부동산(비주거용) 매매 전자계약서 (계약번호 :)

QR코드	시점확인

매도인과 매수인 쌍방은 아래 표시 부동산에 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	㎡		

2. 계약내용

제 1 조 (목적) 위 부동산의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금	금	원정 (₩		
계 약 금	금	원정은 계약시에 지불하고 영수함.	영 수 자	
융 자 금	금	원정 ( ) 을 승계키로 한다.	임대보증금	총 원정을 승계키로 한다.
중 도 금	금	원정은 년 월 일에 지불하며,		
잔 금	금	원정은 년 월 일에 지불한다.		

제 2 조 **(소유권 이전 등)** 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기 절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은 년 월 일로 한다.

제 3 조 **(제한물권 등의 소멸)** 매도인은 위의 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나, 제세공과 기타 부담금의 미납금 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다. 다만, 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니하다.

제 4 조 **(지방세 등)** 위 부동산에 관하여 발생한 수익의 귀속과 제세공과금 등의 부담은 위 부동산의 인도일을 기준으로 하되, 지방세의 납부의무 및 납부책임은 지방세법의 규정에 의한다.

제 5 조 **(계약의 해제)** 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제 6 조 **(채무불이행과 손해배상)** 매도인 또는 매수인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

제 7 조 **(중개보수)** 개업공인중개사는 매도인 또는 매수인의 본 계약 불이행에 대하여 책임을 지지 않는다. 또한, 중개보수는 본 계약 체결과 동시에 계약 당사자 쌍방이 각각 지불하며, 개업공인중개사의 고의나 과실없이 본 계약이 무효.취소 또는 해제되어도 중개보수는 지급한다. 공동 중개인 경우에 매도인과 매수인은 자신이 중개 의뢰한 개업공인중개사에게 각각 중개보수를 지급한다.
(중개보수는 거래가액의 %로 한다.)

제 8 조 **(중개보수 외)** 매도인 또는 매수인이 본 계약 이외의 업무를 의뢰한 경우 이에 관한 보수는 중개보수와는 별도로 지급하며 그 금액은 합의에 의한다.

제 9 조 **(중개대상물확인·설명서 교부 등)** 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 계약체결과 동시에 거래당사자 쌍방에게 교부한다. 다만, 국토교통부장관이 지정한 정보처리시스템에서 공인전자서명(전자서명법 근거)의 방법으로 중개된 경우에는 교부한 것으로 갈음한다.

특약사항	

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명.날인 후 매도인, 매수인 및 개업공인중개사는 매장마다 간인하여야 하며, 각각 1통씩 보관한다. 다만, 거래계약서를 공인전자문서센터(전자문서및전자거래기본법 근거)에 보관한 경우에는 보존이 행하여진 것으로 본다.

년 월 일

매도인	주 소							서명
	주민등록번호	-	전 화		휴대전화		성 명	
	대 리 인	주 소		주민등록번호	-		성 명	
매수인	주 소							서명
	주민등록번호	-	전 화		휴대전화		성 명	
	대 리 인	주 소		주민등록번호	-		성 명	

개업공인중개사	사무소소재지		개업공인중개사	사무소소재지	
	사무소 명칭	서명		사무소 명칭	서명
	대 표			대 표	
	전 화			전 화	
	등 록 번 호	서명		등 록 번 호	서명
	소속공인중개사			소속공인중개사	

중개대상물 확인 · 설명서[Ⅱ] (비주거용 건축물)

(☐ 업무용 ☐ 상업용 ☐ 공업용 ☐ 매매 · 교환 ☐ 임대 ☐ 그 밖의 경우)

확인 · 설명 자료	확인 · 설명 근거자료 등	☐ 등기권리증 ☐ 등기사항증명서 ☐ 토지대장 ☐ 건축물대장 ☐ 지적도 ☐ 임야도 ☐ 토지이용계획확인서 ☐ 그 밖의 자료 ( )
	대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항	

