

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 공매목적부동산

물건번호	소재지	호수	비고
1	경상남도 창원시 마산회원구 양덕동 15-27 외 경민인터빌	601	업무시설
		602	
		603	
		604	
		605	
		607	
		608	
		609	
		610	
		611	
		612	
		613	
		614	
		615	
		616	
		617	
		618	
		619	
		620	
		621	
		622	
		623	
		624	
		625	
		626	
		627	
		628	
		629	
		630	

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.

2. 매각 방법 [☒ 일괄매각 / ☐ 개별매각]

3. 차수별 입찰일시 및 최저입찰가격

[단위 : 원/VAT포함]

물건 번호	회차	공매일시(응찰가능일시)	온비드 개찰일시	최저입찰가격
1	9회차	2022. 03. 28. (월) 10:00 ~ 18:00	2022. 03. 29. (화) 09:00	861,000,000
	10회차	2022. 03. 30. (수) 10:00 ~ 18:00	2022. 03. 31. (목) 09:00	775,000,000
	11회차	2022. 04. 01. (금) 10:00 ~ 18:00	2022. 04. 04. (월) 09:00	698,000,000

- 주1: 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 개찰 이전에 별도 공고 없이 공매가 중지 또는 취소되거나 공고내용이 변경될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- 주2: 공매목적부동산이 부가가치세 납부 대상일 경우, 최저 입찰가격은 부가가치세 포함 금액입니다.
- 주3: 본 공매공고에서 매수인이 책임지는 사항(명도 책임, 제한 물건 등)은 **매수인이 입찰가격 외 별도의 금액으로 책임지는 것**이니 착오 없으시기 바랍니다.
- 주4: 실거래 신고(금액)에 대한 책임은 매수인이 지는 조건입니다.
- 주5: **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) 714-2237

나. 입찰 및 낙찰자 결정방법

- 입찰의 성립 : 일반경쟁입찰로써 1인 이상의 유효한 입찰로써 성립(단독입찰도 유효)하며, **공매시간(입찰시간) 이후에는 공매장소에 입장할 수 없으므로 공매시간(입찰시간)을 준수하여 주시기 바랍니다.**
- 개찰 : 입찰 종료 후 입찰 장소에서 개찰합니다.
- 낙찰자 결정 : 최저 입찰가격 이상 입찰자 중 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다. 단, 최고가격 입찰자 2인 이상이 동일금액일 경우에는 최고가격 입찰자들만을 대상으로 해당 최고가격을 최저입찰가격으로 즉석에서 재입찰하여 낙찰자를 결정합니다.
- 수의계약 : 공매가 유찰될 경우 전 차수 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 반환**하며 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 세금계산서 발급주체(매도인 당사)로부터 교부 받으시기 바랍니다. 입니다. 단, 공매목적부동산이 주택법상 국민주택규모 이하의 주택일 경우 경우 부가가치세 납부 대상이 아닙니다.

5. 입찰보증금

- 가. 입찰금액의 10% 이상 현금 또는 금융기관(우체국 포함)이 발행한 자기앞수표를 입찰서와 동봉하여 제출(입찰함에 투입)하며, 입찰결과 유찰자의 입찰보증금은 즉시 반환합니다.

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 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. **잔금 지급 중기가 당사 영업일이 아닌 경우 그 다음 영업일을 잔금 지급 중기로 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	
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, 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. 잔금원납일 이후 발생하는 공매목적부동산에 대한 제세공과금, 관리비 및 각종 부담금 등은 매수자가 부담합니다. 단, 아래 각 목의 경우는 기재된 내용에 따릅니다.

(1) [특히 매매대금 완납일 전후를 불문하고 매도인(당사)은 공매목적부동산의 관리비, 수도, 가스, 전기비를 책임지지 않으며 매수인이 현황대로 인수(승계)하여 매수자의 부담으로 책임지고 처리하는 조건의 매매임]

(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. 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 세세공과금 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) 2022.02.09. 기준 공매목적 부동산 전입세대열람 결과 아래 표와 같이 공매목적 부동산에 우리자산신탁(주)의 동의 없이 전입신고가 되어있으며, 2022.02.09. 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.

