

# 신탁부동산 공매(입찰) 공고

## 1. 공매목적부동산

물건번호	소재지	호수	면적		비고
			전유(㎡)	대지권	
1	경상남도 양산시 평산동 340-5 백산빌	101호	143.94	1883.4 분의 143.94	근린생활시설
2		201호	83.88	1883.4 분의 83.88	공동주택
3		202호	83.88	1883.4 분의 83.88	공동주택
4		301호	83.88	1883.4 분의 83.88	공동주택
5		302호	83.88	1883.4 분의 83.88	공동주택
6		601호	83.88	1883.4 분의 83.88	공동주택
7		902호	83.88	1883.4 분의 83.88	공동주택

주 : 공매목적부동산 및 공매관련 세부내역은 등기부등본(신탁원부) 또는 현장 확인 등을 통하여 직접 확인하시기 바랍니다.

## 2. 차수별 입찰일시 및 최저입찰가격

[VAT포함]

물건번호	회차	공매일시(응찰가능일시)	온비드 개찰일시	최저입찰가격
1	1차	2021.04.30.(금) 09:30 ~ 13:30	2021.05.03.(월) 09:00	397,000,000원
	2차	2021.04.30.(금) 14:00 ~ 18:00	2021.05.03.(월) 09:00	358,000,000원
	3차	2021.05.03.(월) 09:30 ~ 13:30	2021.05.04.(화) 09:00	323,000,000원
	4차	2021.05.03.(월) 14:00 ~ 18:00	2021.05.04.(화) 09:00	291,000,000원
	5차	2021.05.04.(화) 09:30 ~ 13:30	2021.05.06.(목) 09:00	262,000,000원
	6차	2021.05.04.(화) 14:00 ~ 18:00	2021.05.06.(목) 09:00	236,000,000원
	7차	2021.05.06.(목) 10:00 ~ 18:00	2021.05.07.(금) 09:00	213,000,000원
2	1차	2021.04.30.(금) 09:30 ~ 13:30	2021.05.03.(월) 09:00	332,000,000원
	2차	2021.04.30.(금) 14:00 ~ 18:00	2021.05.03.(월) 09:00	299,000,000원
	3차	2021.05.03.(월) 09:30 ~ 13:30	2021.05.04.(화) 09:00	270,000,000원
	4차	2021.05.03.(월) 14:00 ~ 18:00	2021.05.04.(화) 09:00	243,000,000원
	5차	2021.05.04.(화) 09:30 ~ 13:30	2021.05.06.(목) 09:00	219,000,000원
	6차	2021.05.04.(화) 14:00 ~ 18:00	2021.05.06.(목) 09:00	198,000,000원
	7차	2021.05.06.(목) 10:00 ~ 18:00	2021.05.07.(금) 09:00	179,000,000원
3	1차	2021.04.30.(금) 09:30 ~ 13:30	2021.05.03.(월) 09:00	332,000,000원
	2차	2021.04.30.(금) 14:00 ~ 18:00	2021.05.03.(월) 09:00	299,000,000원
	3차	2021.05.03.(월) 09:30 ~ 13:30	2021.05.04.(화) 09:00	270,000,000원
	4차	2021.05.03.(월) 14:00 ~ 18:00	2021.05.04.(화) 09:00	243,000,000원
	5차	2021.05.04.(화) 09:30 ~ 13:30	2021.05.06.(목) 09:00	219,000,000원
	6차	2021.05.04.(화) 14:00 ~ 18:00	2021.05.06.(목) 09:00	198,000,000원
	7차	2021.05.06.(목) 10:00 ~ 18:00	2021.05.07.(금) 09:00	179,000,000원
4	1차	2021.04.30.(금) 09:30 ~ 13:30	2021.05.03.(월) 09:00	255,000,000원
	2차	2021.04.30.(금) 14:00 ~ 18:00	2021.05.03.(월) 09:00	230,000,000원
	3차	2021.05.03.(월) 09:30 ~ 13:30	2021.05.04.(화) 09:00	207,000,000원
	4차	2021.05.03.(월) 14:00 ~ 18:00	2021.05.04.(화) 09:00	187,000,000원
	5차	2021.05.04.(화) 09:30 ~ 13:30	2021.05.06.(목) 09:00	169,000,000원
	6차	2021.05.04.(화) 14:00 ~ 18:00	2021.05.06.(목) 09:00	153,000,000원
	7차	2021.05.06.(목) 10:00 ~ 18:00	2021.05.07.(금) 09:00	138,000,000원

