

# 신탁부동산 공매(입찰) 공고

## 1. 공매목적부동산(7. 공매참가조건의 부분을 주의하여 보시기 바랍니다.)

물건 번호	소재지	호수	면적		비고
			전용(㎡)	대지권의 비율	
1	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 201호	18.24	282.3분의5.688	오피스텔
2	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 202호	22.53	282.3분의7.026	오피스텔
3	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 203호	20.62	282.3분의6.43	오피스텔
4	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 204호	23.4	282.3분의7.297	오피스텔
5	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 301호	18.24	282.3분의5.688	오피스텔
6	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 302호	22.53	282.3분의7.026	오피스텔
7	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 303호	20.62	282.3분의6.43	오피스텔
8	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 304호	23.4	282.3분의7.297	오피스텔
9	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 401호	18.24	282.3분의5.688	오피스텔
10	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 402호	22.53	282.3분의7.026	오피스텔
11	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 403호	20.62	282.3분의6.43	오피스텔
12	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 404호	23.4	282.3분의7.297	오피스텔
13	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 501호	18.24	282.3분의5.688	오피스텔
14	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 502호	22.53	282.3분의7.026	오피스텔
15	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 503호	20.62	282.3분의6.43	오피스텔
16	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 504호	23.4	282.3분의7.297	오피스텔
17	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 601호	18.24	282.3분의5.688	오피스텔
18	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 602호	22.53	282.3분의7.026	오피스텔
19	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 603호	20.62	282.3분의6.43	오피스텔
20	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 604호	23.4	282.3분의7.297	오피스텔
21	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 701호	18.24	282.3분의5.688	오피스텔
22	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 702호	22.53	282.3분의7.026	오피스텔
23	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 703호	20.62	282.3분의6.43	오피스텔
24	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 704호	23.4	282.3분의7.297	오피스텔
25	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 801호	14.26	282.3분의4.447	다세대주택
26	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 802호	16.99	282.3분의5.298	다세대주택
27	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 803호	17.07	282.3분의5.323	다세대주택
28	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 804호	15.7	282.3분의4.896	다세대주택
29	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 805호	14.45	282.3분의4.506	다세대주택
30	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 806호	18.88	282.3분의5.888	다세대주택
31	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 901호	14.26	282.3분의4.447	다세대주택
32	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 902호	16.99	282.3분의5.298	다세대주택
33	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 903호	17.07	282.3분의5.323	다세대주택
34	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 904호	15.7	282.3분의4.896	다세대주택
35	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 905호	14.45	282.3분의4.506	다세대주택
36	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 906호	18.88	282.3분의5.888	다세대주택
37	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 1001호	14.26	282.3분의4.447	다세대주택
38	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 1002호	16.99	282.3분의5.298	다세대주택
39	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 1003호	17.07	282.3분의5.323	다세대주택
40	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 1004호	15.7	282.3분의4.896	다세대주택
41	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 1005호	14.45	282.3분의4.506	다세대주택
42	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 1006호	18.88	282.3분의5.888	다세대주택
43	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 1101호	14.26	282.3분의4.447	다세대주택
44	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 1102호	16.99	282.3분의5.298	다세대주택
45	부산광역시 남구 용호동 486-40번지	파크블루 1103호	73.22	282.3분의22.835	다세대주택

주1 : 공매목적부동산 및 공매관련 세부내역은 등기사항증명서, 신탁원부, 토지·건축물대장 또는 현장 확인 등을 통하여 직접 확인하시기 바랍니다.(등기사항증명서상 압류나 근저당 등 제한사항이 있을 수 있으므로

꼭 확인하시기 바랍니다.

