TAEGEON AUCTION RESEARCH INSTITUTE

부동산경매
컨설팅 자문 계약서

사건별 업무 범위와 보수를 협의하여 체결하는 계약



태건경매권리연구소,
평택부동산경매학원, 컨설팅사무소

대표 김태건 | 부동산학박사 · 법학석사 · 공인중개사

경기도 평택시 평남로 1069 정성빌딩 5층
031)655-1555 · 010-9377-0328

공식 홈페이지	네이버 블로그	부동산경매포럼	김태건의 경매TV

개정일 2026년 11월 2일

부동산경매 컨설팅 자문 계약서

이 계약은 개별 경매사건의 낙찰 자문을 기본으로 하며, 당사자가 선택하여 합의한 경우 명도 관련 자문을 포함합니다. 계약 체결 시 대상 물건, 업무 범위, 보수, 비용, 기간과 특약을 구체적으로 협의하여 기재합니다.

제1조 계약 당사자

① 이 계약의 의뢰인을 甲, 수임인을 乙이라 한다. 乙은 평택부동산경매학원 대표 김태건이며, 태건경매권리연구소 및 컨설팅사무소의 명칭으로 경매 컨설팅 자문 업무를 안내한다.

② 당사자의 성명 또는 상호, 주소, 연락처와 대리인의 권한은 계약서 말미에서 확인한다. 주민등록번호 전체는 이 계약서에 기재하지 않는다.

제2조 계약의 목적

① 甲은 약정한 보수와 비용을 지급하고 경매 물건의 분석과 낙찰을 위한 자문을 의뢰한다. 乙은 합의한 범위에서 물건분석 · 권리분석 · 수익분석을 수행하고, 확인한 사실과 판단 근거 및 추가 확인 사항을 성실하게 설명한다.

② 본계약의 기본 범위는 낙찰까지의 자문이다. 甲이 명도 관련 자문도 의뢰하고 乙과 그 범위 · 보수 · 기간을 별도로 합의하여 선택한 경우에는 해당 업무를 포함한다.

③ 乙은 최유효이용과 최유효효과를 위해 성실하게 자문하되, 낙찰이나 특정 투자 성과를 보장하지 않는다. 甲은 자문 내용과 자신의 자금 여건을 확인한 뒤 최종 결정하고 실행한다.

제3조 계약 기간

① 기본 계약은 계약서 작성일에 시작하여 낙찰일에 종료한다. 다만 낙찰받지 못한 경우에는 계약일로부터 5개월이 되는 날 또는 실제 입찰 참여가 누적 3회에 이른 날 중 먼저 도래하는 때에 종료한다. 당사자가 달리 합의한 기간이나 횟수는 특약에 기재한다. 낙찰 후 매각 불허가 등으로 취득하지 못하여 제4조 제4항에 따라 자문을 계속하는 경우에는 그 항을 낙찰일 종료의 예외로 적용한다.

② 제1항의 입찰 횟수는 실제로 입찰서를 제출한 때를 기준으로 한다. 같은 물건에 재입찰해도 각각 1회로 계산하며, 입찰서를 제출하기 전에 취하 · 취소 · 변경되어 입찰하지 않은 경우는 산입하지 않는다. 다른 계산 방법을 합의하면 특약에 기재한다.

③ 상속 또는 채권 · 채무 관계 등으로 특정 물건에 대한 입찰만 의뢰한 경우에는 그 물건에 대한 1회의 실제 입찰로 기본 계약이 종료한다. 입찰 전에 취하 · 변경 등이 발생한 경우의 처리와 재입찰 여부는 별도로 협의한다.

④ 선택한 명도 관련 자문은 기본 계약과 구분하여 약정한 시작일 · 종료 기준에 따른다. 제8조 제3항의 해제 및 반환 기준은 그대로 적용한다.

제4조 자문 업무의 범위와 수행

① 업무 범위는 당사자가 협의하여 정한다. 물건 검색은 원칙적으로 甲이 하여 후보 물건을 乙에게 제공하며, 乙도 합의한 범위에서 물건을 검색하거나 제안할 수 있다.

② 乙은 합의한 범위에서 물건의 검색 · 선정, 물건분석, 현황조사, 권리분석, 시세조사, 임대차 및 점유 현황, 수익구조, 甲의 부담 비용과 인수 사항 등을 검토하고 설명한다. 현장조사와 자료 제공에 관한 세부 조건은 필요한 경우 특약란에 기재한다.

③ 입찰표 작성 · 제출, 실제 입찰 참여, 낙찰대금 납부 및 법원 · 집행관실 · 기타 기관에 대한 신청과 제출 행위는 甲이 직접 수행한다. 乙은 합의한 일정에 따라 동행하고 준비 사항을 자문하며, 입찰 대리나 법률행위 대리를 수행하지 않는다.

