

의왕 백운밸리
지식문화지원시설 2-1/2-2 블록
토지매매계약서

2019. 11.

매수인 (“갑”) :

매도인 (“을”) : 의왕백운프로젝트금융투자 주식회사

토지매매계약서

토지의 표시

소재지	블럭명	용도지역	면적(㎡)	비고
의왕시 학의동 560번지 일원	지식문화지원시설 Ⅱ-1	준주거	14,994	
	지식문화지원시설 Ⅱ-2	준주거	25,252	
합 계		-	40,246	-

백운지식문화밸리 도시개발사업(이하 “도시개발사업”이라 한다) 내 위 표시의 토지(이하 "대상 토지"라 한다)에 관하여 매수인 000000(이하 "갑"이라 한다)과 매도인 의왕백운프로젝트금융투자 주식회사(이하 "을"이라 한다)간에 다음과 같이 토지매매계약을 체결한다.

제1조(매매대금 및 대금납부방법)

① 갑은 대상 토지를 다음표의 가격으로 을에게서 매수하며 갑은 매매대금을 다음표의 납부방법에 따라 을에게 납부하기로 한다.

매매대금 000000만 원정(W000,000,000,000)				
대 금 납 부 방 법				
구 분	납 부 약정일	할부 원금	미 납 잔대금	비고
계약금 (10%)	2019.00.00			계약체결시
중도금 1차 (20%)	2019.00.00			-
중도금 2차 (15%)	2020.00.00			-
중도금 3차 (15%)	2020.00.00			-
잔금 (40%)	2020.06.30			-
납부장소	농협 301-0179-5881-31 의왕백운프로젝트금융투자 주식회사			

② 을이 갑으로부터 받은 매매대금의 변제총당의 순서는 납부하기로 한 날이 먼저 도래하는 할부원금에서부터 지연손해금, 원금의 순에 의한다.

③ 갑이 매매대금을 납부하기로 한 날보다 미리 납부하는 경우에는 선납일수에 선납 할인율(연3%)을 적용하여 납부할 수 있다. 단, 제3조의 토지의 사용시기 이전 토지를 사용하기 위해 매매대금을 완납한 경우에는 선납 할인율(연3%)을 적용하지 아니한다.

④ 매매대금의 필지별 공급단가는 ㎡ 당 [0,0000,000]원이고, 면적정산이 필요한 경우 제4조에 따라 증감분에 대한 매매대금을 정산하기로 한다.

제2조(지연손해금)

① 갑이 제1조의 매매대금 중 중도금 2차~잔금을 납부하기로 한 날에 납부하지 아니할 때에는 각 체납한 금액에 대하여 각 다음의 이율을 적용하여 산정한 지연손해금을 을에게 납부하기로 한다. 총 지연기간이 1개월 이내인 경우에는 년 7.5%의 이율을, 총 지연기간이 1개월 초과 2개월 이내인 경우에는 년 9.0 %의 이율을, 총 지연기간이 2개월 초과인 경우에는 년 11.0%의 이율을 적용하여 산정한다. 이 경우 지연기간은 납부하기로 한 날의 다음날부터 계산한다. 이자산정은 평년과 윤년의 구분 없이 1년을 365일로 보고 1일단위로 계산한다.

② 을은 시중금리의 변동 등 경제사정의 변동에 따라 제1항의 적용이율을 증감할 수 있고 이를 사전에 갑에게 알려주기로 한다(단, 이 경우 적용이율의 증감은 한국은행 기준금리 증감치를 초과하지 아니한다). 이 경우 그 지연손해금은 변경 일률 기준으로 변경된 요율에 따라 각각 일할 계산하여 산정한다.

제3조(대상 토지의 사용)

① 갑은 대상 토지를 정해진 용도에 따라 사용하기로 하며, 조성사업을 위한 각종 영향평가 협의내용 및 지구단위계획 등을 포함한 실시계획상의 건축 관련 사항을 준수하기로 한다.