- 주2 : 신탁사(이하 '당사'라 함)를 납부의무자로 하는 매매부동산의 세금(재산세, 종합부동산세, 교통유발금 등) 미납에 따른 압류는 낙찰부동산에 대한 잔금을 완납한 경우 해당 잔금으로 당사가 이를 납부합니다.
- 주3 : 2021년분부터 신탁부동산의 재산세, 종합부동산세는 세법 개정에 따라 당사를 납부의무자로 하지 않습니다. 따라서 2021년 6월에 이후 발생하는 재산세, 종합부동산세는 당사가 정산, 납부하지 않습니다.
- 주4 : 본건 신탁 부동산 공매는 세금 체납에 따른 국세징수법, 지방세징수법에 의한 공매와 관련이 없습니다.
- 주5 : 공매목적부동산과 관련하여 현황과 공부의 일치하지 않을 수 있으며, 공부 정리가 완료되지 않은 부동산이 있을 수 있습니다. 당사는 소유권이전등기 전후를 불문하고 현황과 공부의 불일치 및 공부 미정리에 대한 일체의 책임이 없으므로, 매수자(낙찰자)의 책임으로 직접 현장조사, 등기부등본, 토지대장 및 감정평가서 열람 등의 방법으로 확인한 후 공매응찰하여야 하고, 잔금 완납 및 소유권이전을 받은 후에 건물등기부등본 변경, 현황일치 등을 매수자(낙찰자)의 책임과 비용으로 해결하여야 합니다. 이를 사유로 매도인(당사)에게 낙찰취소, 매매계약 해지(해제), 취소, 무효(이하 용어불분) 및 매매대금의 감액 또는 반환, 매매대금 납부기한 연장 등 민·형사상 일체의 이의 및 민원을 제기할 수 없습니다.

## 2. 매각 방법

[  일괄매각 /  개별매각 ]

## 3. 차수별 입찰일시 및 최저 입찰가격

[단위 : 원 / 부가세 포함]

물건 번호	공매일시				
	회차구분	1회차	2회차	3회차	4회차
	입찰일시	25.09.26.(금) 09:30~13:30	25.09.26.(금) 14:00~18:00	25.09.29.(월) 09:30~13:30	25.09.29.(월) 14:00~18:00
개찰일시	25.09.29.(월) 09:00	25.09.29.(월) 09:00	25.09.30.(화) 09:00	25.09.30.(화) 09:00	
1	공매입찰가	94,500,000	85,100,000	76,600,000	69,000,000
2	공매입찰가	116,500,000	104,900,000	94,500,000	85,100,000
3	공매입찰가	106,700,000	96,100,000	86,500,000	77,900,000
4	공매입찰가	121,400,000	109,300,000	98,400,000	88,600,000
5	공매입찰가	95,700,000	86,200,000	77,600,000	69,900,000
6	공매입찰가	119,000,000	107,100,000	96,400,000	86,800,000
7	공매입찰가	108,000,000	97,200,000	87,500,000	78,800,000
8	공매입찰가	130,000,000	117,000,000	105,300,000	94,800,000
9	공매입찰가	103,100,000	92,800,000	83,600,000	75,300,000
10	공매입찰가	127,600,000	114,900,000	103,500,000	93,200,000
11	공매입찰가	116,500,000	104,900,000	94,500,000	85,100,000
12	공매입찰가	132,500,000	119,300,000	107,400,000	96,700,000
13	공매입찰가	108,000,000	97,200,000	87,500,000	78,800,000
14	공매입찰가	133,700,000	120,400,000	108,400,000	97,600,000
15	공매입찰가	122,700,000	110,500,000	99,500,000	89,600,000
16	공매입찰가	138,600,000	124,800,000	112,400,000	101,200,000
17	공매입찰가	110,400,000	99,400,000	89,500,000	80,600,000
18	공매입찰가	136,200,000	122,600,000	110,400,000	99,400,000
19	공매입찰가	125,100,000	112,600,000	101,400,000	91,300,000
20	공매입찰가	142,300,000	128,100,000	115,300,000	103,800,000
21	공매입찰가	110,400,000	99,400,000	89,500,000	80,600,000
22	공매입찰가	136,200,000	122,600,000	110,400,000	99,400,000
23	공매입찰가	125,100,000	112,600,000	101,400,000	91,300,000
24	공매입찰가	142,300,000	128,100,000	115,300,000	103,800,000
25	공매입찰가	110,100,000	99,100,000	89,200,000	80,300,000
26	공매입찰가	130,700,000	117,700,000	106,000,000	95,400,000
27	공매입찰가	131,800,000	118,700,000	106,900,000	96,300,000
28	공매입찰가	120,400,000	108,400,000	97,600,000	87,900,000

