

# 신 탁 부 동 산 공 매 공 고

## 1. 공매대상물건

- ① 1. 전라북도 전주시 완산구 경원동 3가 93-11 대 444.2㎡  
 2. 전라북도 전주시 완산구 경원동 3가 93-11  
 라멘조 슬래브지붕2층 근린생활시설  
 지하 사무실 및 점포 180㎡  
 1층 일반음식점 149.34㎡  
 소매점 78.66㎡  
 2층 사무실 및 점포 263㎡

## 2. 인터넷 입찰일시 및 차수별 최저입찰금액

[단위: 원]

구 분	입찰일시	개찰일시	최저입찰가격(부가세포함)			
			토지	건물	부가세	합계
1차	2019.07.22. 13:00 ~ 2019.08.02. 18:00	2019.08.05. 10:00	1,181,072,403	318,102,597	31,810,260	1,530,985,260
2차	2019.08.05. 13:00 ~ 2019.08.16. 18:00	2019.08.19. 10:00	1,062,965,163	286,292,337	28,629,234	1,377,886,734
3차	2019.08.19. 13:00 ~ 2019.08.30. 18:00	2019.09.02. 10:00	956,668,646	257,663,104	25,766,310	1,240,098,060
4차	2019.09.02. 13:00 ~ 2019.09.11. 18:00	2019.09.16. 10:00	861,001,782	231,896,793	23,189,679	1,116,088,254
5차	2019.09.16. 13:00 ~ 2019.09.27. 18:00	2019.09.30. 10:00	774,901,604	208,707,114	20,870,711	1,004,479,429
6차	2019.09.30. 13:00 ~ 2019.10.11. 18:00	2019.10.14. 10:00	697,411,443	187,836,403	18,783,640	904,031,486
7차	2019.10.14. 13:00 ~ 2019.10.25. 18:00	2019.10.28. 10:00	627,670,299	169,052,762	16,905,276	813,628,337

### ※ 참 고

- 1) 유찰시 전 회차 가격의 10% 이내 범위에서 차감합니다.
- 2) 각 차수별 공매실시 후, 다음 공매차수 공매실시 전까지 전차 공매조건으로 수의계약 가능합니다.  
(단, 신탁부동산 관계인의 요청에 따라 공매가 중지될 수 있습니다.)
- 3) 본 공매물건, 공매일시 및 최저공매예정가격은 당사의 사정으로 변경될 수 있습니다.
- 4) 본 공매물건은 일괄매각을 원칙으로 하되, 최종회차 유찰 시에는 개별물건 별로 수의계약 가능합니다.  
(단, 최종 회차 유찰 후 수의계약 시 물건의 최종회차 처분가격 이상 수의계약 가능함.)

## 3. 공매사항

- 1) 공매장소 : 인터넷 전자입찰(www.onbid.co.kr)
- 2) 명도책임 : 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수자 부담
- 3) 공매공고 : 온비드 게시판(www.onbid.co.kr)
- 4) 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.
  - 개찰 일시 : 상기 표 참조  
 ※ 개찰일자는 입찰일 다음 영업일로써, 2차 입찰시 기존 1차 낙찰자가 존재하는 경우, 온비드 시스템상 자동으로 2차 입찰자는 유찰되며 입찰보증금은 환불됩니다.
  - 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.)
  - 대리인이 입찰자를 대리하여 입찰 참가 불가합니다.
- 5) 입찰보증금
  - 입찰금액의 10% 이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 “온비드” 지정 계좌에 입금하여야 합니다.  
(공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 이자없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.)

6) 제세공과금

- 매수자는 관계법령에 의거 매각대상물건의 매매계약허가, 토지거래허가 등의 적합여부를 확인한 후 응찰하여야 하며, 매매계약 체결에 따른 소유권이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등)과 토지거래허가, 부동산 거래계약신고, 용도변경 등 인.허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 본 공매대상 목적물에 대한 잔금납부기한 만료일과 실제 잔금지급일중 빠른 날 이후에 발생하는 각종 제세공과금(재산세, 종합부동산세 등)은 매수인 부담으로 합니다.
- 공매대상 목적물과 관련하여 위탁자가 체납한 제세공과금 등으로 인하여 발생할 수 있는 사실상·법률상의 불이익 (인허가 변경 등) 일체는 매수자가 부담하기로 하며, 이에 대하여 당사는 어떠한 책임도 부담하지 않습니다.
- 공매대상 목적물과 관련하여 체납된 관리비(공용부분 포함)가 존재하는 경우 매수자는 이를 납부할 의무를 부담할 수 있으며 당사는 이와 관련하여 면책됩니다.

7) 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.