5	1차	2021.04.30.(금)	09:30 ~ 13:30	2021.05.03.(월)	09:00	255,000,000원
	2차	2021.04.30.(금)	14:00 ~ 18:00	2021.05.03.(월)	09:00	230,000,000원
	3차	2021.05.03.(월)	09:30 ~ 13:30	2021.05.04.(화)	09:00	207,000,000원
	4차	2021.05.03.(월)	14:00 ~ 18:00	2021.05.04.(화)	09:00	187,000,000원
	5차	2021.05.04.(화)	09:30 ~ 13:30	2021.05.06.(목)	09:00	169,000,000원
	6차	2021.05.04.(화)	14:00 ~ 18:00	2021.05.06.(목)	09:00	153,000,000원
	7차	2021.05.06.(목)	10:00 ~ 18:00	2021.05.07.(금)	09:00	138,000,000원
6	1차	2021.04.30.(금)	09:30 ~ 13:30	2021.05.03.(월)	09:00	257,000,000원
	2차	2021.04.30.(금)	14:00 ~ 18:00	2021.05.03.(월)	09:00	232,000,000원
	3차	2021.05.03.(월)	09:30 ~ 13:30	2021.05.04.(화)	09:00	209,000,000원
	4차	2021.05.03.(월)	14:00 ~ 18:00	2021.05.04.(화)	09:00	189,000,000원
	5차	2021.05.04.(화)	09:30 ~ 13:30	2021.05.06.(목)	09:00	171,000,000원
	6차	2021.05.04.(화)	14:00 ~ 18:00	2021.05.06.(목)	09:00	154,000,000원
	7차	2021.05.06.(목)	10:00 ~ 18:00	2021.05.07.(금)	09:00	139,000,000원
7	1차	2021.04.30.(금)	09:30 ~ 13:30	2021.05.03.(월)	09:00	261,000,000원
	2차	2021.04.30.(금)	14:00 ~ 18:00	2021.05.03.(월)	09:00	235,000,000원
	3차	2021.05.03.(월)	09:30 ~ 13:30	2021.05.04.(화)	09:00	212,000,000원
	4차	2021.05.03.(월)	14:00 ~ 18:00	2021.05.04.(화)	09:00	191,000,000원
	5차	2021.05.04.(화)	09:30 ~ 13:30	2021.05.06.(목)	09:00	172,000,000원
	6차	2021.05.04.(화)	14:00 ~ 18:00	2021.05.06.(목)	09:00	155,000,000원
	7차	2021.05.06.(목)	10:00 ~ 18:00	2021.05.07.(금)	09:00	140,000,000원

주1: 본 구매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 개찰 이전에 별도 공고 없이 구매가 중지 또는 취소되거나 공고내용이 변경될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

주2: Onbid 구매의 특성에 의거, 각 차수별 구매가 유찰된 경우에 한하여 다음 차수 구매실시 전까지 전차 구매조건이상으로 수의계약이 가능합니다.

주3: 본 구매공고에서 매수인이 책임지는 사항(명도 책임, 제한 물권 등)은 **매수인이 입찰가격 외 별도의 금액으로 책임지는 것**이니 착오 없으시기 바랍니다.

주4: 실거래 신고(금액)에 대한 책임은 매수인이 지는 조건입니다.

주5: 입찰방식은 **물건번호별 개별입찰**입니다.

주6: **온비드 시스템에 의하여 온비드 시스템 상 표시되는 구매공고 내용(구매일시 등)이 첨부된 구매공고 내용과 다른 경우가 있는 바, 온비드 시스템 상 표시되는 구매공고 내용(구매일시 등)과 첨부된 구매공고 내용이 다른 경우에는 첨부된 구매공고 내용을 우선 적용하며, 입찰참가자가 첨부된 구매공고 내용을 미숙지 하여 발생하는 구매참가기회 상실 등의 불이익은 우리자산신탁(주)가 민형사상 일체의 책임을 부담하지 않습니다.**

### 3. 입찰에 관한 사항

#### 가. 구매사항

- 구매장소 : Onbid 홈페이지([www.onbid.co.kr](http://www.onbid.co.kr))
- 구매공고 : Onbid 홈페이지([www.onbid.co.kr](http://www.onbid.co.kr)) 및 당사 홈페이지([www.wooriat.com](http://www.wooriat.com))
- 문의처 : 우리자산신탁(주) 부산지역본부 ☎ 051) 714-0442
- 구매방법 : 본 구매 입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(Onbid)을 이용한 인터넷 전자입찰로 입찰참가자는 입찰참가 전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, Onbid 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 준수하여야 합니다.

