

# 신탁부동산 공매 공고

## 1. 공매 대상 물건

(1) 서울특별시 관악구 신림동 1433-1	대	193.7 m <sup>2</sup>
(2) 서울특별시 관악구 신림동 1433-2	대	95.2 m <sup>2</sup>
(3) 서울특별시 관악구 신림동 1433-3	대	467.4 m <sup>2</sup>
(4) 서울특별시 관악구 신림동 1433-4	대	129.3 m <sup>2</sup>
(5) 서울특별시 관악구 신림동 1433-5	대	865.2 m <sup>2</sup>
(6) 서울특별시 관악구 신림동 1433-6	대	284.3 m <sup>2</sup>
(7) 서울특별시 관악구 신림동 1433-7	대	213.2 m <sup>2</sup>
(8) 서울특별시 관악구 신림동 1433-8	대	176.9 m <sup>2</sup>
(9) 서울특별시 관악구 신림동 1433-9	대	219.2 m <sup>2</sup>
(10) 서울특별시 관악구 신림동 1433-10	대	211.9 m <sup>2</sup>
(11) 서울특별시 관악구 신림동 1433-11	도로	117.7 m <sup>2</sup>
(12) 서울특별시 관악구 신림동 1433-12	대	244.3 m <sup>2</sup>
(13) 서울특별시 관악구 신림동 1433-13	대	156.4 m <sup>2</sup>
(14) 서울특별시 관악구 신림동 1433-14	대	317.2 m <sup>2</sup>
(15) 서울특별시 관악구 신림동 1433-197	도로	1.9 m <sup>2</sup>
(16) 서울특별시 관악구 신림동 1433-225	대	45.9 m <sup>2</sup>

※ 위 지상 건축 중 건물 포함(전유부분 지하2층~지상12층)

(단, 현재 지하1층 4.04 / 2,874(1인), 1층 27.89 / 1,995.51(4인), 7층 가호 16.93 / 1,662.98(2인), 제7층 다호 25.31 / 178.4에 대하여 구군회의 가처분 외 다수의 가처분, 압류 등이 존재함)

## 2. 인터넷 입찰일시 및 최저입찰가격

(단위 : 원, VAT 포함)

구분	공매일자	개찰일자	토지	건물	부가세	최저매매가격
1	2018-12-26 10:00~14:00	2018-12-27 09:30	116,679,000,000	36,182,000,000	3,618,200,000	156,479,200,000
2	2018-12-31 10:00~14:00	2019-01-02 09:30	105,512,000,000	32,564,000,000	3,256,400,000	140,832,400,000
3	2019-01-03 10:00~14:00	2019-01-04 09:30	94,511,000,000	29,308,000,000	2,930,800,000	126,749,800,000
4	2019-01-07 10:00~14:00	2019-01-08 09:30	85,060,000,000	26,378,000,000	2,637,800,000	114,075,800,000
5	2019-01-10 10:00~14:00	2019-01-11 09:30	76,554,000,000	23,741,000,000	2,374,100,000	102,669,100,000
6	2019-01-14 10:00~14:00	2019-01-15 09:30	68,899,000,000	21,367,000,000	2,136,700,000	92,402,700,000
7	2019-01-17 10:00~14:00	2019-01-18 09:30	62,010,000,000	19,231,000,000	1,923,100,000	83,164,100,000
8	2019-01-21 10:00~14:00	2019-01-22 09:30	55,809,000,000	17,308,000,000	1,730,800,000	76,847,800,000
9	2019-01-24 10:00~14:00	2019-01-25 09:30	50,229,000,000	15,578,000,000	1,557,800,000	67,364,800,000

### ※ 참 고

- 1) 유찰시 전 회차 가격의 10%이내 범위에서 차감하며, 입찰가격은 최저단위를 십만원 이상으로 합니다.
- 2) 각 차수별 공매일시 후, 다음 공매차수 공매일시 전까지 전차 공매조건 이상으로 수의계약 가능합니다.  
(단, 1순위 우선수익권자의 요청에 따라 공매가 중지될 수 있습니다.)
- 3) 본 공매물건, 공매일시 및 최저공매예정가격은 당사의 사정으로 변경될 수 있습니다.
- 4) 본 공매물건은 일괄매각을 원칙으로 합니다.

