신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 공매목적부동산

가. 소재지 : 울산광역시 남구 신정동 525-5 신정드리움3차

나. 호수

물건번호	호수	면적		비고
		전용(㎡)	대지권의 비율	
1	201호	196.3	773.8분의 28.846	근린생활시설
	202호	134.5	773.8분의 19.77	근린생활시설
	301호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	302호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	303호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	304호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	401호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	402호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	403호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	404호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	501호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	502호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	503호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	504호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	601호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	602호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	603호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	604호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	701호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	702호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	703호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	704호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	801호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	802호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	803호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	804호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	901호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	902호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	903호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	904호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1001호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1002호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1003호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1004호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1101호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1102호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1103호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1104호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1201호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1202호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1203호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1204호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔

	1301호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1302호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1303호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1304호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1401호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1402호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1403호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1404호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1501호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1502호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1503호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1504호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1601호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1602호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1603호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1604호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1701호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1702호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1703호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1704호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1801호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1802호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1803호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1804호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1901호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1902호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1903호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	1904호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	2001호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	2002호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	2003호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔
	2004호	68.5423	773.8분의 10.072	오피스텔

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 공부가 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, 입찰자(낙찰자, 매수자)의 책임으로 직접 현장조사, 등기부등본, 토지대장 및 감정평가서 열람 등의 방법으로 확인한 후 공매응찰하여야 하고, 잔금 완납 및 소유권이전 후 등기부등본 변경, 현황일치 등을 입찰자(낙찰자, 매수자)의 책임과 비용으로 해결하여야 합니다. 이를 사유로 매도인(당사)에게 낙찰취소, 매매계약 해지(해제), 취소, 무효(이하 용어불문) 및 매매대금의 감액 또는 반환, 매매대금 납부기한 연장 등을 요구할 수 없으며 민·형사상 일체의 이의 및 민원을 제기할 수 없습니다

2. 매각 방법 [☑ 일괄매각 / ☐ 개별매각]

3. 차수별 입찰일시 및 물건번호별 최저입찰가격

(단위 : 원/VAT포함)

물건번호	회차	공매일시(응찰가능일시)	온비드 개찰일시	최저입찰가격
1	1차	2026.11.16.(월) 10:00~18:00	2026.11.17.(화) 09:00	25,805,000,000원
	2차	2026.11.23.(월) 10:00~18:00	2026.11.24.(화) 09:00	23,225,000,000원
	3차	2026.11.30.(월) 10:00~18:00	2026.12.01.(화) 09:00	20,903,000,000원
	4차	2026.12.07.(월) 10:00~18:00	2026.12.08.(화) 09:00	18,813,000,000원
	5차	2026.12.14.(월) 10:00~18:00	2026.12.15.(화) 09:00	16,932,000,000원
	6차	2026.12.21.(월) 10:00~18:00	2026.12.22.(화) 09:00	15,239,000,000원
	7차	2026.12.28.(월) 10:00~18:00	2026.12.29.(화) 09:00	13,716,000,000원
	8차	2027.01.04.(월) 10:00~18:00	2027.01.05.(화) 09:00	12,345,000,000원
	9차	2027.01.11.(월) 10:00~18:00	2027.01.12.(화) 09:00	11,111,000,000원
	10차	2027.01.18.(월) 10:00~18:00	2027.01.19.(화) 09:00	10,000,000,000원

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 이의를 제기할 수 없습니다.

주2: Onbid 공매의 특성에 의거, 각 차수별 공매가 유찰된 경우에 한하여 다음 차수 공매실시 전 영업일 18시까지 전차수 공매조건이상으로 수의계약이 가능합니다.

주3: 공매목적부동산이 부가가치세 납부 대상일 경우, 최저 입찰가격은 부가가치세 포함 금액입니다.

※ 부가가치세는 낙찰가에서 토지 건물 비율로 건물가를 계산한 금액의 10%임(토지:건물 비율은 감정평가서 참조)

주4: 본 공매공고에서 매수인이 책임지는 사항(명도 책임, 제한 물권 등)은 매수인이 입찰가격 외 별도의 금액으로 책임지는 것이니 착오 없으시기 바랍니다.

주5: 부동산거래계약신고(금액)에 대한 책임은 매수인이 지는 조건입니다.

