

# 신탁부동산 공매 공고 [정정공고]

## [ 온비드 공매용 ]

### 1. 공매 대상 물건

1. 서울특별시 강동구 암사동 475-54 대 133.6㎡
2. 서울특별시 강동구 암사동 475-54  
[도로명주소]서울특별시 강동구 구천면로53가길 17-12  
벽돌조 경사슬래브위기와지붕  
2층 단독주택  
1층 65.95㎡  
2층 65.95㎡  
지층 72.45㎡

### 2. 매각 방법

[ ☒ 일괄매각 / ☐ 개별매각 ]

### 3. 인터넷 입찰일시 및 각 차수별 최저입찰금액

(단위: 원 / VAT 포함)

구분	입찰일시	개찰일시	입찰가격			
			토지	건물	건물부가세	최저입찰가격
1차	2023-07-25 10:00-16:00	2023-07-26 09:00	1,358,631,840	41,687,400	4,168,740	1,404,500,000
2차	2023-07-26 10:00-16:00	2023-07-27 09:00	1,224,127,288	37,560,347	3,756,035	1,265,500,000
3차	2023-07-27 10:00-16:00	2023-07-28 09:00	1,102,938,686	33,841,873	3,384,187	1,140,200,000
4차	2023-07-28 10:00-16:00	2023-07-31 09:00	993,747,756	30,491,528	3,049,153	1,027,300,000
5차	2023-07-31 10:00-16:00	2023-08-01 09:00	895,366,729	27,472,866	2,747,287	925,600,000
6차	2023-08-01 10:00-16:00	2023-08-02 09:00	806,725,422	24,753,053	2,475,305	834,000,000
7차	2023-08-02 10:00-16:00	2023-08-03 09:00	726,859,606	22,302,500	2,230,250	751,400,000
8차	2023-08-03 10:00-16:00	2023-08-04 09:00	654,900,505	20,094,553	2,009,455	677,100,000
9차	2023-08-04 10:00-16:00	2023-08-07 09:00	599,692,392	18,400,582	1,840,058	620,000,000

- 가. 각 차수별 최저입찰가격은 전차 최저입찰가격에서 10% 이하로 차감한 가격이며, 합계가격의 10만원 이하는 절상합니다.
- 나. 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.
- 다. 유찰 이후로부터 다음 차 공매 개시 전까지 신탁부동산 관계인의 요청에 따라 공매가 중지될 수 있습니다. 공매가 중지된 경우에도 수의계약 체결에 관하여는 나항을 준용합니다.
- 라. 본 공매에 있어서 물건, 일시, 최저입찰가격은 당사의 사정으로 인해 변경될 수 있습니다.
- 마. 부가가치세액의 증감 요인이 발생할 경우, 그에 대해서는 매수자의 부담으로 처리합니다.
- 바. 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 자동

으로 취소됨에 유의하시기 바랍니다. 이 경우 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 개찰일 익일에 이자 없이 환불됩니다.

## 4. 공매 사항

가. 공매 장소 : 인터넷 전자입찰(www.onbid.co.kr)

### 나. 입찰 방법

- (1) 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.
- (2) 입찰의 성립 : 공개경쟁입찰 방식으로 1인 이상의 유효한 입찰로서 성립합니다.
- (3) 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) 공고물건에 대하여 불가피하게 취소 사유가 발생한 경우(공매공고의 중대한 오류 및 채무자의 변제 등을 포함하되 이에 한정하지 아니함)에는 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, 민원 등 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) 매도자가 공매공고 등의 중대한 오류가 있다고 판단하는 경우 체결된 매매계약은 무효로 할 수 있습니다.
- (3) 본 공매와 관련한 매매계약은 당사와 매수자(낙찰자)간의 매매계약서를 날인한 경우에만 성립되며, 매매계약서 날인 이외의 어떠한 방법(구두계약, 문자, 이메일, 협상 등)을 원인으로도 매매계약 또는 예약이 성립되지 않습니다.
- (4) 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.
- (5) 토지거래계약불허가통지를 받은 때에는 낙찰을 취소하고, 입찰보증금은 낙찰자에 반환됩니다.
- (6) 공매 공고의 내용(열람서류 포함)은 계약의 일부가 됩니다.
- (7) 대금납부방법

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

### 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 발생하는 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, 별도등기 및 기타)에 대해 직접 현지답사 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 무단점유자 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 하자와 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 입찰 전까지 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) 낙찰 이후 매매계약 체결 전까지 당사 단독 판단으로 낙찰은 취소될 수 있으며, 공매공고에 오류가 있는 경우에는 낙찰 또는 매매계약은 무효로 할 수 있습니다. 이와 같이 낙찰이 취소되거나 매매계약이 무효로 되는 경우에는 입찰보증금은 이자 없이 원금만 반환됩니다.
- (9) 공매 부동산의 명도 및 소유권이전과 관련하여 발생하는 모든 비용(체납관리비, 조세, 공과금 등)은 응찰자가 미리 직접 확인 후 응찰하시기 바라며, 해당 비용은 매수인이 부담하며 매도인은 책임지지 않습니다.
- (10) 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.]
- (11) 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.
- (12) 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
- (13) 낙찰자로 선정된 매수인은 토지거래허가, 매매계약서 검인 및 부동산거래신고 등 제반행정절차를 거쳐 소유권 이전등기를 경료하여야 하며, 신고 등 행정절차의 누락에 따른 과태료는 매수인이 부담합니다.
- (14) 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.
- (15) 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.
- (16) 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 매수자

에게 통지된 날로부터 5영업일 이내로 변경되며 매수자는 이를 이유로 매도자에게 매매(수의)계약의 취소 또는 해제를 요구할 수 없습니다.

