게 손해를 입힌 자는 해당 손해를 배상하여야 한다.
- ② 당사자 일방이 본 계약조건 위반으로 인해 계약의 목적을 달성할 수 없게 된 경우 상대방 당사자는 서면통지로 계약을 즉시 해제하고, 그로 인해 발생한 손해를 청구할 수 있다.
- ③ '사업시행자'의 사유로 인한 준공 지연으로 공공임대주택 입주 지연시, 입주 예정자 손해배상(이사비, 대체주택 등 주거비 지원, 청소비 등 기타 제반비용)은 사업시행자가 부담한다. 단, 불가피한 상황으로 준공이 지연될 것으로 예상되어 '서울시'와 사전에 협의되는 경우는 예외로 하며, 공공임대주택 사용승인(예정)일은 공공임대주택 임대차 계약전 사업시행자가 최종 고지한 일자를 기준으로 한다.

## **제8조 (권리·의무의 양도 금지)**

본 계약의 당사자는 상대방의 사전 서면동의 없이 본 계약상의 권리 및 의무의 전부 또는 일부를 제3자에게 양도·대여 또는 담보제공 등을 할 수 없다.

## **제9조 (비밀준수의무)**

본 계약의 당사자는 계약이행과정에서 제공된 모든 자료와 정보에 대하여 본 계약상의 의무이행 이외의 목적으로 제3자에게 유출, 양도, 제공 등을 할 수 없다.

## **제10조 (기타)**

- ① '사업시행자'는 '서울시'와 협의하여 이 서식의 각 조항에 저촉되지 아니하는 범위 안에서 필요한 조항을 삽입 또는 삭제할 수 있다.
- ② 본 계약상의 권리 의무는 계약체결일로부터 발생한다.
- ③ 본 계약의 해석에 관하여 당사자 간 불일치가 있는 경우 계약일 기준 관련

법령 등에 따라 당사자 간의 협의로 결정하며, 본 계약에 관하여 분쟁이 있는 경우 서울중앙지방법원을 제1심 전속관할로 하여 분쟁을 해결한다. 끝.

[별지 1호]

청년안심주택(공공임대주택) 목록

○ 소 재 지 : 구 동 번지

○ 단 지 명 : 동(역)

규 모  (○○형)	호당 주택면적(㎡)					호별대지 지분(㎡) (기부채납)	세 대 당 평 균 매매가격
	공급면적			기타공용 면적 (지하주차장 면적 등)	계약면적		
	주거 전용	주거 공용	계				

[별지 2호]

## 청년안심주택 동·호 내역

형별(㎡)	동	호실	호별 내역	비 고

- \* 형별 란에는 청년안심주택(공공임대) 목록상의 공급면적을 순서대로 기재
- \* 호별내역 란에는 방, 거실, 주방, 화장실 등 호 별 구성요소 기재