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)
- 문 의 처 : 우리자산신탁(주) 부산지역본부 ☏ 051) 714-0442
- 공매방법 : 본 공매 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.
- 개 찰 : 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 개찰 이후 차회차 입찰일시 이전까지 전회차 최저입찰금액 이상으로 영업시간 이내 선착순 수의계약신청을 할 수 있습니다. 단, 마지막 회차까지 공매실시 후 유찰된 경우, 마지막 회차 최저입찰금액 이상으로 영업시간 이내 선착순으로 수의계약신청 할 수 있습니다. 또한, 수의계약 신청자가 2인 이상으로 신청순서의 선·후 관계를 판단하기 어려운 경우, 최고가 수의계약 신청자와 수의계약 절차를 진행합니다. 수의계약 신청자의 신청금액까지 동일한 경우 현장에서 즉시 추첨하여 수의계약 신청자를 결정합니다. / 영업시간 : 09시~18시
- 취소 등 확인 : 본 입찰은 당사 사정 발생 시 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 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 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 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. 세금계산서는 신탁계약 및 관련 법령에 따른 부가가치세 납세의무자인 위탁자 명의로 발급되며, 매수인은 잔금 납부 후 위탁자로부터 세금계산서를 교부받으시기 바랍니다. 위탁자가 발급하지 않는 경우에는 매수인이 관할 세무서장의 확인을 받아 매입자발행세금계산서를 발행하는 제도를 이용할 수 있으며, 이에 관한 신청 및 입증은 매수인의 책임으로 합니다. 매입세액공제 및 환급 여부는 매수인의 과세사업자 여부, 사업 관련성, 세무서의 확인 결과 등에 따라 달라질 수 있으며, 우리자산신탁(주)는 매입세액공제 및 환급 여부에 대하여 책임을 지지 않고, 매수인은 이에 대하여도 우리자산신탁(주)에 민·형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 않습니다. 단, 공매목적부동산이 주택법상 국민주택규모 이하의 주택일 경우 경우 부가가치세 납부 대상이 아닙니다.

5. 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 발급은행

의 장애 등으로 인하여 최초 발급받은 납부계좌로 입찰보증금 납부가 불가한 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.

6. 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 불가한 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. 잔금 지급 종기가 당사 영업일이 아닌 경우 그 다음 영업일을 잔금 지급 종기로 하오니 착오없으시기 바랍니다.

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

라. 계약체결시 필요서류

구 분	필 요 서 류
개 인	주민등록초본, 인감증명서, 인감도장, 신분증
법 인	법인등기부등본, 사업자등록증, 법인인감증명서, 법인인감도장, 대표자신분증
대리인	위임장(본인 인감 날인), 대리인 신분증

마. 계약체결 장소 : 부산광역시 부산진구 중앙대로 640, 16층(범천동, ABL부산타워)
우리자산신탁(주) 부산지역본부

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, 기타 이해관계자들의 정리는 매수자 책임으로 합니다.

라. 공매공고일 전후를 불문하고 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 지상물건 등에 대한 명도, 철거, 수거, 인도 등의 책임과 비용은 매수자가 부담하여야 합니다.

바. 잔금완납일 이후 발생되는 공매목적부동산에 대한 제세공과금, 관리비 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, 전기비를 책임지지 않으며 매수인이 현황대로 인수(승계)하여 매수자의 부담으로 책임지고 처리하는 조건의 매매이므로, 매수인은 소유권 이전일 기준으로 정산된 공매목적 부동산의 모든 관리비(수도, 가스, 전기비 등 포함)를 완납하였다는 확인서 등 증빙서류를 매도인(당사)에게 제출하여야 소유권 이전 서류를 교부받을 수 있으며, 이와 관련하여 매수인은 매도인(당사)에게 관리비(수도, 가스, 전기비 등 포함) 청구 및 구상권 청구 등 민,형사상 일체의 이의 및 민원을 제기할 수 없음]

(2). [공매목적부동산에 대한 매도자를 납부의무자로 하는 재산세, 종합부동산세, 교통유발부담금은 소유권 이전일을 기준으로 그 이전 재산세, 종합부동산세, 교통유발부담금은 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. 공매공고일 전후를 불문하고 공매물건의 제한권리는 매수자 책임으로 정리하되, 입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해로 인하여 소유권이전이 불가능하다고 매도자가 판단하는 경우에는 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.

자. 임대차 관련 특이사항

(1). 공매목적 부동산에 임대차가 존재하는 경우, 실제 임대차 권리관계는 관할주민센터(세무서) 전입세대열람(등록사항 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 매수인이 직접 매수인의 책임과 비용으로 사전 조사하여야 합니다.

