

신탁부동산 공매 공고

1. 공매 대상 물건

- 1) 경기도 오산시 세교동 600-4, 600-5(대지 2544.5㎡)
- 2) 위 지상 오산세교씨엘타워 제2층 제208호

구분	층	호실	전용면적(㎡)	대지권의비율		
1	2층	208	259.693	2544.5	분의	50.19

2. 인터넷 입찰일시 및 각 차별 최저입찰금액

(단위: 원 / VAT포함)

구분	공매일시	개찰일시	토 지	건 물	부가가치세	최저입찰가격
1차	2020.03.23 10:00 ~ 12:00	2020.03.24 09:00	183,000,000	730,000,000	73,000,000	986,000,000
2차	2020.03.23 14:00 ~ 16:00	2020.03.24 09:30	164,000,000	658,000,000	65,800,000	887,800,000
3차	2020.03.24 10:00 ~ 12:00	2020.03.25 09:00	148,000,000	592,000,000	59,200,000	799,200,000
4차	2020.03.24 14:00 ~ 16:00	2020.03.25 09:30	133,000,000	533,000,000	53,300,000	719,300,000
5차	2020.03.25 10:00 ~ 12:00	2020.03.26 09:00	120,000,000	480,000,000	48,000,000	648,000,000
6차	2020.03.25 14:00 ~ 16:00	2020.03.26 09:30	108,000,000	432,000,000	43,200,000	583,200,000
7차	2020.03.26 10:00 ~ 12:00	2020.03.27 09:00	97,000,000	389,000,000	38,900,000	524,900,000
8차	2020.03.26 12:00 ~ 16:00	2020.03.27 09:30	88,000,000	350,000,000	35,000,000	473,000,000

- 각 차별 최저입찰가격은 신탁계약 제21조 제2항에 의거하여 전차 최저입찰가격에서 10% 차감한 가격이며, 토지 및 건물가격의 10만원 이하는 절상합니다.
- 공매가 유찰된 경우는 다음 차 공매 개시 전까지 직전 차 최저입찰가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있습니다. 다만, 본 공고의 마지막 공매가 최종 유찰된 후 6개월이 초과한 경우에는 본 조항이 적용되지 않습니다.
- 유찰 이후로부터 다음 차 공매 개시 전까지 신탁부동산 관계인의 요청에 따라 공매가 중지될 수 있습니다.
- 본 공매에 있어서 물건, 일시, 최저입찰가격은 당사의 사정으로 인해 변경될 수 있습니다.
- 부가가치세액의 증감 요인이 발생할 경우, 그에 대해서는 매수자의 부담으로 처리합니다.

3. 공매 사항

가. 공매 장소 : 인터넷 전자입찰(www.onbid.co.kr)

나. 입찰 방법

- 본 공매 입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(온비드)을 이용한 인터넷 전자입찰로 입찰 참가자는 입찰 참가 전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, “온비드” 이용방법 및 인터넷 입찰 참가자 준수규칙 등을 준수하여야 합니다.
- 입찰의 성립 : 공개경쟁입찰 방식으로 1인 이상의 유효한 입찰로서 성립합니다.
- 낙찰자 결정 : 최저입찰가격 이상 응찰자 중 최고 금액 응찰자에게 낙찰합니다. 다만, 최고 금액 입찰자가 2인 이상인 경우에는 온비드 시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다.(입찰자는 낙찰 여부를 온비드의 입찰 결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.)

다. 입찰 보증금

입찰금액의 10% 이상을 인터넷입찰 마감시간 전까지 “온비드”지정 계좌에 입금하여야 합니다.(공매 개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출 시 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.)

라. 입찰(낙찰)의 무효 및 취소

- (1) 공고일 이후 입찰(낙찰) 종료 시까지 공고물건에 대하여 불가피하게 취소 사유가 발생한 경우에는 해당 물건의 입찰(낙찰)을 무효 처리합니다. 취소되는 경우에는 이자나 위약금 없이 납입한 원금만 반환되며, 낙찰이 취소되더라도 낙찰자는 신탁사를 상대로 손해배상 등을 청구할 수 없고, 민원등 이의를 제기할 수 없습니다.
- (2) 입찰 진행 시 각종 사유로 인하여 입찰 진행이 어려운 경우에는 입찰을 연기 또는 중지할 수 있습니다.

