

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 공매목적부동산

물건번호	종류	주소
1	공장	경남 창원시 의창구 대산면 가솔리 455-3, 455-4번지 지상 공장건물
2	기계기구류	창원시 의창구 대산면 가솔리 455-3, 455-4번지 토지 및 지상 공장 건물 내부 및 제시외건물에 존치되어 있는 기계기구류 전부
	제시외건물	감정평가서에서 적시되어 있는 “제시외건물” 전부 (창원시 의창구 대산면 가솔리 455-3, 455-4번지 토지 지상에 신탁부동산을 제외한 무허가 건물 및 기타 구조물 일체)

- 주 : 1. 전체물건은 일괄 입찰 조건이며, 세부적인 물건의 내용은 감정평가서를 참고하시기 바랍니다.
 2. 공매목적부동산이 소재한 창원시 의창구 대산면 가솔리 455-3번지 및 455-4번지 토지는 임대전용 산업단지내 공장용지로서 소유자 겸 임대인은 한국토지주택공사이며, 공매목적부동산의 종전 소유자 (주)부경과 부동산임대차계약이 체결되어 있습니다.
 3. 물건번호2번은 (주)부경의 소유이며, 국제자산신탁(주)가 (주)부경의 대리인 자격으로 신탁부동산인 물건번호1번과 함께 물건번호2번을 공매합니다.
 4. 공매목적부동산 및 공매관련 세부내역은 등기부등본(신탁원부) 또는 현장 확인 등을 통하여 직접 확인하시기 바랍니다.

2. 차수별 입찰일시 및 최저 입찰가격

[단위 : 원, 물건2번 VAT별도]

물건번호	회차	제1회차	제2회차	제3회차	제4회차	제5회차
	공매일시		2019.06.11	2019.06.11	2019.06.11	2019.06.11
공매시간		10:00	11:00	14:00	15:00	14:00
1	공급가액	2,258,900,000	2,033,010,000	1,829,709,000	1,646,738,100	1,482,064,290
	부가가치세	225,890,000	203,301,000	182,970,900	164,673,810	148,206,429
	계	2,484,790,000	2,236,311,000	2,012,679,900	1,811,411,910	1,630,270,719
2	공급가액	290,900,000	261,810,000	235,629,000	212,066,100	190,859,490
합 계		2,775,690,000	2,498,121,000	2,248,308,900	2,023,478,010	1,821,130,209

- 주1 : 온비드시스템에 공지되어 있는 “공매입찰정보 - 현장입찰기간, 개찰일시” 는 공매공고 및 실제 공매 처리 업무와 상이하며, 공매 응찰자는 반드시 각 차수별 공매 시작시간 전까지 공매장소에 입실하여야 하며, 공매 시작시간 이후에는 입실 및 공매 참가할 수 없습니다.
 주2 : 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.
 주3 : 공매목적부동산의 매각가격에는 부가가치세가 포함되어 있습니다.

3. 입찰에 관한 사항

가. 공매사항

- 공매장소 : 국제자산신탁(주) 부산지역본부
(부산광역시 부산진구 중앙대로 640, ABL빌딩 16층)
- 공매광고 : 국제자산신탁(주) 홈페이지, [온비드 전자공매 홈페이지](#)
- 문의처 : 국제자산신탁(주) TEL 051)714-0441 / FAX 051)714-3005

