

신탁부동산 공매공고

1. 공매목적 부동산

공매물건번호	용도	호실
1	종교시설(교회), 제1종근린생활시설(지역아동센터), 노유자시설(기타아동관련시설)	부산광역시 기장군 정관읍 매학리 720-2 사랑샘프라자 301,302,303,304,305,306,307,401,402,403,404,405, 501,502,601,602호 (16개호실)

2. 차수별 입찰일시 및 최저 입찰가격

(단위 : 원)

물건 번호	2019년 05년 24월 (금)			
	제1회차	제2회차	제3회차	제4회차
	10:00	11:00	14:00	15:00
1	9,533,640,000	8,580,300,000	7,722,300,000	6,950,100,000

물건 번호	2019년 05년 27월 (월)			
	제5회차	제6회차	제7회차	제8회차
	10:00	11:00	14:00	15:00
1	6,255,100,000	5,629,600,000	5,066,700,000	4,560,100,000

- ※주:1. 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.
2. 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 개찰 이전에 별도 공고 없이 공매가 중지 또는 취소되거나 공고 내용이 변경될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
3. 본 공매는 입찰입찰이며, 공매목적부동산 및 공매 관련 세부 내역은 등기부등본(신탁원부) 또는 현장 확인 등을 통하여 매수인이 직접 확인하시기 바랍니다.

3. 공매사항

가. 공매사항

- 공매장소 : 국제자산신탁(주) 부산지역본부
(부산광역시 부산진구 중앙대로 640, ABL빌딩 16층)
- 공매공고 : 국제자산신탁(주) 홈페이지, **온비드 전자공매 홈페이지**
- 문 의 처 : 국제자산신탁(주) TEL 051)714-0441, 3000 / FAX 051)714-3005

나. 입찰 및 낙찰자 결정방법

- 입찰의 성립 : 일반경쟁 입찰로써 1인 이상의 유효한 입찰로써 성립(단독입찰도 유효)합니다.
- 개찰 : 입찰 종료 후 입찰 장소에서 개찰합니다.
- 낙찰자 결정 : 최저 입찰가격 이상 입찰자 중 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다.
다만, 최고가격 입찰자 2인 이상이 동일금액일 경우에는 최고가격 입찰자들만을 대상으로 즉석에서 재입찰하여 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다.
- 수 의 계 약 : 마지막 회차까지 공매실시 후 유찰되는 경우, 마지막회차 공매가격 이상으로 수의계약 할 수 있으며, 어느 각 회차에서 공매가 유찰되는 경우 전 회차 공매가격 이상으로 수의계약 가능합니다. 다만, 수의계약 응찰자가 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 바

합니다. 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 : 본 공매물건 처분가격에는 부가가치세(토지비율: 40.0%)가 포함되어 있습니다.

4. 입찰서류

- 가. 공통 : 입찰서(당사 소정양식) 및 입찰참가자준수규칙(당사 소정양식) 각 1부.
 나. 개인 : 인감증명서 및 사업자등록증 각 1부, 신분증(사본) 및 인감도장 지참.
 다. 법인 : 법인인감증명서 및 법인등기부등본(사업자등록증포함) 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 계약체결시에 매매대금으로 대체되며, **계약체결일로부터 30일 이내**에 잔금을 포함한 매매대금 전액을 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 발급주체로부터 교부받아야 합니다.

구 분	금 액	납부일
계약금	매매대금의 10%	낙찰일로부터 3영업일 이내, 입찰보증금으로 대체
잔 금	매매대금의 90%	계약체결일로부터 30일 이내

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.(특히, 주택임대차보호법상 주택의 인도와 주민등록 전입신고의 요건 및 상가건물임대차보호법상 건물의 인도와 사업자등록의 요건을 갖추고 있는 임차인이 있을 시 낙찰자는 매각대금 외에 임대보증금을 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. 공매목적 부동산에 대한 제세공과금(관리비 포함), 각종 부담금 등은 매수자가 부담합니다. 다만, 법률에 의거 당사를 납세의무자로 하는 세금 중 교통유발부담금, 재산세, 종합부동산세는 소유권 이전일을 기준으로 이전은 당사, 이후는 매수인이 부담합니다.
- 사. 입찰일 기준으로 공매물건의 제한권리는 매수자 책임으로 정리하되, 입찰일로부터 소유권이 전등기 완료일까지 **위탁자 조도현의 추가적인 제3자의 권리침해로 인하여 소유권이전이 불가능하다고 당사에서 자체적으로 판단하는 경우에 낙찰은 무효로 하고, 매도자는 낙찰자가 기납부한 대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이 경우 낙찰자는 일체의 이익을 제기 하지 못합니다.**