② 대상 토지 사용시기는 2020년 6월 30일 이후로 하되, 갑이 제1조의 매매대금을 완납한 후에는 토지사용시기 이전에도 토지를 사용할 수 있다.

③ 계약금 납부 이후 갑이 대상 토지의 제반 인허가 신청을 위해 필요한 범위 내에서 대상 토지의 사전사용승낙을 요청하는 경우, 을은 특별한 사유가 없는 한 이에

협조한다.

④ 갑은 지식문화지원시설 Ⅱ-1 토지에 객실 200실 이상을 보유한 4성급이상 관광숙박시설을 지정시설로 설치하고(단, 관광숙박 시설은 「관광진흥법」 제3조 및 동법 시행령 제2조의 관광호텔업, 가족호텔업으로 한정 / 관광호텔시설 건축허가시 비즈니스센터, 레스토랑, 연회장(회의장), 휘트니스센터를 반드시 포함하여 허가를 취득하고 설치), 위반시 갑은 토지대금의 30%를 위약금으로 을에게 지급한다.

⑤ 갑은 지식문화지원시설 Ⅱ-2 토지에 지식산업센터 또는 업무시설 중 오피스(비주거시설)를 지정시설로 설치하고(지상층 연면적 대비 5% 이상), 위반시 갑은 토지대금의 30%를 위약금으로 을에게 지급한다.

⑥ 갑은 지식문화지원시설 Ⅱ-1 토지 사용시 대상 토지의 전체건축물에 대하여 잔금납부일로부터 1년 이내 동시착공 및 착공일로부터 3년 이내에 동시준공을 한다. 이를 위반 시 갑은 토지매매대금의 30%를 위약금으로 을에게 지급한다.

⑦ 갑은 지식문화지원시설 Ⅱ-2 토지 사용시대상 토지의 전체건축물에 대하여 잔금납부일로부터 1년 이내 동시착공 및 착공일로부터 3년 이내에 동시준공을 한다. 단, 착공은 지식문화지원시설 Ⅱ-1 착공이후 또는 지식문화지원시설 Ⅱ-1과 동시착공한다. 이를 위반 시 갑은 토지매매대금의 30%를 위약금으로 을에게 지급한다.

제4조(면적정산)

① 대상토지는 도시개발사업 조성공사 준공 전에 가분할 면적으로 계약 체결한 토지로서 확정측량 실시결과 면적증감이 있는 경우에는 그 증감분에 대하여 본 계약 체결당시의 필지별 공급단가에 의하여 정산하기로 한다.

② 을은 확정측량을 실시한 후 확정면적 및 좌표, 정산내역, 정산금 납부방법을 갑에게 알리고 갑은 정산금을 제1조에서 정한 납부 기한 내 납부하기로 한다. 이 경우 을은 정산금을 정산일 이후 납부하기로 한 날이 도래하는 할부금에 더하거나 빼서 수납하거나 반환에 대신할 수 있다.

제5조(조성사업의 시행 등)

① 갑은 도시개발사업 조성사업 준공 전에 대상 토지를 공급받은 때에는 조성사업으로 인하여 불가피하게 발생하는 토지사용의 제한 기타 불이익을 받아들이기로 한다. 이 경우 을은 갑의 불이익이 최소화되도록 조성사업을 성실히 이행하기로

한다.

② 을의 책임있는 사유로 인한 도시개발사업 조성공사의 지연으로 토지사용시기가 지연되는 경우에는 을은 기납부한 매매대금에 제2조 제1항의 지연손해금률을 적용하여 산정한 금액을 갑에게 지급하거나 갑이 납부할 매매대금에서 차감하여 지급에 대신하기로 한다. 다만, 을의 책임있는 사유 없이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 지연되는 경우를 제외한다.