나. 입찰 및 낙찰자 결정방법

- 입찰의 성립 : 일반경쟁입찰로써 1인 이상의 유효한 입찰로써 성립(단독입찰도 유효)합니다.
- 입찰의 방식 : 물건번호 **전체 일괄입찰** 합니다.
- 개찰 : 입찰 종료 후 **입찰 장소에서 개찰**합니다.
- 낙찰자 결정 : 최저 입찰가격 이상 입찰자 중 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다.
단, 최고가격 입찰자 2인 이상이 동일금액일 경우에는 최고가격 입찰자들만을 대상으로 즉석에서 재입찰하여 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다.
- 수의계약 : 공매가 유찰될 경우 전 회차 공매예정가격 이상으로 하여 수의계약을 체결할 수 있으며, 수의계약응찰자가 2인 이상일 경우 최고가 응찰자와 수의계약을 체결합니다.
- **취소 등 확인** : 본 입찰은 당사 사정 발생시 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 및 ③에서 낙찰이 취소되거나 무효된 경우 또는 매매계약이 무효된 경우 입찰보증금(계약금)은 이자 없이 원금만 반환하며, 이에 대하여 매수자는 매도자에게 민형사상 일체의 이의를 제기하지 못합니다.
- 부가가치세 : 공매 부동산의 부가가치세는 입찰가격에 포함되어 있으며, 낙찰가에서 감정가의 비율로 토지와 건물 비용을 계산한 후 건물 비용의 10%를 부가가치세로 산정합니다. 부가가치세 납부에 따른 세금계산서는 당사로 부터 교부 받기 바랍니다.

4. 입찰서류

- 가. 공 통 : 입찰서(당사 소정양식) 및 입찰참가자준수규칙(당사 소정양식) 각 1부.
- 나. 개 인 : 주민등록등본 및 인감증명서 각 1부, 신분증(사본) 및 인감 지참.
- 다. 법 인 : 법인인감증명서 및 법인등기부등본 각 1부, 대표이사 신분증 및 법인인감(사용인감일 경우 사용인감계 제출) 지참.
- 라. 대리인 : 위임장(위임인 인감 날인) 및 대리인 신분증(사본) 지참.

5. 입찰보증금

입찰금액의 10%이상(일만원단위 절상) 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 3영업일 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, **계약체결일(또는 법원의 매각허가일)로부터 30일 이내에 잔금을 포함한 매매대금 전액을 납부하여야 합니다.** 만일, 잔금납부기일을 지연한 경우에는 별도의 통보 없이 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금(계약금)은 당사에 위약금(신탁재산)으로 귀속됩니다. **다만, 2번물건에 대한 매각허가가 지연되는 경우, 1번물건의 매매잔금일을 2번물건의 매매잔금일과 같은 날로 할 수 있습니다.**

다. (주)부경은 2번물건에 대하여 당사가 대리인 자격으로 1번물건을 공매 처분할 때에 함께 처분 공고 및 처분하는 것에 대하여 창원지방법원 제2파산부에서 2019.04.01. “매각사무처리에 관한 대리권 추가 위임 허가신청” 의 건으로 허가를 받았습니다. 아울러, 당사는 (주)부경으로부터 신탁부동산인 1번물건과 함께 2번물건에 대하여 대리인 자격으로 공매처분하는 것과 관련 되는 업무에 대하여 위임한다는 내용으로 동의서를 제출 받았습니다.

라. 공매목적부동산 2번물건은 당사가 (주)부경의 대리인 자격으로 신탁부동산을 매각하는 것이며, 최고가 낙찰자로 선정된 후 당사에서 (주)부경에게 통지하여 (주)부경이 최고가 낙찰인과 “허가조건부 매매계약서” 를 작성하고, 창원지방법원으로부터 매각허가를 득한 후에 그 법률적인 효력을 가지게 됩니다. 2번물건에 대한 매매대금은 매매계약 조건에 따라 납부하여야 합니다.

마. (주)부경이 창원지방법원으로부터 2번물건의 매각에 대하여 허가를 받지 못하여 매수자가 매매 계약을 포기하고자 하는 경우, 낙찰은 무효로 하기로 하고 입찰보증금은 이자 없이 원금만 반환합니다. 다만, 매수자가 1번물건에 대해서만 부동산매매계약을 유지하고자 하는 경우에 그 매매계약 조건에 따라 매매대금 납부 및 소유권이전서류를 교부할 수 있습니다.