유의사항	
개업공인중개사의 확인 · 설명 의무	개업공인중개사는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실 · 정확하게 설명하고, 토지대장 등본, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 합니다.
실제거래가격 신고	「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 제3조제1항제5호에 따른 실제 거래가격은 매수인이 매수한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제97조제1항 및 제7항과 같은 법 시행령 제163조제11항제2호에 따라 취득 당시의 실제 거래가액으로 보아 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

Ⅰ. 개업공인중개사 기본 확인사항

① 대상물건의 표시	토 지	소 재 지				
		면 적(㎡)		지 목	공부상 지목	
					실제이용 상태	
	건 축 물	전용면적(㎡)			대지지분 (㎡)	/
		준공년도 (증개축년도)		용 도	건축물대장상 용도	
					실제 용도	
		구조		방 향	(기준:)	
		내진설계 적용여부		내진능력		
		건축물대장상 위반건축물 여부	☐ 위반 ☐ 적법	위반내용		

② 권리관계	등기부 기재사항	소유권에 관한 사항		소유권 외의 권리사항	
		토 지		토 지	
		건축물		건축물	
	민간임대 등록여부	등록	☐ 장기일반민간임대주택 ☐ 공공지원민간임대주택 ☐ 그 밖의 유형 ( )		
			임대의무기간		임대개시일
		미등록	☐ 해당사항 없음		
	계약갱신 요구권 행사여부	☐ 확인(확인서류 첨부) ☐ 미확인 ☐ 해당 없음			

③ 토지이용 계획, 공법상 이용 제한 및 거래 규제에 관한 사항(토지)	지역 · 지구	용도지역		건폐율 상한	용적률 상한
		용도지구		%	%
		용도구역			
	도시 · 군 계획시설		허가 · 신고 구역 여부	☐ 토지거래허가구역	
			투기지역 여부	☐ 토지투기지역 ☐ 주택투기지역 ☐ 투기과열지구	
	지구단위계획구역, 그 밖의 도시 · 군관리계획		그 밖의 이용제한 및 거래규제사항		

④ 입지조건	도로와의 관계	(m × m) 도로에 접함 ☐ 포장 ☐ 비포장	접 근 성	☐용이함 ☐ 불편함	
	대중 교통	버 스	( )정류장,소요시간:(☐도보, ☐차량) 약 분		
		지 하 철	( ) 역, 소요시간:(☐도보, ☐차량) 약 분		
	주 차 장	☐없음 ☐전용주차시설 ☐ 공동주차시설 ☐ 그 밖의 주차시설 ( )			
⑤ 관리에 관한 사항	경 비 실	☐있음 ☐없음	관리주체	☐위탁관리 ☐ 자체관리 ☐그 밖의 유형	
⑥ 거래예정금액 등	거래예정금액				
	개별공시지가(㎡당)		건물(주택)공시가격		
⑦ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율	취득세	%	농어촌특별세	%	지방교육세 %
	※ 재산세와 종합부동산세는 6월 1일 기준 대상물건 소유자가 납세의무를 부담				

Ⅱ. 개업공인중개사 세부 확인사항

⑧ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항

⑨ 내부 · 외부 시설물의 상태 (건축물)	수 도	파손 여부	☐없음 ☐있음 (위치:)	
		용 수 량	☐정상 ☐부족함 (위치:)	
	전 기	공급상태	☐정상 ☐교체 필요 (교체할 부분:)	
	가스(취사용)	공급방식	☐도시가스 ☐그 밖의 방식 ( )	
	소 방	소 화 전	☐없음 ☐있음 (위치:)	
		비 상 벨	☐없음 ☐있음 (위치:)	
	난방방식 및 연료공급	공급방식	☐중앙공급 ☐개별공급	시설작동 ☐정상 ☐수선 필요( ) ※개별공급인 경우 사용연한 ( ) ☐확인불가
		종 류	☐도시가스 ☐기름 ☐프로판가스 ☐연탄 ☐그 밖의 종류 ( )	
	승 강 기	☐있음 (☐양호 ☐불량) ☐없음		
	배 수	☐정상 ☐수선 필요 ( )		
	그 밖의 시설물			
⑩ 벽면 및 바닥면	벽 면	균 열	☐없음 ☐있음 (위치 :)	
		누 수	☐없음 ☐있음 (위치 :)	
		바 닥 면	☐깨끗함 ☐보통임 ☐수리 필요 (위치 :)	