마. 계약체결 및 대금납부

- (1) 낙찰자는 당사가 정한 계약서에 의하여 낙찰일로부터 5영업일 이내에 매매계약을 체결하여야 하며, 계약 시 입찰보증금을 전액 계약보증금으로 대체하고, 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰을 취소하고, 입찰보증금은 매도자에게 귀속됩니다.
- (2) 공매 대상 물건이 토지거래계약에 관한 허가구역 내에 위치하고 있을 경우, 낙찰자는 낙찰일로부터 3영업일 이내에 낙찰자의 책임으로 토지거래계약허가신청을 하여야 하며, 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.
- (3) 토지거래계약불허가통지를 받은 때에는 낙찰을 취소하고, 입찰보증금은 낙찰자에 반환됩니다.
- (4) 공매 공고의 내용(열람서류 포함)은 계약의 일부가 됩니다.
- (5) 대금납부방법

구분	금액	시기	비고
계약금	매매금액의 10%	계약 체결시(입찰보증금 전액으로 대체)	
잔 금	매매금액의 90%	계약체결일로부터 30일 이내(영업일 기준)	

※ 단 잔금납부일은 1순위 우선수익자의 요청(동의)이 있을 경우 1회(30일 이내)에 한하여 연장 가능하며, 연장된 기일내에 대금을 지급하지 않을 경우 그 익일부터 지급지연액에 대하여 연체이율(연15%)을 적용한 지연손해금을 지급하고 30일 이상 연체할 경우 매매계약은 해지되고 계약금은 몰취됩니다.

※ 잔금납부일 계산은 영업일로 계산합니다.

바. 소유권 이전

- (1) 매매계약 체결에 따른 소유권이전등기 비용과 책임은 매수자가 부담합니다.
- (2) 소유권 취득 및 처분 관련된 사항은 매수자의 책임으로 관계 법령 및 관계 기관에 확인하여야 합니다.(토지거래허가 등)
- (3) 거래계약 체결일로부터 30일 이내 매수자는 '부동산거래신고 등에 관한 법률' 제3조에 의거 당해 토지 건축물 소재지 관할 시장·군·구청장·군수에게 부동산실거래가 신고를 해야 하며, 이를 위반하여 매도자에 발생한 손해에 대해 손해배상책임을 부담합니다.

사. 명도 책임 : 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수자 부담

아. 제세공과금

- (1) 당사는 어떠한 경우에도 고유재산으로 일체의 제세공과금 및 각종 부담금, 관리비 등 일체의 비용에 대한 납부 의무를 부담하지 않습니다.
- (2) 공매 대상 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
- (3) 본 매매 목적물에 대한 잔금납부기한 만료일과 실제 잔금지급일중 빠른 날 이후에 발생되는 각종 제세공과금은 매수인 부담으로 합니다.
- (4) 매매 목적물의 공용부분 체납관리비가 존재하는 경우, 잔금일자와 관계없이 매수인이 전부 부담합니다.

자. 유의사항

- (1) 응찰자는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- (2) 매수자는 입찰일 기준으로 공매 물건에 대한 제한권리(가처분, 가압류, 소송, 유치권, 점유권, 임대차 및 기타)에 대해 직접 현지 답사 및 공부의 열람 등으로 확인하고 인지한 상태에서 공매 대상 부동산의 현상 그대로를 인수하여야 하며, 이로 인하여 공매 부동산의 사용·수익에 제한이 있을 수 있으며, 공매 대상 부동산의 소유권을 상실하더라도 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.
- (3) 기존 이해관계자들(유치권자, 임차권자 및 압류권자 등)에 대해서는 매수자 책임으로 정리하며, 임대차보증금 반환 등 그 권리와 의무 또한 매수자에게 포괄 승계됩니다. 매수자는 이를 이유로 계약을 해지할 수 없으며, 매도인은 책임지지 않습니다.
- (4) 현재 공매 물건에 당사의 동의를 받지 않고 거주 중인 임차인 또는 무단점유자 등이 있을 경우, 그들에 대한 현황조사 및 무단점