29	공매입찰가	111,200,000	100,100,000	90,100,000	81,100,000
30	공매입찰가	145,600,000	131,100,000	118,000,000	106,200,000
31	공매입찰가	110,100,000	99,100,000	89,200,000	80,300,000
32	공매입찰가	130,700,000	117,700,000	106,000,000	95,400,000
33	공매입찰가	131,800,000	118,700,000	106,900,000	96,300,000
34	공매입찰가	120,400,000	108,400,000	97,600,000	87,900,000
35	공매입찰가	111,200,000	100,100,000	90,100,000	81,100,000
36	공매입찰가	145,600,000	131,100,000	118,000,000	106,200,000
37	공매입찰가	110,100,000	99,100,000	89,200,000	80,300,000
38	공매입찰가	130,700,000	117,700,000	106,000,000	95,400,000
39	공매입찰가	131,800,000	118,700,000	106,900,000	96,300,000
40	공매입찰가	120,400,000	108,400,000	97,600,000	87,900,000
41	공매입찰가	111,200,000	100,100,000	90,100,000	81,100,000
42	공매입찰가	145,600,000	131,100,000	118,000,000	106,200,000
43	공매입찰가	110,100,000	99,100,000	89,200,000	80,300,000
44	공매입찰가	130,700,000	117,700,000	106,000,000	95,400,000
45	공매입찰가	531,800,000	478,700,000	430,900,000	387,900,000
물건 번호	공매일시				
	회차구분	5회차	6회차	7회차	8회차
	입찰일시	25.09.30.(화) 09:30~13:30	25.09.30.(화) 14:00~18:00	25.10.01.(수) 09:30~13:30	25.10.01.(수) 14:00~18:00
	개찰일시	25.10.01.(수) 09:00	25.10.01.(수) 09:00	25.10.02.(목) 09:00	25.10.02.(목) 09:00
1	공매입찰가	62,100,000	55,900,000	50,400,000	45,400,000
2	공매입찰가	76,600,000	69,000,000	62,100,000	55,900,000
3	공매입찰가	70,200,000	63,200,000	56,900,000	51,300,000
4	공매입찰가	79,800,000	71,900,000	64,800,000	58,400,000
5	공매입찰가	63,000,000	56,700,000	51,100,000	46,000,000
6	공매입찰가	78,200,000	70,400,000	63,400,000	57,100,000
7	공매입찰가	71,000,000	63,900,000	57,600,000	51,900,000
8	공매입찰가	85,400,000	76,900,000	69,300,000	62,400,000
9	공매입찰가	67,800,000	61,100,000	55,000,000	49,500,000
10	공매입찰가	83,900,000	75,600,000	68,100,000	61,300,000
11	공매입찰가	76,600,000	69,000,000	62,100,000	55,900,000
12	공매입찰가	87,100,000	78,400,000	70,600,000	63,600,000
13	공매입찰가	71,000,000	63,900,000	57,600,000	51,900,000
14	공매입찰가	87,900,000	79,200,000	71,300,000	64,200,000
15	공매입찰가	80,700,000	72,700,000	65,500,000	59,000,000
16	공매입찰가	91,100,000	82,000,000	73,800,000	66,500,000
17	공매입찰가	72,600,000	65,400,000	58,900,000	53,100,000
18	공매입찰가	89,500,000	80,600,000	72,600,000	65,400,000
19	공매입찰가	82,200,000	74,000,000	66,600,000	60,000,000
20	공매입찰가	93,500,000	84,200,000	75,800,000	68,300,000
21	공매입찰가	72,600,000	65,400,000	58,900,000	53,100,000
22	공매입찰가	89,500,000	80,600,000	72,600,000	65,400,000
23	공매입찰가	82,200,000	74,000,000	66,600,000	60,000,000
24	공매입찰가	93,500,000	84,200,000	75,800,000	68,300,000
25	공매입찰가	72,300,000	65,100,000	58,600,000	52,800,000
26	공매입찰가	85,900,000	77,400,000	69,700,000	62,800,000
27	공매입찰가	86,700,000	78,100,000	70,300,000	63,300,000
28	공매입찰가	79,200,000	71,300,000	64,200,000	57,800,000
29	공매입찰가	73,000,000	65,700,000	59,200,000	53,300,000
30	공매입찰가	95,600,000	86,100,000	77,500,000	69,800,000
31	공매입찰가	72,300,000	65,100,000	58,600,000	52,800,000
32	공매입찰가	85,900,000	77,400,000	69,700,000	62,800,000