8) 계약체결 및 대금납부

- 낙찰자는 당사가 정한 계약서에 의하여 낙찰일로부터 10영업일 이내에 주민등록등본(법인은 법인등기부등본) 및 인감증명서, 위임장(대리인에 한함) 및 인감도장을 지참하여 당사에 방문해 매매계약을 체결하여야 하며, 매매계약 체결시 입찰보증금은 전액 계약금으로 대체하고, 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰을 취소하고, 입찰보증금은 당사에게 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.
- 매매계약 체결 이후 잔금 납부 전 명의변경이나 계약인수 등의 행위는 할 수 없습니다.
- 토지거래계약불허가통지를 받은 때에는 낙찰을 취소하고, 입찰보증금은 낙찰자에 반환됩니다.
- 대금납부방법

구분	금액	시기	비고
계약금	매매금액의 10%	계약체결 시 (입찰보증금으로 계약금 대체)	-
잔금	매매금액의 90%	계약체결일로부터 30일 이내	-

※ 매매계약 체결 이후 낙찰자(매수인)가 잔금 납부일 이내 잔금을 납입하지 않을 경우 당사는 통지 없이 계약을 해제하고 납부된 매매 계약금 전액은 몰취됩니다.

9) 소유권 이전

- 매매계약 체결에 따른 소유권이전등기 비용과 책임은 매수자가 부담합니다.
- 입찰일 기준으로 공매물건에 대한 제한권리(가처분, 가압류, 소송, 유치권, 점유권, 임대차 및 기타등)는 매수자가 직접 공부의 열람 및 현지답사 등으로 확인하고 인지한 상태에서 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 기존 이해관계자들 (유치권자, 임차권자 및 압류권자 등) 정리는 매수자의 책임과 비용으로 정리하며, 임대차보증금반환 등 그 권리와 의무 또한 매수자에게 포괄적으로 승계되는 것에 동의하는 조건입니다. 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 발생 시 공매 당일 취소 또는 변경될 수 있으며 이와 관련하여 일체의 이의를 제기할 수 없습니다. 또한 별도 입찰 중단 또는 취소 공고는 하지 않으므로 입찰자는 사전에 입찰실시 여부를 확인한 후 응찰하시기 바랍니다.
- 소유권 취득 및 처분 관련된 사항은 매수자의 책임으로 관계법령 및 관계기관에 확인하여야 합니다.(토지거래허가 등)
- 낙찰자로 선정된 매수인은 토지거래허가, 매매계약서 검인 및 부동산거래신고 등 제반행정절차를 거쳐 소유권이전등기를 경료 하여야 하며, 신고 등 행정절차의 누락에 따라 매도인에게 발생한 손해에 대해 매수인은 손해배상책임을 부담합니다.

- 거래계약 체결일로부터 60일 이내 매수자는 ‘부동산거래신고 등에 관한 법률’ 제3조에 의거 당해 토지 건축물 소재지 관할 시장·구청장·군수에게 부동산실거래가 신고를 해야합니다.

#### 10) 유의사항

- 당사는 공매물건에 관한 다음 각호에서 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, 징발, 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) 등 일체의 법률적, 사실적 제한사항 및 권리관계 등은 매수자가 포괄적으로 승계하여야 하며, 인수, 민원처리는 매수자가 부담하고 이를 이유로 계약을 해제할 수 없으며, 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 명도문제는 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 향후 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.
- 본 공매계획은 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.

#### 4. 안내사항

- 본 공매사항은 신탁관계인의 사정으로 당사 홈페이지에 공고하고 임의로 변동 또는 취소될 수 있고 공매물건의 원인채무 변제 등으로 인하여 취소될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없으니 공매 참가 전에 반드시 확인하시기 바랍니다.
  - 낙찰자는 낙찰일 이후 10영업일 이내(토지거래허가 및 신고대상물건은 허가 또는 신고수리통보일로부터 10영업일 이내)에 주민등록등본(법인은 법인등기부등본) 및 인감증명서, 위임장(대리인에 한함) 및 인감도장을 지참하여 당사에 방문해 매매계약을 체결해야 하며, 이에 응하지 않을 경우에는 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 귀속됩니다.
  - 공매 관련내용은 입찰참가자 준수규칙에 의하며, 동 규칙 및 매매계약서 등은 당사에 방문을 통해 사전에 열람하시기 바라며, 세부사항에 대해서는 아래로 문의하시기 바랍니다.
  - 현장설명은 별도로 실시하지 않으며, 입찰 전 반드시 현장을 방문하여 실물확인 후 입찰하시기 바라며, 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
  - 공매 관련 기타내용은 당사 인터넷 홈페이지 [www.mgtrust.co.kr](http://www.mgtrust.co.kr) “물건정보(매각/공매물건)”에서 확인바랍니다.
- 공매관련 세부사항 문의처 : : TEL (02)2097-1165, FAX (02)6499-2436

2019 년 월 일