유자 등에 대한 명도 문제는 매수자의 책임과 비용으로 처리하며, 매수자는 이에 대해 매도인에게 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

- (5) 공매 대상 목적물의 공부 및 지목 상의 하자과 공법 상 각종 현황과 규제사항(토지거래허가구역 지정 등을 말하며 이에 한정되지 아니함)에 대해서는 매도인이 책임을 지지 아니하므로 응찰자는 반드시 사전에 제반사항을 파악한 후 응찰하시기 바랍니다.
- (6) 공매 공고 내용과 공매 물건의 공부 내용이 상이한 경우 공부 내용이 우선하나, 이해관계인의 청구에 따라 공부 내용이 변경될 수 있습니다.
- (7) 본 공매 집행은 당사 사정으로 공매 당일 취소 또는 변경될 수 있으며 이와 관련하여 일체의 이의를 제기할 수 없습니다. 또한, 입찰 중지 또는 취소될 경우 이에 대한 별도공고는 하지 않으므로, 입찰자는 사전에 입찰 실시 여부를 확인한 후 응찰하시기 바랍니다.
- (8) 공매 부동산의 명도 및 소유권이전과 관련하여 발생하는 모든 비용(채납관리비, 조세, 공과금 등)은 응찰자가 미리 직접 확인 후 응찰하시기 바라며, 해당 비용은 매수인이 부담하며 매도인은 책임지지 않습니다.
- (9) 본 매매 목적물에 대한 잔금납부기한 만료일과 실제 잔금지급일 중 빠른 날 이후에 발생하는 각종 제세공과금은 매수인 부담으로 합니다.[단, 부과권자가 정산 전까지 당사에 청구한 내역까지만 정산하며, 따라서 정산 후에 발견되거나 발견될 “이전 제세공과금”을 매수자가 납부할 수 있으니 이 점 유의바랍니다.]
- (10) 본 매매 목적물에 대하여 처분금지가처분 등기 및 압류 등기 등이 향후 발생할 경우, 이에 대한 말소 책임은 매수인에게 있으며, 매수인은 매도인에 대해서 소송 제기 등 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- (11) 매도자는 공매부동산에 관한 다음 각 호에 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로, 응찰자는 반드시 사전에 파악하여 응찰하시기 바랍니다.
 - ① 공매부동산의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적 하자, 법률상 위반사항(위반건축물 등)
 - ② 법률상 원인무효로 인한 권리상실 내지 권리제한
 - ③ 행정상(환지, 징발, 개발제한, 기타 모든 도시계획) 권리제한
 - ④ 권리의 일부가 타인에게 속함으로써 받는 권리의 제한
 - ⑤ 등기부상 목록과 현황과의 상이
 - ⑥ 천재지변 또는 비상사태로 인한 피해
 - ⑦ 민법 제569조 내지 581조에 정한 매도자의 담보책임
- (12) 낙찰자로 선정된 매수인은 토지거래허가, 매매계약서 검인 및 부동산거래신고 등 제반행정절차를 거쳐 소유권 이전등기를 경료하여야 하며, 신고 등 행정절차의 누락에 따른 과태료는 매수인이 부담합니다.
- (13) 낙찰자가 당사와 매매계약을 하였더라도, 소유권등기 이전에 법원의 환가처분절차중지 가처분 결정 등이 있는 경우, 공매물건에 대한 매매계약이 해제 될 수 있습니다. 계약이 해제되는 경우 당사는 계약금을 낙찰자에게 이자 없이 환불하며, 낙찰자는 이에 대하여, 일체의 민·형사상 이의를 제기할 수 없습니다.
- (14) 매수자가 예금자보호법 제21조의2의 부실관련자(이하 부실관련자)에 해당되어 공매부동산의 우선수익자가 잔금완납 전에 매매계약(낙찰 또는 수의계약 등) 취소 또는 해제를 요청하는 경우, 매매계약(낙찰)은 취소 또는 해제되며 기 납부한 계약금(입찰보증금)은 당사 신탁재산으로 귀속됩니다.