④ 불특정 물건을 찾는 계약에서 매각 실패 · 매각 불허가 · 변경 · 취하 · 취소 등으로 취득을 달성하지 못한 경우에는 제3조의 잔여 기간과 입찰 횟수 범위에서 다른 물건에 대한 자문을 계속한다. 낙찰 후 매각 불허가 등으로 취득하지 못한 경우에는 제3조 제1항의 낙찰일 종료에도 불구하고 당초 계약일과 누적 입찰 횟수를 기준으로 남은 범위에서 자문을 계속하며, 기간이나 횟수가 새로 시작되는 것은 아니다. 특정 물건 1회 입찰 계약은 별도 합의에 따른다.

⑤ 명도 실행과 소유권이전등기 촉탁은 기본 계약에 자동으로 포함되지 않는다. 명도 관련 자문을 선택한 경우에는 합의한 범위에서 자료 정리 · 일반적인 절차 안내 · 일정 확인 등 甲의 진행을 돕는다. 변호사 또는 법무사 등 해당 자격자에게 유보된 법률사무는 그 전문가가 수행하며, 본계약만으로 그러한 업무를 乙에게 위임한 것으로 보지 않는다.

⑥ 소송대리인이 필요한 경우 乙은 甲의 요청에 따라 변호사를 무료로 소개할 수 있다. 乙은 甲이나 변호사 어느 쪽에서도 소개 · 알선의 대가를 받거나 약속받지 않으며, 명도 자문 보수에도 소개 · 알선의 대가를 포함하지 않는다. 변호사의 선임과 보수, 소송 수행 범위는 甲과 변호사가 직접 협의하여 계약한다.

⑦ 명도 관련 자문의 완료 기준은 특약란에 기재한다. 별도 합의가 없고 甲이 점유자 등과 임대차계약을 체결하여 점유를 유지하도록 합의한 경우에는 명도 자문의 목적을 달성한 것으로 본다. 관련 보수와 비용은 제5조에 따른다.

제5조 보수와 비용

① **보수의 결정** 낙찰까지의 컨설팅 보수는 통상 감정가의 1~2% 내외이며, 종목 · 사건의 난이도 · 금액의 고저 · 업무 범위에 따라 '계약 전' 또는 '계약 시' 협의하여 정한다. 최종 보수는 아래 보수표 또는 특약란에 기재한 금액으로 정한다. 명도 관련 자문을 추가로 의뢰하는 경우에는 그 범위와 보수를 별도로 협의하며, 낙찰 자문 보수와 구분한다. 둘 이상의 종목에 해당하는 경우 적용 항목을 협의하며, 해당 항목의 보수를 자동으로 중복 합산하지 않는다.

종목별 보수 협의 기준

업무 및 종목	계약금 기준	감정가 대비 통상 보수	약정 보수
낙찰 자문 / 단독주택 · 아파트 · 빌라 · 오피스텔 등	50만 원	1~2% 내외	금 _____ 원
낙찰 자문 / 다가구 · 공유자의 다세대 · 다중주택 · 상가 · 공장 · 창고 · 빌딩 · 주상복합 · 상가주택 등	50만~100만 원	1~2% 내외	금 _____ 원
낙찰 자문 / 토지 · 임야 · 농지 · 각종 부지 · 기타 특수물건	50만~100만 원	1~2% 내외	금 _____ 원
낙찰 자문 / 유치권 · 법정지상권 · 지분권 · 부합물 · 가등기 · 가처분 · 미등기 무허가건물 등	50만~100만 원	1~2% 내외	금 _____ 원
선택 업무 / 인도 · 명도 관련 자문	50만~100만 원	1~2% 내외	금 _____ 원

종목 · 사건의 난이도 · 금액의 고저 · 합의한 업무 범위에 따라 최종 금액을 정한다. 계약금 기준과 달리 정한 사항 및 학원 수강생 할인 등은 특약란에 기재한다.

② **계약금과 지급기일** 계약금은 약정 총보수의 일부로서 총보수에 포함한다. 별도 지급일을 특약으로 정하지 않는 한 낙찰 자문 보수와 선택한 명도 자문 보수의 잔액은 낙찰 당일에 모두 지급한다. 명도 자문은 이 경우 보수를 선지급하는 약정임을 당사자가 확인한다. 낙찰 후 명도 자문을 추가 약정한 경우에는 별도 지급일을 기재한다.