#### 나. 입찰 및 낙찰자 결정방법

- 입찰의 성립 : 일반경쟁입찰로써 1인 이상의 유효한 입찰로써 성립(단독입찰도 유효)합니다.
- 입찰의 방식 : **물건번호별 개별입찰** 하여야 합니다.
- 개찰 : 상기 일정에 따라, Onbid 홈페이지에서 전자개찰합니다.
- 낙찰자 결정 : 최저 입찰가격 이상 입찰자 중 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다. 단, 최고가격 입찰자 2인 이상이 동일금액일 경우에는 최고가격 입찰자들만을 대상으로 Onbid시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다.(입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.) **또한 공매일시(응찰가능일시)에 복수의 회차로 입찰이 진행될 경우 전회차 입찰자가 낙찰자로 선정됨을 알려드리며, 후회차 입찰자는 납부한 입찰보증금을 이자 없이 원금만 반환받습니다. 이에 대하여 입찰자는 우리자산신탁(주)에게 민형사상 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.**
- 수의계약 : 공매가 유찰될 경우 전 회차 공매예정가격 이상으로 하여 선착순으로 수의계약을 체결할 수 있습니다.
- 취소 등 확인 : 본 입찰은 당사 사정 발생 시 별도 공고 없이 공매가 중지 또는 취소되거나 공고 내용이 변경될 수 있으며, 입찰자는 사전에 당사로 입찰 실시 여부를 확인한 후 입찰하시기 바랍니다. 또한 **①낙찰된 후 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되는 경우 낙찰은 취소될 수 있으며 ②당사의 고의나 중대한 과실이 없이 공매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 합니다. 또한 ③입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해(가압류, 가처분, 소유권이전등기말소 소송 등)로 인하여 매매계약의 이행 또는 소유권이전이 불가능하다고 매도자가 판단하는 경우, 매매계약은 무효로 합니다. 위 ① 내지 ③에서 낙찰이 취소되거나 무효된 경우 또는 매매계약이 무효된 경우 매도자는 매수자가 기납부한 매매대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이에 대하여 매수자는 매도자에게 민형사상 일체의 이의를 제기하지 못합니다.**
- 부가가치세 : **본 공매 부동산의 부가가치세는 포함(과세대상인 경우에 한함)**입니다. 부가가치세 납부에 따른 세금계산서는 발급주체(당사)로부터 교부 받으시기 바랍니다.(단, 공매목적부동산이 공동주택 전용면적 85㎡미만일 경우 부가가치세 납부 대상이 아닙니다.)

#### 4. 입찰보증금

- 가. 입찰금액의 10% 이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 Onbid 지정계좌에 입금하여야 합니다.
- 나. 입찰자는 최초 입찰서 제출 시 신한은행(신한위탁), 하나은행(하나위탁) 및 우리은행(우리위탁) 중 하나의 은행을 선택하여 입찰보증금 납부계좌(가상계좌)를 발급받을 수 있으며, 납부계좌 발급은행의 장애 등으로 인하여 최초 발급받은 납부계좌로 입찰보증금 납부가 불가능한 경우 입찰서 제출 시 납부계좌 발급은행 외의 은행 납부계좌를 추가 발급 받아 입찰보증금 납부가 가능합니다.
- 다. 공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출 시 지정한 환불예금계좌로 개찰일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.
- 라. 납부계좌 추가발급을 통하여 입찰보증금을 중복 납부한 경우 온비드를 통하여 먼저 입금확인된 금액 중 참가수수료를 제외한 금액을 입찰서상의 입찰보증금으로 보며, 뒤에 입금 확인된 금액에 대하여는 입찰보증금으로서의 효력이 인정되지 아니하고 입찰취소 또는 낙찰자결정 완료 후 입찰서 제출 시

지정한 입찰보증금 환불계좌로 이자 없이 환불되며, 환불시 별도의 수수료가 발생하는 경우 납부한 금액에서 이를 공제합니다.