바. 매수인은 매매대금 중 부가가치세 납부에 따른 세금계산서를 발급주체(당사 또는 (주)부경)로부터 교부받아야 합니다.

구 분	금 액	납부일
계약금	매매대금의 10%	낙찰일(또는 매각허가일)로부터 3영업일 이내, 입찰보증금으로 대체
잔 금	매매대금의 90%	계약체결일(또는 매각허가일)로부터 30일 이내

※주: 1번물건은 국제자산신탁(주)이 2번물건은 (주)부경에서 세금계산서를 발행합니다.

다만, 2번물건은 최고가 낙찰인 및 낙찰가격에 대하여 (주)부경에서 부가가치세법과 기타 법령에서 정하는 바에 따라 검토한 후에 부가가치세가 결정되어 세금계산서를 발행합니다. (주)부경에서 부가가치세 대상 물건이 아니라고 적법하게 판단되는 경우에 공급가액으로 매매계약을 체결하고 부가가치세는 발생하지 않을 수 있습니다. 하지만, 부가가치세 대상이라고 (주)부경에서 판단하는 경우, 공급가액과 별도로 부가가치세를 납부하여야 합니다. 2번물건의 부가가치세 제외 또는 그에 따른 매매가격에 대하여 당사는 일체의 책임이 없으며, 최고가 낙찰인이 (주)부경과 협의하여야 합니다.

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, **1번물건 및 2번물건과 관련되는 법률적인 권리와** 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.(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. 공매목적부동산에 대하여 발생하는 **임대료**, 관리비, 전기료, 도시가스요금 등 제세공과금과 기타 공매목적부동산에 대하여 발생할 수 있는 일체의 제반 부담금(연체료 포함)은 소유권이전과 관계없이 매수자가 부담합니다. 단 법률에 의거 매도자를 납부의무자로 하는 세금 중 환경개선부담금, 교통유발부담금, 재산세, 종합부동산세는 **잔금납부일**을 기준으로 이전은 매도자가, 이후는 매수자가 부담합니다.
- 사. 입찰일 기준으로 공매물건의 제한권리는 매수자 책임으로 정리하되, 입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해로 인하여 소유권이전이 불가 시에는 낙찰은 무효로 하고, 매도자는 낙찰자가 기납부한 대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이 경우 낙찰자는 일체의 이익을 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.

8. 임대차 및 인도·명도책임

- 가. 공매목적부동산에 임대차가 존재하는 경우, 실제 임대차 권리관계는 관할 행정관청에서 전입 세대열람(등록사항 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 매수인이 직접 매수인의 비용으로 사전 조사하여야 합니다.
- 나. 본 공매목적부동산인 경남 창원시 의창구 대산면 가솔리 455-3번지 및 동소 455-4번지 토지는 임대전용산업단지내 용지로서 소유자 겸 임대인인 한국토지주택공사와 종전 소유자 (주)부경명의로 임대차계약이 체결되어 있습니다. 낙찰자는 기존 임대차계약에 대한 권리의무승계를 하여야 하며, 미납 임대료를 별도 확인한 후 납부하여야 입주가 가능합니다. 아울러 본 내용은 참고사항일 뿐 실제상황과 다를 수 있으므로, 응찰자가 공매응찰 전에 직접 한국토지주택공사를 방문하여 조사 및 확인하여야 하며 이와 관련하여 발생하는 모든 문제 해결에 대한 책임(인도 및 명도) 및 비용은 응찰자가 부담으로 합니다.

9. 유의사항

- 가. 입찰 당일 입찰장에는 입찰서류, 입찰보증금을 지참한 입찰 희망자만 입장할 수 있으니 양지하시기 바랍니다.
- 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 있

고, 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 60일 이내)를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며, 위탁자의 체납조세로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다.
- 타. 공매관련 기타내용은 당사 인터넷 홈페이지 www.kukjetrust.com “공매정보” 에서 확인바랍니다.

2019년 05월 31일

국제자산신탁 주식회사