③ **부가세와 사건 변경** 부가세 포함 여부와 금액, 총지급액은 특약란에 기재한다. 다른 물건으로 변경하거나 추가 업무를 의뢰하는 경우에는 새 물건의 감정가와 업무 범위에 따른 보수, 이미 지급한 계약금의 충당 방법, 실비와 일정을 해당 업무 진행 전에 다시 협의하여 기록한다.

④ **회원 특전** 컨설팅 회원은 활동별 공지와 참여 조건에 따라 경매 물건 정보와 부동산경매포럼의 특강 · 임장 등에 관한 안내를 받을 수 있다. 포럼 가입비 · 활동 참가비 등은 컨설팅 보수와 별도이며, 학원 수강생 등에 대한 보수 할인은 개별 협의한다.

⑤ **임장 실비와 차량** 숙박비 · 교통비 · 식비 등 사전 협의한 임장 실비는 甲이 직접 지급하거나, 乙이 지출한 뒤 증빙을 제시하여 정산한다. 제주도 · 도서지역의 조건은 별도로 협의한다. 승용차로 동행할 때에는 원칙적으로 甲의 차량을 이용하되, 다른 방법은 사전에 합의한다.

⑥ **취득 및 후속 비용** 세금 · 공과금 · 관리비 · 집행비용 · 이사비 · 보관비 · 변호사 보수 · 법무사 보수 · 개문 및 열쇠 교체 비용 등은 각 항목의 실제 부담 여부와 범위를 확인하여 甲이 부담한다. 乙의 자문 보수와 위 비용은 구분하며, 전문 업무를 의뢰하기 전에는 甲과 비용 및 범위를 협의한다.

⑦ **약정 지연손해금** 甲이 乙에게 지급하기로 확정한 보수 및 정산 실비를 약정 지급기일까지 지급하지 않은 경우, 약정 지급기일의 다음 날부터 다 갚는 날까지 미지급 잔액에 대하여 연 20%의 약정 지연손해금을 지급한다. 지연손해금은 미지급 잔액 × 20% × 지연일수 ÷ 365의 방식으로 일할 계산하며, 일부 지급이 있으면 그 지급액을 충당한 후의 잔액을 기준으로 한다.

⑧ **반환 원칙과 예외** 지급한 자문 보수와 계약금은 원칙적으로 반환하지 않는다. 다만 제8조 제3항 제2호의 명도 자문 보수 반환 예외를 적용한다. 관계 법령상 배제할 수 없는 당사자의 권리 · 의무와 책임은 이 계약의 반환 제한으로 배제하지 않는다.

제6조 대상 물건과 업무 약정

① 당사자는 특정 물건 1회 입찰 계약인지, 불특정 물건의 검색과 선정을 포함하는 계약인지 선택한다. 대상 물건의 법원명 · 사건번호 · 물건번호 · 소재지는 특약란에 기재하며, 추후 정하는 물건도 같은 방식으로 기록한다.

② 대상 물건과 투자 목적, 검토 쟁점이 바뀌면 기존 분석에 미치는 영향을 확인하고, 추가 업무의 범위 · 보수 · 실비 · 결과물 · 일정을 진행 전에 협의한다. 특정 물건에 대한 분석 결과를 다른 물건에 그대로 적용하지 않는다.

③ 기본 업무와 선택한 명도 관련 자문의 세부 조건은 필요한 경우 특약란에 기재한다. 합의한 변경 내용은 일자와 함께 서면으로 남긴다.

제7조 소송 등 별도 업무와 권리 의무의 양도

① 소송 · 보전처분 · 강제집행 및 등기 등 해당 전문가가 수행할 업무는 본계약의 자문 업무와 구분한다. 甲 또는 관련 당사자가 소송 등을 진행하는 경우 그 선임 여부와 업무 범위는 甲이 해당 전문가와 직접 협의하고, 관련 비용은 사전에 확인한다.

② 乙이 소송 대리 등 별도 전문 업무를 수행할 의무를 부담하지 않는다는 것과, 이 계약에서 약정한 분석 · 설명 업무의 책임은 구분한다. 乙 자신의 고의 · 중대한 과실 등 법령상 배제할 수 없는 책임까지 면제하는 것은 아니다.

③ 甲은 비용을 모두 정산하기 전에 乙과의 사전 협의 없이 이 계약의 권리 · 의무를 제3자에게 양도할 수 없다. 乙의 사전 승인 없이 제공받은 자문 서비스를 재판매하거나 타인에게 영업 목적으로 제공해서는 안 된다.

제8조 계약의 해지와 반환

① **해지 사유** 타인 명의 도용이나 허위 자료 등 부정한 방법으로 계약 또는 입찰을 진행한 경우, 선량한 풍속이나 사회질서에 반하는 행위를 한 경우, 약정 비용을 지급하지 않거나 지연한 경우, 승인 없이 자문 서비스를 재판매한

경우, 정산 전에 권리 · 의무를 무단 양도한 경우에는 乙이 계약을 해지할 수 있다. 해지의 통지와 시정 기회 등은 사유의 성격과 관계 법령에 따른다.