## 5. 계약체결 및 대금납부

- 가. 낙찰자는 낙찰일로부터 **5영업일** 이내(토지거래허가 또는 신고대상물건은 주무관청으로부터 허가 또는 신고수리 통보를 받은 날로부터 5일 이내)에 회사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 합니다. 만일 계약을 체결하지 아니한 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 위약금(신탁재산)으로 귀속됩니다. 이 경우 부가가치세 상당액도 위약금에 포함되는 것으로 합니다. 다만 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되어 낙찰이 취소된 경우 또는 관계법령의 제정·개정 및 천재지변 등에 의한 원인으로 계약체결이 불가능한 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 이자 없이 반환합니다.
- 나. 입찰보증금은 계약체결 시 매매대금으로 대체되며, 계약체결일로부터 30일 이내에 잔금을 포함한 매매대금 전액(부가가치세 등 포함)을 납부하여야 합니다. 만일 잔금납부기일을 지연한 경우에는 별도의 통보 없이 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금(계약금)은 당사에 위약금(신탁재산)으로 귀속됩니다.
- 다. 매수인은 매매대금 중 부가가치세 납부에 따른 세금계산서를 발급주체(당사)로부터 교부받아야 합니다.

구 분	금 액	납부일
계약금	매매대금의 10%	입찰보증금으로 대체
잔 금	매매대금의 90%	계약체결일로부터 30일 이내

주 : 각 부가가치세 포함(과세대상인 경우에 한하며, 세금계산서는 발급주체로부터 교부)

## 6. 공매참가조건

- 가. 매수자는 매매계약 체결에 따른 부동산거래계약신고 및 소유권이전 관련비용(이전비용 및 체세공과금 등) 등에 대한 책임을 부담합니다.
- 나. 소유권이전등기 완료 전까지 명의변경은 불가능합니다.
- 다. 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 기존 이해관계자들의 정리는 매수자 책임으로 합니다.
- 라. 본 목적부동산에 존재할 수 있는 제한물권, 소송관련사항(소유권분쟁 포함), 임차권, 유치권, 기타 이해관계인과의 민원사항 등은 매수자가 승계하여 책임 처리하는 조건입니다. 추후 이를 이유로 계약을 해지할 수 없고 매도인은 일체의 하자담보 책임을 부담하지 않습니다. **(특히, 주택임대차보호법상 주택의 인도와 주민등록 전입신고의 요건 및 상가건물임대차보호법상 건물의 인도와 사업자등록의 요건을 갖추고 있는 임차인이 있을 시 낙찰자는 매각 대금 외에 임차보증금을 별도로 인수하여야 하는 경우가 발생할 수 있으므로 임대차관계 등에 대하여는 입찰자 책임 하에 사전조사하고 입찰에 응하시기 바랍니다.)**
- 마. 공매목적부동산으로 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치 등 일체)과 제3자가 시설한 지상 물건 등에 대한 명도, 철거, 수거, 인도 등의 책임과 비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 바. 공매목적부동산에 발생하는 체세공과금 및 전기료 등 각종부담금 비용 일체(연체로 포함)는 소유권이전과 관계없이 매수자가 부담합니다. 단, 법률에 의거 매도자를 납부의무자로 하는 세금 중 환경개선부담금, 교통유발부담금, 재산세, 종합부동산세는 잔금 납부일을 기준으로 이전은 매도자가, 이후는 매수자가 부담합니다. **[시기를 불문하고 매도인(신탁사)은 공매목적부동산의 관리비, 수도, 가스, 전기비 등 신탁부동산을 관리·운영하기 위하여 발생하는 일체의 비용에 대하여 책임지지 않으며 매수인이 현황**

**대로 인수하여 책임지고 처리하는 조건의 매각임]**

- 사. 입찰일 기준으로 공매물건의 제한권리는 매수자 책임으로 정리하되, 입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해로 인하여 소유권이전이 불가 시에는 낙찰은 무효로 하고, 매도자는 낙찰자가 기 납부한 대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이 경우 낙찰자는 일체의 이의를 제기 하지 못합니다.
- 아. 매수자는 관계 법령에 의거 매각 대상 물건의 매매계약허가, 토지거래허가 등의 적합여부를 확인한 후 응찰하여야 하며, 매매계약 체결에 따른 소유권 이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등)과 토지거래허가, 부동산 거래계약신고, 용도변경 등 인·허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하여야 합니다.