(2). 2026.10.20.(화) 기준 공매목적 부동산 전입세대열람 및 상가임대차열람 결과 별도의 전입(확정일자 등 포함)신고 내역은 없으나, 2026.10.20.(화) 이후로 우리자산신탁(주)의 동의 없이 추가적인 전입신고(확정일자 등 포함)가 되어 있을 수 있음을 참고 하시길 바랍니다. 아울러 본 내용은 참고사항일 뿐 실제상황과 다를 수 있으므로 입찰자(낙찰자, 매수자)가 공매응찰 전에 직접 현장 방문하여 조사 및 확인하여야 하며 이와 관련하여 발생하는 모든 문제 해결에 대한 책임(인도 및 명도) 및 비용은 입찰자(낙찰자, 매수자) 부담으로 합니다.(단, 신탁등기 전 전입신고(확정일자 포함)가 완료된 경우 입찰자(낙찰자, 매수자)가 해당 권리관계(임차인의 지위, 임대차보증금 반환 의무 등 일체)를 포괄적으로 전부 승계하기로 하며, 이에 대하여 우리자산신탁(주)에 민·형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 못합니다.)

(3). 공매공고일 전후를 불문하고 공매목적 부동산에 점유권, 임차권, 유치권, 영업권, 사용권 등 일체의 권리제한사항이 있더라도 권리제한사항 해결 및 소멸에 필요한 일체의 책임 및 비용은 입찰자(낙찰자, 매수자)) 부담으로 합니다.

(4). 위 (1)항 내지 (3)항의 권리제한사항을 입찰자(낙찰자, 매수자)는 충분히 인지하고 입찰하여야 하며 해당 권리제한사항으로 인하여 입찰자(낙찰자, 매수자)에게 손해가 발생하여도 입찰자(낙찰자, 매수자)는 우리자산신탁(주)에 공매부동산 매매계약 해지, 해제, 취소, 무효(이하 용어불문) 및 매매대금의 감액요구, 매매대금 납부 기한의 연장 등 민형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 못합니다.

차. 기타 권리제한사항

(1). 공매목적 부동산에 아래 표와 같이 부동산압류가 결정된 바, 공매목적 부동산이 지방세징수법 및 국세징수법 등 관련법에 의거 공매처분 될 수 있으며, 이로 인해 발생하는 해당 손해 전부는 입찰자(낙찰자, 매수자)가 입찰자(낙찰자, 매수자)의 책임과 비용으로 부담합니다. 아울러 본 내용은 참고사항일 뿐 실제상황과 다를 수 있으므로 입찰자(낙찰자, 매수자)가 공매응찰 전에 직접 조사 및 확인하여야 하며 이와 관련하여 발생하는 모든 문제 해결에 대한 책임 및 비용은 입찰자(낙찰자, 매수자) 부담으로 합니다.(단, 공매목적 부동산에 대하여 당해 재산세, 교통유발부담금 또는 종합부동산세 체납으로 인한 압류등기인 경우에는 공매처분대금으로 해당 압류사건을 정산합니다.)

접수일	사건명	대상부동산	권리자 및 기타사항
2025.07.11.	부동산압류	공매목적 부동산 전부	남구(울산광역시)

(2). 공매목적 부동산에 대하여 아래 표와 같이 유치권행사와 관련된 내용증명 및 권리신고서가 당사로 접수 된 바, 입찰자(낙찰자, 매수인)는 공매응찰 전에 직접 현장 방문하여 조사 및 확인하여야 하며 유치권 해결에 필요한 일체의 책임 및 비용은 입찰자(낙찰자, 매수인) 부담으로 합니다.

접수일	발신인(신고인)	신고금액	비고
2024.02.26.	(주)신일	647,000,000원	-
2024.03.07.	(주)태양우드 (주)신일 (주)티오브이이엔에프 (주)대명설비 두풍개발(주) 우전건설(주) (주)삼인디자인건축	3,455,635,201원	-

(3). 공매목적 부동산과 관련하여 아래 표와 같이 당사(수탁자)가 점유회수 청구 소송을 제기·수행하였으나 패소하였으며, 현재 유치권자가 공매목적 부동산을 점유하며 유치권을 행사하고 있습니다. 이에 따라 유치권의 존부·범위 확인, 점유 인도 및 명도 등 유치권 해결에 필요한 일체의 책임 및 비용은 입찰자(낙찰자, 매수자) 부담으로 합니다.