Ⅲ. 중개보수 등에 관한 사항

⑬ 중개보수 및 실비의 금액과 산출 내역	중개보수		〈산출내역〉 중개보수 : 실비 :
	실비		
	계		
	지급시기		

「공인중개사법」 제25조제3항 및 제30조제5항에 따라 거래당사자는 개업공인중개사로부터 위 중개대상물에 관한 확인·설명 및 손해배상책임의 보장에 관한 설명을 듣고, 같은 법 시행령 제21조제3항에 따른 본 확인·설명서와 같은 법 시행령 제24조제2항에 따른 손해배상책임 보장 증명서류(사본 또는 전자문서)를 수령합니다.

임대인	주 소								서명
	주민등록번호	-	전 화		휴대전화		성 명		
	대 리 인	주 소		주민등록번호	-		성 명		
임차인	주 소								서명
	주민등록번호	-	전 화		휴대전화		성 명		
	대 리 인	주 소		주민등록번호	-		성 명		

개업공인중개사	사무소소재지			개업공인중개사	사무소소재지	
	사무소 명칭		서명		사무소 명칭		서명
	대 표				대 표		
	전 화				전 화		
	등 록 번 호		서명		등 록 번 호		서명
	소속공인중개사				소속공인중개사		

작성방법(비주거용 건축물)

〈작성일반〉

1. " [ ] "있는 항목은 해당하는 " [ ] "안에 √로 표시합니다.

2. 세부항목 작성 시 해당 내용을 작성란에 모두 작성할 수 없는 경우에는 별지로 작성하여 첨부하고, 해당란에는 "별지 참고"라고 적습니다.

〈세부항목〉

1. 「확인 · 설명자료」 항목의 "확인 · 설명 근거자료 등"에는 개업공인중개사가 확인 · 설명 과정에서 제시한 자료를 적으며, "대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항"에는 매도(임대)의뢰인에게 요구한 사항 및 그 관련 자료의 제출 여부와 ⑧ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항부터 ⑩ 벽면까지의 항목을 확인하기 위한 자료의 요구 및 그 불응 여부를 적습니다.

2. ①대상물건의 표시부터 ⑦ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율까지는 개업공인중개사가 확인한 사항을 적어야 합니다.

3. ①대상물건의 표시는 토지대장 및 건축물대장 등을 확인하여 적습니다.

4. ②권리관계의 "등기부기재사항"은 등기사항증명서를 확인하여 적습니다.

5. ② 권리관계의 "민간임대 등록여부"는 대상물건이 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록된 민간임대주택인지 여부를 같은 법 제60조에 따른 임대주택정보체계에 접속하여 확인하거나 임대인에게 확인하여 " [ ] "안에 √로 표시하고, 민간임대주택인 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 권리 · 의무사항을 임차인에게 설명해야 합니다.

> * 민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자가 등록한 주택으로서, 임대인과 임차인간 임대차 계약(재계약 포함)시 다음과 같은 사항이 적용됩니다.
> ① 같은 법 제44조에 따라 임대의무기간 중 임대료 증액청구는 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여 같은 법 시행령으로 정하는 증액비율을 초과하여 청구할 수 없으며, 임대차계약 또는 임대료 증액이 있은 후 1년 이내에는 그 임대료를 증액할 수 없습니다.
> ② 같은 법 제45조에 따라 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등에 해당하지 않으면 임대의무기간동안 임차인과의 계약을 해제 · 해지하거나 재계약을 거절할 수 없습니다.