② **원칙적 미반환** 甲의 중도 해지나 제1항에 따른 해지의 경우 지급한 자문 보수 · 계약금 등은 원칙적으로 반환하지 않는다. 다만 제3항 제2호 및 관계 법령상 배제할 수 없는 반환 사유가 있는 경우에는 그에 따른다.

③ **명도 자문의 해제와 반환** 1. 명도 관련 자문까지 약정한 경우, 명도 약정일로부터 6개월이 경과하고 명도가 어렵다고 인정할 만한 사정이 있으면 甲은 명도 관련 자문 계약을 해제할 수 있다. 이 경우에도 낙찰 자문 계약과 그 보수 약정은 유지된다.

2. 제1호의 경우 乙의 고의 또는 중대한 과실로 명도가 되지 않은 때에는 乙은 명도 자문 약정에 따라 받은 계약금 · 중도금 · 잔금 등 명도 관련 수령금을 전액 반환한다. 낙찰 자문 보수는 반환 대상에 포함하지 않는다.

3. 낙찰 자문과 명도 자문을 동시에 약정하고도 보수를 구분하지 않은 경우에는 약정 보수의 절반씩을 각각 낙찰 자문 보수와 명도 자문 보수로 본다. 당사자는 제5조의 보수표 또는 특약란에 두 보수를 구분하여 기재하는 것을 원칙으로 한다.

제9조 개별 협의와 계약서 교부

① 당사자는 계약 체결 전에 업무 범위 · 기간 · 보수 · 별도 비용 · 지급기일 · 해지와 반환 · 책임 및 특약을 검토하고, 수정 · 추가한 합의는 특약란에 남긴다.

② 이 계약서의 본문과 특약을 함께 확인한 뒤 계약서 2부를 작성하여 각각 서명 · 날인하고 1부씩 보관한다. 당사자가 별도로 합의한 사항은 그 합의 내용과 관계 법령에 따라 적용한다.

제10조 불가항력과 자료 보호

① 천재지변 등 당사자의 책임 없는 불가항력으로 업무를 수행할 수 없으면 상대방에게 그 사유를 알리고 중단 범위와 기간, 재개 또는 종료 여부를 협의한다. 불가항력 자체로 인한 중단 책임과 별개로, 이미 확정된 비용과 관계 법령상 정산 의무는 따로 확인한다.

② 당사자는 계약 수행 과정에서 알게 된 비공개 자료와 개인정보를 목적 외로 사용하거나 정당한 사유 없이 제3자에게 제공하지 않는다. 실제 수집 정보와 이용 · 보관 조건은 별도의 개인정보 처리 안내에서 확인한다.

제11조 분쟁 해결과 특약

① 분쟁이 생기면 당사자는 계약서와 특약을 바탕으로 우선 협의한다. 협의로 해결되지 않는 경우에는 관계 법령이 허용하는 범위에서 乙의 영업점 소재지를 관할하는 지방법원을 합의관할로 한다. 법정 전속관할 등 강행규정은 이 합의로 배제하지 않으며, 달리 합의한 사항은 특약에 기재한다.

② 추가 또는 변경한 특약은 아래 특약란에 구체적으로 기재한다. ‘전속’ 조건을 별도로 합의하려면 대상 물건, 제한되는 행위와 기간 등 범위를 명시한다. 그러한 기재가 없으면 이 계약만으로 포괄적인 전속 의무를 정한 것으로 보지 않는다.

특약사항과 서명

대상 물건과 업무 범위, 보수 · 부가세 · 기간 등 합의한 세부 조건 및 특약을 기재합니다.

1. _____

_____

2. _____

_____

3. _____

_____

계약 내용 확인과 서명

당사자는 이 계약서의 본문과 특약을 확인하고 서명 · 날인한다.

_____년 _____월 _____일

의뢰인 甲

甲 성명 또는 상호 _____ 서명 · 날인 _____

대표자 성명 _____ 사업자등록번호 _____ (해당 시)

주소 _____

연락처 _____

대리인 성명 · 관계 · 권한 확인 _____

수임인 乙

乙 평택부동산경매학원 대표 김태건 서명 · 날인 _____

업무 표시 태건경매권리연구소, 평택부동산경매학원, 컨설팅사무소

사업자등록번호 177-90-02143

소재지 경기도 평택시 평남로 1069 정성빌딩 5층

연락처 031)655-1555 / 010-9377-0328