33	공매입찰가	86,700,000	78,100,000	70,300,000	63,300,000
34	공매입찰가	79,200,000	71,300,000	64,200,000	57,800,000
35	공매입찰가	73,000,000	65,700,000	59,200,000	53,300,000
36	공매입찰가	95,600,000	86,100,000	77,500,000	69,800,000
37	공매입찰가	72,300,000	65,100,000	58,600,000	52,800,000
38	공매입찰가	85,900,000	77,400,000	69,700,000	62,800,000
39	공매입찰가	86,700,000	78,100,000	70,300,000	63,300,000
40	공매입찰가	79,200,000	71,300,000	64,200,000	57,800,000
41	공매입찰가	73,000,000	65,700,000	59,200,000	53,300,000
42	공매입찰가	95,600,000	86,100,000	77,500,000	69,800,000
43	공매입찰가	72,300,000	65,100,000	58,600,000	52,800,000
44	공매입찰가	85,900,000	77,400,000	69,700,000	62,800,000
45	공매입찰가	349,200,000	314,300,000	282,900,000	254,700,000

주1 : 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 개찰 이전에 별도 공고 없이 공매가 중지 또는 취소(공매일시(응찰가능일시)에 복수의 회차로 입찰이 진행될 경우 전회차 입찰 후 채권자의 요청 등으로 인해 별도 공고없이 후회차 입찰이 개찰 전 취소(무효)되는 사항 포함)되거나 공고내용이 변경될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이익을 제기할 수 없습니다.

주2: 공매목적부동산이 부가가치세 납부 대상일 경우, 최저 입찰가격은 부가가치세 포함 금액입니다.

주3 : 본 공매공고에서 매수인이 책임지는 사항 (명도책임, 근저당 등 제한물권 등)은 **매수인이 입찰 가격 외 별도의 금액으로 책임지는 것**이니 착오 없으시기 바랍니다.

주4 : 부동산 거래계약신고(실거래 신고) 및 신고내역(금액)에 대한 책임은 매수인이 부담합니다.

주5 : Onbid 공매의 특성에 의거, 각 일자별 공매가 유찰된 경우에 한하여 다음 차수 공매실시 전까지 전차 공매 조건이상으로 수의계약이 가능합니다. (단, 마지막 회차까지 공매실시 후 유찰된 경우, 마지막 회차 공매가격 이상으로 수의계약 할 수 있습니다.)

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

#### 4. 입찰에 관한 사항

##### 가. 공매사항

- 공매장소 : Onbid 홈페이지(www.onbid.co.kr)
- 공매공고 : Onbid 홈페이지(www.onbid.co.kr) 및 당사 홈페이지(www.wooriat.com)
- 문의처 : 우리자산신탁(주) 부산지역본부 ☎ 051) 714 - 2422
- 공매방법 : 본 공매 입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 공공(전자)자산처분시스템(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.
- 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 입찰자(낙찰요건에 해당하는 자)가 낙찰자로 선정됨을 알려드리며, 후회차 입찰자는 납부한 입찰보증금을 이자 없이 원금만 반환받습니다. 이에 대하여 입찰자는 당사에게

민형사상 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

- 수 의 계 약 : 공매가 유찰될 경우 전화차 최저입찰가 이상으로 하여 수의계약을 체결할 수 있으며, 수의계약응찰자가 2인 이상일 경우 최고가 응찰자와 수의계약을 체결합니다. 개찰결과 유찰일 경우 다음 차수 공매 실시 전까지 수의계약이 가능합니다.
- 취소 등 확인 : 본 입찰은 당사 사정 발생시 별도 공고 없이 공매가 중지 또는 취소(공매일시(응찰 가능일시)에 복수의 회차로 입찰이 진행될 경우 전화차 입찰 후 채권자의 요청 등으로 인해 별도 공고없이 후회차 입찰이 개찰 전 취소(무효)되는 사항 포함)되거나 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 또는 토지거래허가구역으로서 토지거래허가신청이 불허되는 경우에는 낙찰은 취소될 수 있으며 ②당사의 고의나 중대한 과실이 없이 공매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 합니다. 또한 ③ 입찰일로부터 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 무효가 된 경우 또는 매매계약이 무효가 된 경우 매도자는 매수자가 기 납부한 매매대금을 이자 없이 원금(단, 토지거래허가신청이 불허되는 경우에는 온비드 낙찰수수료를 공제한 금액)만 반환하며 이에 대하여 매수자는 매도자에게 민형사상 일체의 이의를 제기하지 못합니다.
- 부가가치세 : 본 공매 부동산의 부가가치세는 포함(과세대상인 경우에 한함)이며 낙찰가에서 감정가의 비율로 토지와 건물 비용을 계산한 후 건물 비용의 10%를 부가가치세로 산정합니다. 부가가치세 납부에 따른 세금계산서는 발급주체(매도인 당사)로부터 교부 받기 바랍니다.  
단, 공매목적부동산이 주택법상 국민주택규모 이하의 주택일 경우 부가가치세 납부 대상이 아닙니다.