관할법원	사건명	사건명	원고	피고	결과
울산지방법원	2025가합10297	점유회수 청구	우리자산신탁(주)	우***(주) 외	패소 (2026.07.15.판결)

(4). 공매목적 부동산 일부 호실에 대하여 아래 표와 같이 부동산처분금지가처분이 등기(접수)되어 있습니다. 가처분권자가 당사(수탁자) 또는 입찰자(낙찰자, 매수자)를 상대로 본안 소송 등을 제기하는 경우, 소송 결과에 따라 소유권이전등기 전후를 불문하고 해당 호실의 소유권이전등기 등이 말소되거나 소유권이 제3자에게 이전될 수 있음을 입찰자(낙찰자, 매수자)는 충분히 인지하고 입찰하여야 합니다. 또한 가처분의 해소에 필요한 일체의 책임 및 비용과, 가처분등기의 존속 또는 위 가처분 및 이와 관련된 본안 소송 등으로 인하여 발생하는 손해 전부(판결에 따른 원금 및 지연손해금, 소송비용, 소송승계(인수·참가) 진행 비용 포함), 그 밖에 소송의 진행 및 결과에 관한 일체

의 책임은 전적으로 입찰자(낙찰자, 매수자)가 부담합니다.

관할법원	사건명	사건명	채권자	채무자	대상부동산
울산지방법원	2025카단8476	부동산처분금지 가처분	(주)코**	우리자산신탁(주)	1601호 1602호 1603호 1604호

(5). 공매목적 부동산 내 기계식주차장치에 대하여 아래 표와 같이 관할관청(울산광역시 남구청)으로부터 「주차장법」 제19조의24에 따른 운행중지명령 및 운행중지 표지 부착 통보를 받은 바, 입찰자(낙찰자, 매수자)는 공매응찰 전에 직접 현장 방문하여 장치의 종류·수량·현황을 조사 및 확인하여야 합니다. 운행중지명령을 위반하여 주차장으로 사용할 경우 「주차장법」 제29조에 따라 처벌받을 수 있으며, 운행중지명령의 해제를 위하여는 「주차장법 시행령」 제12조의3에 따른 정기검사 및 정밀안전검사를 받고 그 수검 사실을 관리청에 통보하여야 합니다. 입찰자(낙찰자, 매수자)는 소유권이전등기 전후를 불문하고, 위 검사 수검, 운행중지명령의 해제, 장치의 보수·수리·개선 및 관리·안전·보험 등 소유자로서의 일체의 의무와 책임 및 비용을 부담하며, 운행중지 표지를 임의로 제거·훼손하여서는 아니 됩니다. 또한 위 운행중지 및 그 불이행으로 인한 과태료, 형사처벌, 시정명령, 이행강제금, 법정 주차대수 미달 등 일체의 불이익이 발생하였거나 발생하는 경우 해당 손해 및 비용 또한 입찰자(낙찰자, 매수자)가 부담하기로 한다.

접수일	통보기관	문서번호	통보내용	대상
2026.01.08.	울산광역시 남구청	교통행정과-1748	기계식주차장치 검사 연기신청에 따른 운행중지명령 및 표지 부착	기계식주차장치

(6). 공매목적 부동산의 상·하수도 사용료와 관련하여 아래 표와 같이 정수처분(급수중단) 예고문이 당사로 접수된 바, 표의 체납액은 예고문 작성일 기준이며 현재의 체납액 및 급수 상태와 다를 수 있습니다. 입찰자(낙찰자, 매수자)는 공매응찰 전에 관할 사업소에 체납액과 급수중단 여부를 직접 조사·확인하여야 하며, 소유권이전일까지의 체납액(공고일 이후 추가 발생분 포함)의 납부, 급수 재개 및 급수중단으로 인한 부동산 사용 제한, 민원 등 일체의 손해에 관한 책임 및 비용은 입찰자(낙찰자, 매수자)가 부담합니다.

접수일	통보기관	체납대상기간	체납액	납부기한
2026.04.10.	울산광역시 상수도사업본부 남부사업소장	2025.04.~2025.12. 2026.01.~2026.02.	1,047,170원 (예고문기준)	2026.04.15.

(7). 위 (1)항 내지 (6)항의 권리제한사항을 입찰자(낙찰자, 매수자)는 충분히 인지하고 입찰하여야 하며 해당 권리제한사항으로 인하여 입찰자(낙찰자, 매수자)에게 손해가 발생하여도 입찰자(낙찰자, 매수자)는 우리자산신탁(주)에 공매부동산 매매계약 해지, 해제, 취소, 무효(이하 용어불문) 및 매매대금의 감액요구, 매매대금 납부 기한의 연장 등 민형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 못합니다.

8. 유의사항

가. 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수인이 부담합니다.

나. 입찰자(낙찰자, 매수자))는 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 책임

은 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, 입찰자(낙찰자, 매수자))는 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 전 차수 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 입찰자(낙찰자, 매수자))는 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.

2026년 11월 05일

우리자산신탁 주식회사