### 3. 공매사항

(1) 공매장소 : 인터넷 전자입찰([www.onbid.co.kr](http://www.onbid.co.kr))

(2) 명도책임 : 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수자 부담

#### 3) 공매방법

- 본 공매입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(온비드)을 이용한 인터넷 전자입찰로 입찰참가자는 입찰참가전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, “온비드” 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 준수하여야 합니다.
- 입찰의 성립 : 공개경쟁입찰 방식으로 1인 이상의 유효한 입찰로서 성립합니다.
- 낙찰자 결정 : 최저매매가격 이상 응찰자중 최고금액 응찰자에게 낙찰합니다. 다만, 최고금액 입찰자가 2인 이상인 경우에는 온비드 시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다.  
(입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.)

#### 4) 보증금

- 입찰금액의 20% 이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 “온비드” 지정 계좌에 입금하여야 합니다.  
(공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.)

#### 5) 제세공과금

- 당사는 어떠한 경우에도 고유재산으로 일체의 제세공과금 및 각종 부담금, 관리비 등 일체의 비용에 대한 납부 의무를 부담하지 않음
- 공매대상 목적물과 관련하여 위탁자가 체납한 제세공과금 등으로 인하여 사실상·법률상 불이익(인허가 변경 등)이 발생할 수 있고 이를 매수자가 부담할 수 있으며, 이에 대하여 당사는 어떠한 책임도 부담하지 않음
- 본 매매목적물에 대한 잔금납부기한 만료일과 실제 잔금지급일중 빠른 날 이후에 발생하는 각종 제세공과금은 매수인 부담으로 합니다.
- 매매목적물의 공용부분 체납관리비가 존재하는 경우, 잔금일자와 관계없이 매수인이 전부 부담합니다.

#### 6) 입찰의 무효 및 취소

- 공고일 이후 입찰 종료 시까지 공고물건에 대하여 불가피하게 취소 사유가 발생한 경우에는 해당 물건의 입찰을 무효 처리합니다.
- 입찰 진행시 온비드 시스템 장애 및 기타 사유로 인하여 입찰 진행이 어려운 경우에는 인터넷 입찰을 연기 또는 중지할 수 있습니다.

#### 7) 계약체결 및 대금납부

- 낙찰자는 당사가 정한 계약서에 의하여 낙찰일로부터 5일 이내에 매매계약을 체결하여야 하며, 계약시 입찰보증금을 전액 계약금보증금으로 대체하고, 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰을 취소하고, 입찰보증금은 매도자에게 귀속됩니다.
- 공매대상물건이 토지거래계약에 관한 허가구역 내에 위치하고 있을 경우, 낙찰자는 낙찰일로부터 3영업일 이내에 낙찰자의 책임으로 토지거래계약허가신청을 하여야 하며, 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 토지거래계약불허가통지를 받은 때에는 낙찰을 취소하고, 입찰보증금은 낙찰자에 반환됩니다.
- 유찰 후 수의계약시 계약금은 현금 또는 당사가 인정하는 지급보증서(ex. 시중은행 등 공신력 있는 금융기관에서 발급하는 보증서 등)에 한하여 허용합니다.
- 대금납부방법

구분	금액	시기	비고
계약금	매매금액의 20%	계약 체결시(입찰보증금 전액으로 대체)	
잔 금	매매금액의 80%	계약체결일로부터 30일 이내	

#### 8) 소유권 이전

- 매매계약 체결에 따른 소유권이전등기 비용과 책임은 매수자가 부담합니다.
- 입찰일 기준으로 공매물건에 대한 제한권리(가처분, 가압류, 소송, 기타)등은 매수자가 인지하고 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 기존 이해관계자들 (유치권자, 가처분권자, 수분양자 및 압류권자 등) 정리는 신탁사무처리비용으로 처리된 것을 제외하고는 매수자 책임으로 정리하며, 이를 이유로 계약을 해지할 수 없으며, 매도인은 책임지지 않습니다.

- 공매공고 내용과 공매물건의 공부 내용이 상이한 경우 공부 내용이 우선하나, 이해관계인의 청구에 따라 공부내용이 변경될 수 있습니다.
- 공매대상 목적물의 공부 및 지목상의 하자과 행정상의 규제 등(토지거래허가구역 지정 등을 말하며 이에 한정되지 아니함)에 대해서는 매도인이 책임을 지지 아니하므로 응찰자는 반드시 사전에 제반사항을 파악 후 응찰하시기 바랍니다.
- 공매공고의 내용(열람서류 포함)은 계약의 일부가 됩니다.
- 본 공매집행은 당사 사정 발생시 공매 당일 취소 또는 변경될 수 있으며 이와 관련하여 일체의 이의를 제기할 수 없습니다. 입찰자는 사전에 입찰실시 여부를 확인한 후 응찰하시기 바랍니다.
- 소유권 취득 및 처분 관련된 사항은 매수자의 책임으로 관계법령 및 관계기관에 확인하여야 합니다. (토지거래허가 등)