## 5. 입찰보증금

- 가. 입찰금액의 10% 이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 Onbid 지정계좌에 입금하여야 합니다.
- 나. 입찰자는 최초 입찰서 제출 시 우리은행(우리위탁), 신한은행(신한위탁) 및 하나은행(하나위탁) 중 하나의 은행을 선택하여 입찰보증금 납부계좌(가상계좌)를 발급받을 수 있으며, 납부계좌 발급은행의 장애 등으로 인하여 최초 발급받은 납부계좌로 입찰보증금 납부가 불가능한 경우 입찰서 제출시 납부계좌 발급은행 외의 은행 납부계좌를 추가 발급 받아 입찰 보증금 납부가 가능합니다.
- 다. 공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출 시 지정한 환불예금계좌로 개찰일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.

## 6. 계약체결 및 대금납부

- 가. 낙찰자는 낙찰일로부터 **5영업일 이내**(토지거래허가 또는 신고대상물건은 주무관청으로부터 허가 또는 신고수리 통보를 받은 날로부터 3일 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 봅니다. 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 계약체결시 매매대금으로 대체되며, 계약체결일로부터 30일 이내에 잔금을 포함한 매매대금 전액(부가가치세등 포함)을 납부하여야 합니다. 만일 잔금납부기일을 지연한 경우에는 별도의 통보 없이 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금(계약금)은 당사에 위약금으로 귀속됩니다.

잔금 지급 중기가 당사 영업일이 아닌 경우, 그 다음 영업일을 잔금 지급 중기로 하오니 착오 없으시기 바랍니다.

- 다. 매수인은 매매대금 중 부가가치세 납부에 따른 세금계산서를 발급주체(매도인 당사)로부터 교부받아야 합니다.

구 분	금 액	납부일
계약금	매매대금의 10%	낙찰일로부터 <b>5영업일</b> 이내, 입찰보증금으로 대체
잔 금	매매대금의 90%	계약체결일로부터 <b>30일</b> 이내

- 라. 계약체결시 필요서류

구 분	필요서류
개인	주민등록초본, 인감증명서, 인감도장, 신분증
법인	법인등기부등본, 사업자등록증, 법인인감증명서, 법인인감도장, 대표자신분증
대리인	위임장(본인 인감 날인), 대리인 신분증

- 마. 계약체결 장소 : 부산광역시 부산진구 중앙대로 640, 16층(범천동, ABL빌딩)

우리자산신탁(주) 부산지역본부 ☎ 051) 714 - 2422

※추후 장소 변동 시 별도 통지 예정.

## 7. 공매참가조건

- 가. 매수자는 매매계약 체결에 따른 부동산거래계약신고 및 소유권이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등) 등에 대한 책임을 부담합니다.

- 나. 소유권이전등기 완료 전까지 명의변경은 불가능합니다.

- 다. 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 기존 이해관계자들의 정리는 매수자 책임으로 합니다.

- 라. 공매목적부동산에 존재할 수 있는 제한물권, 소송관련사항(소유권분쟁 포함), 임차권, 유치권, 인허가권(건축허가 등), 기타 이해관계인과의 민원사항 등은 매수자가 인수(승계)하여 매수자의 부담으로 책임 처리하는 조건입니다. 추후 이를 이유로 매매대금 감액, 매매대금 납부조건 변경, 계약 해재(해지) 및 취소 등 일체 이의를 제기 할 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 경우, 낙찰자는 매매 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)이 있을 수 있으며, 제3자가 시설한 지상물건 등에 대한 명도, 철거, 수거, 인도 등의 책임과 비용은 매수자가 부담하여야 합니다.