1. 국가 또는 지방자치단체가 당해 개발사업과 연계하여 시행하는 도로, 용수, 향만 등 기반시설사업의 부진
2. 국가 또는 지방자치단체의 도시개발사업과 관련한 계획 또는 정책의 변경
3. 태풍·해일·홍수 등 불가항력의 자연재해 등 천재지변
4. 문화재 발굴, 관련부처와의 협의지연 등 실시계획승인권자(변경 포함)가 사업기간의 연장이 불가피하다고 인정하는 경우
5. 기타 제1호 내지 제4호에 준하는 사유로서 을의 책임있는 사유 없이 토지사용시기 등이 지연되는 경우

제6조(소유권이전)

① 을은 갑이 매매대금(제4조에 따른 정산금을 포함한다)을 완납하고, 도시개발사업의 사업 준공 이후 지적 및 등기 공부정리가 완료된 날로부터 45일 이내에 대상토지의 소유권을 이전하기로 한다.

② 을은 갑의 소유권이전등기에 필요한 서류를 갑에게 제공하기로 하며 소유권이전등기비용은 갑이 부담하기로 한다.

③ 갑은 부지 경계 등 제반사항을 확인하고 소유권을 이전 받는 것이므로, 향후 건축을 위한 경계측량에 소요되는 토지경계 측량비는 갑의 비용으로 처리하여야 한다.

제7조(전매제한 및 제 3자 양도제한)

① 갑은 소유권이전 등기완료 시까지 전매(명의변경, 매매, 그 밖의 권리변동을 수반하는 일체의 행위 포함)를 할 수 없다.

② 갑은 지정시설 중 관광숙박시설을 준공 후 5년간 제 3자에게 양도할 수 없다.
(관광숙박시설 이외의 지정시설은 분양 가능함)

③ 갑은 관광숙박시설의 사용 전에 을의 사전승인 없이 해당부지 등(사용부지 및 지하, 자상건축물 포함)에 대한 저당권 등의 제한물권의 설정과 소유권, 기타 계약상의 권리, 의무를 제 3자에게 양도하는 등의 일체의 처분행위를 할 수 없다.

④ 상기 조건 미이행시 갑은 토지대금의 30%를 위약금으로 을에게 지급한다.

⑤ 소유권 이전 후의 의무이행 담보를 위해 을은 대상토지에 대한 이전등기 시 위의 ②~③항을 담보하기 위해 소유권이전 청구권을 위한 가등기를 설정하고, 갑은 이에 동의한다.

제8조(기한이익의 상실) 을은 갑이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 갑에게 제1조의 분할수납기간에도 불구하고 갑이 지급하지 않은 잔여대금 전액을 즉시 납부하게 할 수 있다.

1. 갑이 대상토지 매매대금을 3개월 이상 납부하지 아니하여 을이 14일 이상의 유예기간을 정하여 최고하였음에도 대상토지 매매대금을 납부하지 아니한 때

2. 갑에 대하여 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 따른 회생절차개시의 신청 또는 파산의 신청(갑이 직접 신청한 경우를 포함한다)이 있었을 때

제9조(계약의 해제)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 을은 본 계약을 해제할 수 있다.

1. 중도금 1차 납부가 7일 이상 지연될 경우

2. 갑이 거짓의 진술, 허위 또는 부실한 증빙서류의 제시, 담합 기타 부정행위에 의하여 대상 토지를 매수하였을 때

3. 갑이 제3조 ④, ⑤항을 위반하는 때

4. 제6조에 따라 소유권을 이전하기 전에 대상 토지를 정해진 용도로 사용하지 않고 다른 목적으로 사용한 때

5. 갑이 제8조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 기한의 이익을 상실하여 을로부터 전액 즉시 변제의 요구를 받고도 14일 이내 그 이행을 하지 않을 때

6. 기타 갑의 책임있는 사유로 계약이행이 불가능하게 된 때

② 갑은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 본 계약을 해제할 수 있다.