- (15) 매수자는 부실관련자 해당 여부가 확인되기 전까지 매도자에게 잔금 납부 및 소유권이전등기를 요청할 수 없고, 부실관련자에 해당되지 않는 경우에만 잔금을 납부할 수 있으며, 매수자는 이를 이유로 일체의 이의나 민원을 제기할 수 없습니다. 또한 매매(수의)계약의 잔금납부일까지 부실관련자 해당여부가 확인되지 않을 경우, 잔금납부일은 부실관련자 해당여부가 확인되어 매수자에게 통지된 날로부터 5영업일 이내로 변경되며 매수자는 이를 이유로 매도자에게 매매(수의)계약의 취소 또는 해제를 요구할 수 없습니다.
- (16) 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 제기할 수 없습니다.
- (17) 공매물건에 관한 등기 이전이나 처분에 법률상 장애를 줄 수 있는 처분금지가처분, 소송 등이 발생할 경우 공매가 중지될 수 있습니다.
- (18) 공매물건의 명도(임대차 포함) 및 건물 또는 점포의 용도변경, 영업허가, 등록 등의 기타 인·허가와 이에 따른 시설보완 등은 매수자 책임으로 처리해야 합니다.
- (19) 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.
- (20) 매각 공매물건과 관련하여 매도자가 알지 못하였던 사유로 인하여 매수자에게 사실상, 법률상 불이익이 발생하게 되더라도, 그 불이익은 매수자에게 귀속되며 매도자는 어떠한 책임도 부담하지 아니합니다.
- (21) 매도자는 공매부동산에 관한 다음 각 호에 열거하는 소송 및 권리침해사항(현재 진행, 이후 진행 및 아래 열거 사항 이외의 소송 등도 포함하며, 일체의 소송이나 분쟁 사항의 경과나 결과에 관하여는 매수자가 책임지고 이를 확인하여야 하며, 확인의 미비를 이유로 매도자에게 이의제기를 할 수 없습니다)에 대하여는 책임지지 아니하며, 매수자는 해당 소송을 승계하고 현상 그대로를 인수하며 이에 대해 매도인에게 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- (22) 본 매매목적물과 관련하여 진행중인 소송은 총 1건(서울중앙지법 2019가합533890)으로, 원고가 당사를 피고로 하여 제기한 사해행위취소 소송입니다.

4. 안내사항

- 가. 공매 관련 내용은 당사 입찰참가자 준수규칙에 의하며, 동 규칙 및 매매계약서 등은 당사에 방문을 통해 사전에 열람하시기 바라며, 세부사항에 대해서는 아래로 문의하시기 바랍니다.
- 나. 인터넷 전자입찰의 경우 개찰이 익영업일 이후에 가능하기 때문에 1일 2차수 공매진행시 전차에서 낙찰자가 있더라도 다음 차수 공매가 자동으로 진행됩니다. 공매실시 후 익영업일 개찰 결과, 전차에서 낙찰자가 결정되는 경우 다음 차수 응찰자는 응찰이 자동으로 취소됨에 유의하시기 바랍니다. 이 경우 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 개찰일 익일에 이자 없이 환불됩니다.
- 나. 현장설명은 별도로 실시하지 않으며, 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 다. 공매 관련 기타내용은 당사 인터넷 홈페이지 www.mgtrust.co.kr “물건정보(매각/공매물건)”에서 확인바랍니다.
- 공매관련 세부사항 문의처 : TEL (02)3456-0080, (02)3456-0029, FAX (02)6499-2434

2020년 3월 13일

[주]무궁화신탁 대표이사 권 준 명