- 바. 잔금완납일 이후 발생하는 공매목적부동산에 대한 제세공과금, 관리비 일체 및 각종 부담금 등은 매수자가 부담합니다. **단, 아래 각 목의 경우는 기재된 내용에 따른다.**

- 아 래 -

1) [특히 매매대금 완납일 전후를 불문하고 매도인(당사)은 공매목적부동산의 전용 및 공용관리비, 수도, 가스, 전기비 등 신탁부동산을 관리·운영하기 위하여 발생하는 일체의 비용에 대하여 책임 지지 않으며 매수인이 현황대로 인수(승계)하여 매수자의 부담으로 책임지고 처리하는 조건의 매매입니다. 따라서 매수인(낙찰자)은 공매부동산에 대한 잔금지급일자 기준의 모든 관리비(전기세, 수도세, 가스비 등 포함) 전액을 납부한 후 관리비를 완납 하였다는 확인서 등 증빙서류를 매도인(당사)에게 제출하여야 소유권 이전과 관련된 서류를 교부받을 수 있습니다. 이와 관련하여 매수인(낙찰자)은 매도인(당사)에게 관리비 및 구상권 청구 등 민·형사상 일체의 이익 및 민원을 제기하지 못합니다.]

2) [공매목적부동산에 대한 재산세 및 종합부동산세는 소유권 이전일을 기준으로 그 이전 재산세 및 종합부동산세는 매도인(당사)가 매매대금에서 정산 납부 하기로 함]

단, 2021년 이후 부과되는 재산세 및 종합부동산세는 매도인에게 지급 책임이 없으며, 매수인의 책임으로 한다. 매도인(당사)이 부담하는 재산세 및 종합부동산세가 2021년 이후 부과되는 재산세 및 종합부동산세일 경우, 매도인(당사)은 지방세법 및 종합부동산세법에 따라 관할관공서가 매도인(당사)에게 서면으로 납부요청을 하여 매도인(당사)에게 물적납부의무가 발생한 경우에만 신탁재산의 범위에서 지급하기로 한다.

사. 입찰일 기준으로 공매목적부동산의 제한권리는 매수자 책임으로 정리하되, 입찰일로부터 소유권이 전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해로 인하여 소유권이전이 불가 시에는 낙찰은 무효로 하고, 매도자는 낙찰자가 기납부한 대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이 경우 낙찰자는 일체의 이익을 제기하지 못합니다.

아. 매수자는 관계 법령에 의거 매매 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.

#### 자. 임대차 등 권리제한사항

(1) 공매목적부동산에 대한 전입세대열람(2025.09.11.기준) 및 상가건물임대차열람(2025.09.10.기준) 결과, 별도의 전입내역 및 임대차현황은 없으며 우리자산신탁(주)에서 신탁등기 이후 임대차 동의한 건은 없으나, 기준일 이후로 우리자산신탁(주)의 동의 없이 추가적인 임대가 되어 있을 수 있습니다. 아울러 본 내용은 대항력 있는 임차인을 완전히 표시하는 수단이 아닌 참고사항일 뿐 실제상황과 다를 수 있으므로 입찰자(낙찰자,매수인)가 공매응찰(매매계약) 전에 직접 입찰자(낙찰자,매수인)의 책임과 비용으로 실제 임대차 권리관계를 관할주민센터(세무서) 전입세대열람(등록사항 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 사전 조사하고 대항력 있는 임차인 유무를 판별해야 하고 이에 대한 판단 및 확인 책임은 매수자에게 있습니다.

(2) 공매목적 부동산에 임차인이 존재하는 경우, 명도책임은 입찰자(낙찰자,매수인)에게 있으며, 임대차보증금은 입찰자(낙찰자,매수인)가 (승계하여)책임지는 조건입니다. 입찰자(낙찰자,매수인)는 공매목적부동산을 현존상태로 매수하기로 하며, 공매목적부동산을 직접 확인 후 입찰 및 계약하여야 합니다. 입찰자(낙찰자,매수인)는 공매목적부동산에 임차인이 있을 경우, 그 임대차보증금에 대하여 임차인이 매도인(당사)에게 청구하는 경우와 임대차보증금 반환소송이 매도인(당사)에게 진행되는(될) 경우, 임대차보증금과 소송비용 등을 포함하여 그 지급을 전적으로 입찰자(낙찰자,매수

인)가 책임지고 매도인(당사)를 면책시켜야 합니다.