#### 9) 유의사항

- 당사는 공매물건에 관한 다음 각 호에서 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로, 응찰자는 반드시 사전에 파악하여 응찰하시기 바랍니다.
  - 공매물건의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적하자, 법률상 위반사항 (위반건축물) 등
  - 법률상 원인무효로 인한 권리상실 내지 권리제한
  - 공매물건에 신탁 전 설정된 제한물권
  - 행정상 (환지, 정발, 개발제한 기타 모든 도시계획) 권리제한
  - 권리의 일부가 타인에게 속함으로써 받는 권리의 제한
  - 등기부상 목록과 현황과의 차이, 천재 또는 비상사태로 인한 피해
  - 민법 제569조 내지 581조에 정한 매도자의 담보책임
- 본 공매물건에 대한 정확한 임대차, 유치권 등 현황조사 및 각종 권리제한사항 (압류, 가압류, 가처분, 유치권 등)은 매수자가 부담하고 이에 대해 매도인에게 일체 이의를 제기하지 않는 조건입니다.
- 본 매매목적물에 대한 잔금납부기한 만료일과 실제 잔금지급일중 빠른 날 이후에 발생하는 각종 제세공과금은 매수인 부담으로 합니다.
- 기타 공매물건에 임차인 및 무단점유자 등이 있을 경우 그들에 대한 현황조사 및 무단점유자 등의 명도 문제는 매수자의 책임과 비용으로 처리하며 이에 대해 매도인에 일체의 이의를 제기하지 않는 조건입니다.
- 본 공매물건에 대하여 기존 권리제한사항 포함 처분금지가처분등기 및 압류등기 등이 향후 발생할 경우 이에 대한 말소책임은 매수자가 부담하며, 매도인에 대해서는 소송제기 등 일체의 이의를 제기하지 않는 조건입니다.
- 신탁부동산에 대한 처분금지가처분 및 소송 등이 발생하여 항 후 매수자가 소유권을 상실하게 되더라도 매수자가 납부한 매매대금 및 이에 대한 이자금은 반환되지 않으며, 이와 관련하여 매수자는 매도인에 대하여 소송제기 등 일체의 이의를 제기하지 않는 조건입니다.
- 공매물건의 명도(임대차 포함) 및 건물 또는 점포의 용도변경, 영업허가, 등록 등의 기타 인·허가와 이에 따른 시설보완 등은 매수자 책임으로 처리해야 합니다.
- 처분금지가처분, 소송 등이 발생할 경우 공매가 중지될 수 있습니다.
- 당사(매도인)가 원고 내지 피고로 계류 중인 소송 관련 매수인이 소송당사자 지위를 승계하는 조건입니다.
- 본 공매계획은 입찰 전까지 우선수익자의 요청 또는 당사의 사정에 의해 임의로 취소 (공매당일 포함) 또는 변경될 수 있으며, 이와 관련 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- 응찰자는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 매각 공매물건과 관련하여 매도자가 알지 못하였던 사유로 인하여 매수자에게 사실상, 법률상 불이익이 발생하는 경우, 그 불이익은 매수자에게 귀속되며 매도자는 어떠한 책임도 부담하지 아니합니다.
- 매매목적물상 첨부 리스트 이외의 가처분권자, 임차인 및 점유자 또는 유치권자 등이 존재할 수 있으니, 매수인은 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 상세히 조사 검토 후 입찰하시기 바랍니다.
- 본 건 기존 시행사에서 분양한 다수의 수분양자가 존재하는 바, 해당 수분양자 민원 관련하여 매도인은 책임지지 않습니다.

#### 4. 안내사항

- 본 공매사항은 입찰전까지 신탁관계인의 사정으로 변동 또는 취소될 수 있으므로 공매 참가 전에 반드시 확인하시기 바랍니다.
- 공매 관련내용은 당사 입찰참가자 준수규칙에 의하며, 동 규칙 및 매매계약서 등은 당사에 비치되어 있사오니 사전에 열람하시기 바라며, 세부사항에 대해서는 아래로 문의하시기 바랍니다.
- 공매 관련 기타내용은 당사 인터넷 홈페이지 [www.mgtrust.co.kr](http://www.mgtrust.co.kr) “물건정보(매각/공매물건)” 에서 확인바랍니다.

공매관련 TFT팀 세부사항 문의처 TEL : 02-2223-5120, 02-3456-0029 / FAX : (02)6499-2434

2018년    월    일