전입일	전입자	대상부동산	비고
2021.04.22.	유**	605	-
2020.09.18.	조**	612	-
2019.11.25.	김**	613	-
2020.02.24.	김**	615	-
2020.04.28.	오**	617	-
2020.06.12.	박**	618	-
2019.09.30.	신**	619	-
2019.08.05.	박**	620	-
2021.03.08.	박**	622	-
2020.07.29.	조**	623	-
2020.05.28.	이**	624	-
2020.02.07.	유**	625	-
2021.02.22.	이**	626	-
2021.03.03.	송**	628	-

(3) 공매목적 부동산에 점유권, 임차권, 유치권 등 일체의 권리제한사항이 있더라도 권리제한사항 해결 및 소멸에 필요한 일체의 책임 및 비용은 낙찰자 부담으로 합니다.

차. 기타 권리제한사항

- (1) 공매목적 부동산에 대하여 아래 표와 같이 임차권이 설정되었으며, 임차권설정의 본안소송[창원지법 마산지원 2020가단107776]에서 임대차보증금 반환 결정으로 패소가 확정된 바, 해당 사건과 관련하여 강제집행(경매낙찰) 등으로 공매목적 부동산의 소유권이 제3자에게 이전되는 경우에도 해당 손해는 전부 낙찰자 부담으로 합니다. 다만, 강제집행 완료 전에 공매 매매대금이 완납되고 해당 매매대금으로 해당 임대차보증금을 반환하여 강제집행이 취소될 수 있는 경우, 매도인이 해당 매매대금으로 임대차보증금을 반환 처리하며(인도,명도 문제는 낙찰자(매수자)가 책임과 비용 전부 부담), 강제집행 취소가 불가능한 경우 낙찰(매매계약 포함)은 별도의 절차 없이 무효/취소(해제/해지 포함)되고 낙찰자(매수자 포함)가 납부한 대금은 이자 없이 원금만을 반환합니다.

사건명	대상부동산	원고(권리자)	피고	기타사항
임차권설정	616	백근곤	-	임차보증금 80,000,000원

- (2) 공매목적 부동산과 관련하여 우리자산신탁(주)가 원고로 제소한 부동산점유이전금지가처분(창원지방법원 마산지원 2021카단20641) 및 건물인도 소송(창원지방법원 마산지원 2021가단106336)과 관련하여 해당 소송(항소심, 상고심 포함)의 진행 및 승계는 낙찰자의 책임과 비용으로 진행하는 조건이며, 해당 사건(점유 문제 일체 포함)으로 인한 공매목적 부동산의 소유권 행사 제한 및 사용상의 제한, 인도 및 명도 등의 문제가 발생하여도 낙찰자는 우리자산신탁(주)에게 민형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 못합니다. 만약 낙찰자가 해당 소송을 전부 승계하지 않을 경우 우리자산신탁(주)는 해당 소송을 전부 취하할 수 있으며, 이에 대하여 낙찰자는 우리자산신탁(주)에 낙찰(매매계약 포함)의 취소, 무효, 해지, 해제(이하 용어불분) 및 손해배상청구 등 민형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 못합니다.
- (3) 위 사항 내지 차항의 권리제한사항을 응찰자는 충분히 인지하고 응찰하여야 하며 해당 권리제한사항으로 인하여 낙찰자에게 손해가 발생하더라도 우리자산신탁(주)에게 민형사상 일체의 이의 및 민원을 제기할 수 없으며, 응찰자는 상기 권리제한사항과 관련하여 우리자산신탁(주)에게 매매계약 해제 또는 매매대금 감액 및 매매대금 납부기한 연장 등 민형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 못합니다.

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 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. 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.

2022년 03월 15일

우리자산신탁 주식회사