**7. 임대차 및 인도·명도책임**

- 가. 공매목적물에 임대차가 존재하는 경우, 실제 임대차 권리관계는 관할주민센터(세무서) 전입세대열람(등록사항 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 매수인이 직접 매수인의 책임과 비용으로 사전 조사하여야 합니다.
- 나. 2021.04.21.(수) 기준 공매목적 부동산 전입세대열람 결과 아래 표와 같이 공매목적 부동산에 우리자산신탁(주)의 동의 없이 전입신고가 되어있으며, 2021.04.21.(수) 이후로 우리자산신탁(주)의 동의 없이 추가적인 전입신고가 되어 있을 수 있음을 참고 하시길 바랍니다. 아울러 본 내용은 참고사항일 뿐 실제상황과 다를 수 있으므로 응찰자가 공매응찰 전에 직접 현장 방문하여 조사 및 확인하여야 하며 이와 관련하여 발생하는 모든 문제 해결에 대한 책임(인도 및 명도) 및 비용은 응찰자 부담으로 합니다.

최초 전입일	전입자	대상부동산	비고(동거인)
2017.07.03.	박**	101호	장**
2018.05.08.	박**	201호	-
2019.05.09.	김**	202호	-
2021.02.03.	최**	601호	-

- 다. 공매목적 부동산이 아닌 호수(대상부동산 : 402호)에 대하여 유치권 존재 확정판결(사건번호 : 울산지방법원2018가단20551) 받은 자가 존재하며 공매목적 부동산 전체에 대하여 유치권을 주장하는 바, 응찰자는 필히 현장 확인하시기 바라며 유치권 해결에 필요한 일체의 책임 및 비용은 낙찰자 부담으로 합니다.

**8. 유의사항**

- 가. 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수인이 부담합니다.
- 나. 응찰자는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 다. 현장설명은 별도로 실시하지 않으며 입찰예정자는 필히 현장 확인하여야 하며, 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 라. 낙찰자로 결정되더라도 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되어 낙찰은 취소될 수 있습니다.
- 마. 매매계약을 체결하기 전에는 매수인으로서 지위가 인정되지 아니하며 매수인으로서 권리도 행사할 수 없습니다.

- 바. 당사의 고의나 중대한 과실이 없이 공매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 합니다.
- 사. 매도자는 매각부동산에 관한 다음 각 항에서 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로, 응찰자는 반드시 사전에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하신 후 응찰하시고 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
- ① 매각부동산의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적하자(등기부등본과 현황의 차이 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 천재 또는 비상사태로 인한 피해
  - ⑦ 민법 제569조 내지 581조에 정한 매도인의 담보책임
  - ⑧ 본 사업부지 내의 유치권 및 등기되지 않은 임대차
- 아. 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 별도 공고 없이 임의로 취소 또는 변경할 수 있고, 공매물건의 원인채무 변제 등으로 인하여 취소될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없으니 공매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.
- 자. 공매물건에 대한 소유권이 이전된 이후라도 공매물건의 원인 무효의 사유가 있거나 제한물권의 실행, 매매계약에 민법상 무효나 취소할 수 있는 의사표시가 있는 경우 소유권을 상실할 수도 있다는 점을 유의하시고 이를 사전에 확인하시기 바랍니다.
- 차. 유찰된 경우 다음 공매 개시 전까지 전화차 공매조건이상으로 수의계약 할 수 있습니다.
- 카. 매수인은 매매계약서 검인 및 부동산거래계약신고(계약체결일 이후 30일 이내)를 거쳐 소유권이전등기를 경료 하여야 하며, 위탁자의 체납조세로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다. 이를 위반하여 매도자에게 발생한 손해에 대해 매수자는 손해배상책임을 부담합니다.
- 타. 입찰 진행시 Onbid 시스템 장애 및 기타 사유로 인하여 입찰 진행이 어려운 경우에는 인터넷 입찰을 연기 또는 중지할 수 있습니다.
- 파. 인터넷 전자입찰일 경우 개찰이 익영업일 이후에 가능하기 때문에 1일 2차수 공매진행시 전차에서 낙찰자가 있더라도 다음 차수 공매가 자동으로 진행됩니다. 공매실시 후 익영업일 개찰결과, 전차에서 낙찰자가 결정되는 경우 다음 차수 응찰자는 응찰이 자동으로 취소됨에 유의하시기 바랍니다. 이 경우 입찰보증금은 입찰서 제출 시 지정한 환불예금계좌로 개찰일에 이자 없이 환불됩니다.
- 하. 공매 관련 내용은 당사 공매입찰 참가자 준수규칙에 의하며, 동 규칙 및 매매계약서 등은 당사에 비치되어 있으니 방문을 통해 사전에 열람하시기 바라며, 세부 사항에 대해서는 당사로 문의하시기 바랍니다.

2021년 04월 22일

우리자산신탁 주식회사