1. 갑이 본 계약의 이행에 착수하기 전에 자신의 사정으로 스스로 계약을 해제하고자 하는 경우

2. 을의 책임있는 사유로 토지사용시기(18년 11월)가 8개월 이상 지연되는 경우. 다만, 을의 책임있는 사유 없이 제5조 제2항 단서 각 호의 어느 하나의 사유로 지연되는 경우를 제외한다.

3. 제4조의 면적정산결과 면적이 10% 이상 증감하는 때

③ 본 계약체결일 이후 갑 또는 을의 책임있는 사유 없이 제5조 제2항 단서 각 호의 어느 하나의 사유 등으로 본 계약의 이행이 불가능하거나 상당기간 지연되는 경우에는 갑과 을은 합의하여 본 계약을 해제할 수 있다.

④ 본 계약이 해제되었을 때에는 갑은 즉시 대상 토지를 본 계약체결일 당시의 원상대로 회복하기로 한다.

⑤ 본 조 제1항 및 제2항 제1호에 따라 계약이 해제되었을 때에는 을이 갑으로부터 수령한 계약금은 을에게 귀속된다. 단, 을에게 발생한 손해배상의 청구에는 영향을 미치지 아니한다.

⑥ 본 조 제2항 제2호 본문 및 제3호에 따라 계약이 해제되었을 때에는 을은 갑으로부터 수령한 매매대금에 대하여 실제 수령한 날로부터 환급일까지 해약일 현재 「은행법」에 따른 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행의 1년 만기 정기예금 평균금리를 적용하여 산정한 이자를 가산하여 반환하며 을은 위약금으로 계약금 상당액을 갑에게 지급한다.

⑦ 매매대금 중 중도금의 일부를 납부하는 등 본 계약의 이행에 착수한 후 갑이 본 계약의 해제를 원하는 경우에는 갑과 을은 서면합의로 본 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 계약금은 을에게 귀속되며 을에게 발생한 손해배상의 청구에는 영향을 미치지 아니한다.

제10조(제세공과금의 부담) 제1조에서 정한 최종잔금대금 납부약정일, 실제 대상 토지대금 완납일 또는 대상토지의 사용 승낙일(단, 제3조 제3항의 경우는 제외한다) 중 먼저 도래하는 날 이후에 대상 토지에 대하여 부과되는 조세 및 공과금은 을의 명의로 부과되는 것이라 하더라도 이를 갑이 부담하기로 한다.

제11조(의사표시 및 통지의무)

① 계약의 해제 등 본 계약과 관련한 각종 의사표시는 서면으로 하기로 한다.

② 을은 본 계약 체결일 이후 지연손해금률의 변경 및 토지사용시기의 지연 등이

발생한 경우에는 즉시 갑에게 서면으로 알려주기로 한다.

③ 갑은 본 계약체결일 이후 성명·명칭 또는 주소·사무실의 소재지를 변경한 때에는 10일 이내에 을에게 서면으로 알려주기로 한다. 이를 이행하지 아니할 경우 을의 갑에 대한 계약의 해제통고 등은 종전주소지로 발송하며 발송 후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 간주하며 이에 대한 갑의 불이익은 을이 책임지지 아니한다. 또한 계약서상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다. 다만, 주소·전화번호 변경 등 경미한 사항은 본인확인 절차를 거쳐 인터넷, 전화 등 서면 외의 방법으로 알릴 수 있다.

제12조(기타 유의사항)

① 갑은 도시개발사업 조성사업을 위한 개발계획, 실시계획, 개발계획 및 실시계획 승인 조건(변경내용 포함), 에너지사용계획상 이행조건, 지구 단위계획 및 실시계획상의 토지이용에 관한 제반 관계법규(변경내용 포함)와 건축 관련법규 등을 반드시 열람·확인·준수하여야 하고 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 갑에게 있으며, 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 법규내용에 따라야 한다.(건축 제한사항이 매각공고일 이후에 법령 또는 조례 등의 제정·개정으로 강화될 경우에는 공고일 이후 강화된 법령 또는 조례에 따라야 함)

② 도시개발사업의 조성사업 과정에 문화재 시·발굴조사, 제영향평가 협의내용 이행 등으로 지구계획 등 인허가 내용이 변경될 수 있으며, 이에 따라 해당 토지 및 주변토지의 토지이용계획 등이 변경될 수 있고, 소유권 이전 및 토지사용 가능시기 등이 연기되거나, 기반시설의 이용이 제한될 수 있고, 갑은 이에 이의를 제기하지 않는다.