6. ② 권리관계의 "계약갱신요구권 행사여부"는 대상물건이 「주택임대차보호법」 및 「상가건물 임대차보호법」의 적용을 받는 임차인이 있는 경우 매도인(임대인)으로부터 계약갱신요구권 행사 여부에 관한 사항을 확인할 수 있는 서류를 받으면 "확인"에 √로 표시하여 해당 서류를 첨부하고, 서류를 받지 못한 경우 "미확인"에 √로 표시합니다. 이 경우 「주택임대차보호법」 및 「상가건물 임대차보호법」에 따른 임대인과 임차인의 권리 · 의무사항을 매수인에게 설명해야 합니다.

7. ③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)의 "건폐율 상한 및 용적률 상한"은 시 · 군의 조례에 따라 적고, "도시 · 군계획시설", "지구단위계획구역, 그 밖의 도시 · 군관리계획"은 개업공인중개사가 확인하여 적으며, "그 밖의 이용제한 및 거래규제사항"은 토지이용계획확인서의 내용을 확인하고, 공부에서 확인할 수 없는 사항은 부동산종합정보망 등에서 확인하여적습니다(임대차의 경우에는 생략할 수 있습니다).

8. ⑥ 거래예정금액 등의 "거래예정금액"은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을, "개별공시지가(㎡당)" 및 "건물(주택)공시가격"은 중개가 완성되기 전 공시된 공시지가 또는 공시가격을 적습니다[임대차계약의 경우에는 "개별공시지가(㎡당)" 및 "건물(주택)공시가격"을 생략할 수 있습니다].

9. ⑦ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개가 완성되기 전 「지방세법」의 내용을 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 제외합니다).

10. ⑧ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항(법정지상권, 유치권, 「상가건물 임대차보호법」에 따른 임대차, 토지에 부착된 조각물 및 정원수, 계약 전 소유권 변동여부, 도로의 점용허가 여부 및 권리 · 의무 승계 대상여부 등)을 적습니다.

※ 임대차계약이 있는 경우 임대보증금, 월 단위의 차임액, 계약기간, 장기수선충당금의 처리 등을 확인하고, 근저당 등이 설정된 경우 채권최고액을 확인하여 적습니다. 그 밖에 경매 및 공매 등의 특이사항이 있는 경우 이를 확인하여 적습니다.

11. ⑨ 내부 · 외부 시설물의 상태(건축물), ⑩ 벽면 및 바닥면은 중개대상물에 대해 개업공인중개사가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적고, ⑨ 내부 · 외부 시설물의 상태(건축물)의 "그 밖의 시설물"에는 건축물이 상업용인 경우에는 오수정화시설용량, 공업용인 경우에는 전기용량, 오수정화시설용량 및 용수시설의 내용에 대하여 개업공인중개사가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적습니다.

12. ⑪ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역은"중개보수"는 거래예정금액을 기준으로 계산하고, "산출내역(중개보수)"은 "거래예정금액(임대차의 경우에는 임대보증금 + 월 단위의 차임액 × 100) × 중개보수 요율"과 같이 적습니다.
다만, 임대차로서 거래예정금액이 5천만원 미만인 경우에는 "임대보증금 + 월 단위의 차임액 × 70"을 거래예정금액으로 합니다.

13. 공동중개 시 참여한 개업공인중개사(소속공인중개사를 포함합니다)는 모두 서명 · 날인하여야 하며, 2명을 넘는 경우에는 별지로 작성하여 첨부합니다.

손해배상책임보증 가입내역

증서번호			
성 명		등록번호	
사무소명칭			
사무소 소재지			
보증금액	(원정)		
보증기간	부터 까지		

보증기관	
보증기관 소재지	

위 손해배상책임보증 가입내역은 『공인중개사법 제30조 및 동법시행령 제24조 제2항』에 따라 관할 등록 관청에 신고된 내용임을 알려드립니다.

신고일자 :