- (17) 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.
- (18) 공매물건에 관한 등기 이전이나 처분에 법률상 장애를 줄 수 있는 처분금지가처분, 소송 등이 발생할 경우 공매가 중지될 수 있습니다.
- (19) 공매물건의 명도(임대차 포함) 및 건물 또는 점포의 용도변경, 영업허가, 등록 등의 기타 인·허가와 이에 따른 시설보완 등은 매수자 책임으로 처리해야 합니다.
- (20) 체육시설 매수의 경우, 체육시설의 설치 이용에 관한 법률 제27조에 따라 체육시설업의 등록 또는 신고에 따른 권리, 의무를 승계할 수 있으며, 그에 따른 제반 책임과 비용은 매수자가 부담하는 조건이며, 관련사항을 반드시 확인하시기 바랍니다.
- (21) 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.
- (22) 매각 공매물건과 관련하여 매도자가 알지 못하였던 사유로 인하여 매수자에게 사실상, 법률상 불이익이 발생하게 되더라도, 그 불이익은 매수자에게 귀속되며 매도자는 어떠한 책임도 부담하지 아니합니다.
- (23) 매매목적물상 첨부리스트 이외의 임차인 및 점유자 또는 유치권자 등이 존재할 수 있으니, 매수인은 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 상세히 조사 검토 후 입찰하여 주시기 바랍니다.
- (24) 매각 공매물건과 관련하여 임차인(대항력 없는 임차인, 신탁정산 이후 대항력이 있는 것으로 추가로 확인되는 임차인 등) 및 점유자, 유치권자 등에 대한 책임(명도, 보증금반환 책임, 임대차 승계, 법정지상권, 경매 등)은 매수인 부담이며 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다. 만약, 매매부동산상의 임대차를 원인으로 하여 임차인들이 당사를 상대로 제기하는 손해배상 등의 소송 등이 발생할 경우 매수인은 이를 해결하여 당사를 면책시키고, 당사에게 발생한 손해를 배상하여야 하는 조건입니다.
- (25) 신탁사무처리비용의 정산에 대하여 본 공고문과 신탁계약의 내용이 상충하는 경우에 신탁관계인{위탁자, 수탁자, (우선수익자)수익자 등}간에는 신탁계약의 내용이 우선 적용됩니다.
- (26) 수의계약 관련, 신청자가 2인 이상 존재하는 경우에는 공매공고문상의 보증금납부계좌에 입찰 보증금을 선입금한 자를 매수인으로 결정합니다.
- (27) 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.
- (28) 매매목적물상 당사가 조사한 임차인현황은 별지 첨부와 같으며(해당 사항 없는 경우 미첨부), 매수인은 임대차의 임대인의 지위를 매수인의 책임으로 승계하고 현상 그대로를 인수하며 이에 대해 매도인에게 일체의 이의를 제기할 수 없습니다. 단, 당사에 대하여 대항력이 있는 임대차는 당사가 신탁재산에서 정산할 수 있습니다.
- (29) 공매 낙찰 또는 매매계약 체결 이후 매수자(낙찰자) 변경은 원칙적으로 금지되되, 매매가액의 변동이 없으며 매수자(낙찰자)의 명의변경 요청에 대한 우선수익자의 동의시 법령상의 의무 준수를 전제로 매도자의 판단으로 매수자를 변경할 수 있습니다. 이때 매수자 변경으로 인하여 매도자에게 발생하는 모든 민·형사상 책임, 과태료 등 일체는 변경 전후 매수자(낙찰자)들의 책임으로 처리해야 합니다.

#### 차. 특기사항

### 5. 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. 현장설명은 별도로 실시하지 않으며, 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 다. 공매 관련 기타내용은 당사 인터넷 홈페이지 [www.mgtrust.co.kr](http://www.mgtrust.co.kr) “물건정보(매각/공매물건)”에서 확인바랍니다.  
공매관리팀 공매관련 세부사항 문의처 : TEL (02)2097-1165 FAX (02)6499-2434

2023년 06월 23일

**(주)무궁화신탁 대표이사 권 준 명**

[별지]

	세대주 성명	거주자 성명	전입 일자
서울특별시 강동구 구천면로 53가길 17-12(암사동)	황 **	황 **	2015-05-26
서울특별시 강동구 구천면로 53가길 17-12, 103호 (암사동)	김 **	김 **	2014-01-09
서울특별시 강동구 구천면로 53가길 17-12, 102호 (암사동)	김 **	김 **	2015-07-06
서울특별시 강동구 구천면로 53가길 17-12, B01호(암사동)	백 **	백 **	2021-02-15
서울특별시 강동구 구천면로 53가길 17-12, B02호 (암사동)	박 **	박 **	2016-12-19