③ 갑은 지정시설 부지를 제외한 나머지 대상 부지에 대한 분할 및 면적(경계)측량을 을에게 요구할 수 없고 도시개발사업의 조성상태, 현황(형상·고저·암반·법면 상태·공사계획 평면도 등) 및 대상 부지 내외 입지여건을 직접 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 계약체결을 한 것이므로, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 갑에게 있다.(단, 암반분포 및 연약지반 현황 등은 도시개발사업 지구내 대표지점에 대한 토질시험결과에 의한 추정치이므로 실제와 차이가 발생할 수 있음)

④ 갑은 우수, 오수, 상수 분기시설을 도시개발사업 조성공사 계획에 따라 설치, 연결하여야 하고, 대상 토지사용 중 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등의 공공시설

물을 파손·훼손한 경우에는 즉시 원상회복을 하여야 한다.

⑤ 갑은 관련법에 의한 도시개발사업의 개발계획 및 실시계획승인사항과 환경·재해 등 각종 영향평가 등을 준수해야 하고, 경계확인 및 건축 착공 등 토지를 사용함에 있어서 을의 도시개발사업 조성공사 시행에 지장을 초래하지 않도록 협의 및 승낙을 득한 후 사용하여야 한다.

⑥ 도시개발사업의 도로, 공원, 상·하수도, 전기, 통신, 가스의 공사 완공시기와 사용개시일은 시설물 인수인계 운영주체에 따라 다를 수 있으므로 갑은 개별시설업자와 협의하여 대상 토지를 사용하여야 한다.

⑦ 대상 토지의 건축과정에서 발생한 사토, 건축폐기물은 갑이 처리해야 한다.

⑧ 대상 토지는 지구단위계획구역으로 건축시 지구단위계획(변경사항 포함) 내용에 따라야 하고, 건축물 내 주차장은 건축당시의 주차장법과 의왕시 주차장 설치 및 관련 조례 등 관련 법규에 따라 설치하여야 하며, 여기에 별도 언급되지 않은 사항은 건축법 등 관련법규 및 조례에 따라야한다. 만약, 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 법규 내용에 따라야 한다.

⑨ 갑은 대상부지가 현재 개발 및 실시계획변경인가가 진행중임을 인지하고 있으므로, 추후 인허가 확정시 토지의 공급가격 및 건축제한기준(건폐율, 용적률, 층수, 허용용도 등)에 이의를 제기할 수 없으며, 변경을 요구할 수도 없다.

⑩ 갑은 도시개발사업 도로와 대상토지의 단차발생 및 부지주변 사면 발생현황, 암반 발생현황을 확인하였고, 계약체결 이후 암반의 제거 또는 암반제거에 소요되는 비용과 법면제거비용을 을에 청구(또는 관련 이의를 제기)하지 않는다.

제13조(해석) 본 계약문서의 해석에 관하여 이의가 있거나 갑·을 쌍방의 견해가 다를 때에는 갑과 을이 협의하여 결정하고, 협의로 해결되지 않는 경우 서울중앙지방법원을 제1심 관할 법원으로 하여 해결하기로 한다.

위 각 조항을 준수하기 위하여 본 계약서 2부를 작성하여 갑·을이 각각 1부씩 보관한다.

2019 년 00월 00일

갑(매수인)

대표이사 인

을(매도인)

의왕백운프로젝트금융투자 주식회사(134111-0380224)

경기도 의왕시 양지편2로 13, 5층(청계동, 한흥빌딩)

대표이사 김 양 목 인