- (3) 공매목적 부동산을 대상으로 '부산광역시 남구청'으로부터 "기계식주차장치 운행중지 명령" 이라는 제목의 공문이 접수되었으며 공매 목적 부동산은 기계식 주차장치 관리인이 미선임되어 운행중지명령 처분을 받은 것으로 확인됩니다. 이에 입찰자(낙찰자, 매수인)는 공매응찰(매매계약) 전 입찰자(낙찰자, 매수인)의 책임과 비용으로 해당 내용들의 사실관계에 대하여 직접 판단해야 하고 이에 대한 판단 및 확인의 일체의 책임은 입찰자(낙찰자, 매수인)에게 있습니다. 또한 입찰자(낙찰자, 매수인)의 책임과 비용으로 관련된 일체의 법률적인 절차 및 위반사항 해소절차를 진행해야 하고. 우리자산신탁(주)는 일체의 책임 및 비용을 부담하지 않습니다.
- (4) 2025년 09월 10일 기준 공매목적부동산에 아래와 같이 권리제한사항이 결정된 바(추가적인 압류, 임차권설정 등 권리제한사항이 접수될 수 있음), 공매목적부동산이 관련 법에 의거 처분될 수 있음을 알려드리며, 해당 권리제한사항으로 인해 발생하는 문제 일체는 매수자(낙찰자)가 매수자(낙찰자)의 책임과 비용으로 부담해야 합니다. (단, 공매목적부동산에 대한 당해 재산세, 종합부동산세, 교통유발부담금 체납으로 인한 압류등기인 경우에는 공매처분대금으로 해당 압류사건을 정산합니다)

- 아 래 -

■ 권리제한사항

호실	등기목적	접수정보	주요등기사항
201호	압류	2025년1월22일 제3898호	권리자 남구(부산광역시)

- (5) 공매목적부동산에 본 공매공고 내용에 기재되지 않은 추가적인 근저당권, 전세권, 점유권, 임차권, 유치권, 영업권, 사용권, 가처분 등 일체의 권리제한사항이 있더라도 권리제한사항 해결 및 소멸에 필요한 일체의 책임 및 비용은 입찰자(낙찰자, 매수인) 부담으로 합니다.
- (6) 위 (1)항 내지 (6)항의 권리제한사항을 입찰자(낙찰자,매수인)는 충분히 인지하고 응찰(매매계약)하여야 하며 해당 권리제한사항으로 인하여 입찰자(낙찰자,매수인)에게 손해가 발생하여도 입찰자(낙찰자,매수인)는 매도인(당사)에게 낙찰취소, 매매계약 해지(해제), 취소, 무효(이하 용어불문) 및 매매대금의 감액 또는 반환, 매매대금 납부기한 연장 등 민·형사상 일체의 이의 및 민원을 제기할 수 없습니다.

8. 유의사항

- 가. 공매목적부동산에 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 공매목적부동산에 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 공매목적부동산의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적하자(등기사항증명서, 토지·건 축물대장과 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 등기사항증명서상 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. 매수인은 매매계약서 검인 및 부동산거래계약신고(계약체결일 이후 30일 이내)를 거쳐 소유권이전 등기를 경료하여야 하며, 위탁자의 체납조세로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다. 이를 위반하여 매도자에게 발생한 손해에 대해 매수자는 손해배상책임을 부담합니다.
- 카. 입찰 진행시 Onbid 시스템 장애 및 기타 사유로 인하여 입찰 진행이 어려운 경우에는 인터넷 입찰을 연기 또는 중지할 수 있습니다.
- 타. 인터넷 전자입찰의 경우 개찰이 익영업일 이후에 가능하기 때문에 1일 2차수 이상 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 제출시 지정한 환불예금계좌로 개찰일에 이자없이 환불됩니다.

2025년 09월 15일