8. 임대차 및 인도·명도책임

- 가. 공매목적부동산에 대한 실제 임대차 권리관계는 관할주민센터(세무서) 전입세대열람(등록사항 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 매수인이 직접 매수인의 비용으로 조사하여야 합니다.
- 나. **2018.03.12. 신탁등기 당시에 위탁자 조도현이 당사에 제출한 자료를 기준으로 공매목적부동산에 대한 임대차현황은 아래와 같습니다. 다만, 본 사항은 참고사항일 뿐 실제 사항과 다를 수 있으므로 응찰자는 공매응찰 이전에 직접 현장을 방문하여 조사 및 확인하시기 바라며, 이와 관련하여 발생하는 모든 문제 해결에 대한 책임(인도, 명도, 임대보증금 반환, 등) 및 비용은 공매 낙찰자 및 매수자의 부담으로 합니다.**

임대차물건	임대인	임차인	임대차보증금	임차료	임대차기간
301호	조도현 (사랑샘프라자)	박경환	10,000천원	1,170천원	2017.12.20. ~ 2023.01.01
307호		이순년	10,000천원	4,660천원	
302,303,304, 305,306호		사랑샘선교원	50,000천원	11,280천원	
4,5,6층전부		사랑샘교회	100,000천원	30,000천원	2018.01.04.~2023.01.03

9. 제한물권 현황

- 가. 본 공고일 현재 공매목적 부동산에는 아래와 같이 위탁자 조도현의 채권자로부터 경료된 가처분등기가 접수되어 있으며, 공매 응찰 및 소유권이전등기를 할 때까지 위탁자 조도현에 대한 제3의 채권자로부터 추가 가처분등기가 접수될 수 도 있습니다.
- 가처분등기 및 압류등기 현황

사건번호	채권자	채무자	비 고
부산지법동부지원2018 카단 2007부동산처분금지가처분	장명자	국제자산신탁(주)	사해신탁취소를 원인으로한 소유권이전등기말소등기청구권
부산지법동부지원2019 카단101732	이재진	국제자산신탁(주)	사해신탁취소를 원인으로 한 소유권이전등기말소청구권
압류등기	기장군	국제자산신탁(주)	재산세 체납

- 소송 등 현황

- 채권자 장명자의 연관 사건 : 부산지방법원동부지원 2019카합643가처분취소, 부산지방법원동부지원2019카소8, 부산지방법원동부지원 2019카합69호
 - 채권자 이재진의 연관 사건 : 부산지법동부지원 2019가합 102993 (사해행위취소 청구의소)
- 나. 입찰일 기준으로 공매목적 부동산에는 “가항” 과 같이 가처분등기 및 압류등기와 그와 관련되는 소송이 진행 중에 있으며, 매수자는 “가항” 과 같이 공매목적 부동산에 대한 제한물권 【(가처분, (가)압류, 소송, 임차권, 점유권, 유치권, 기타】 이 있는 것과 매수자의 책임과 비용으로 그 모든 제한물권을 해결하여야 하는 사항을 충분히 숙지하고 공매 응찰을 하여야 합니다.
- 다. 공매 낙찰인 또는 매수자가 공매 낙찰 또는 부동산매매계약 이후에 제8항의 임대차현황 또는 “가항” 의 제한물권을 원인으로 기 체결한 부동산매매계약을 해지하고자 하는 경우, 기 납부한 금원은 위약금으로 공제됩니다.
- 라. 제8항 임대차에 따른 임차인에 대한 임대보증금 반환의무와 “가항” 에서 정하는 일체의 제한물권과 관련하여 발생하는 민·형사상 모든 문제(민사, 형사, 민원, 등)는 매수인의 책임과 비용으로 해결하여야 합니다. 즉, 매매 또는 소유권이전등기와는 별개로 매수자가 가처분권자 또는 원고(채권자)와 직접 합의하여 가처분등기 말소 및 그에 따른 소송을 해결하여야 합니다.
- 마. 소유권이전등기 후 가처분등기가 말소되지 않는 사항 및 국제자산신탁(주)과 원고(채권자) 간에 진행되고 있거나 향후 진행되는 소송에 대하여 국제자산신탁(주)는 일체의 책임이 없으며, 매수인은 국제자산신탁(주)에게 민·형사상의 어떠한 이의도 제기할 수 없으며, 국제자산신탁(주)는 그 어떠한 책임도 부담하지 아니합니다.
- 바. 국제자산신탁(주) 명의로 진행하고 있거나 진행될 수 있는 제한물권 관련되는 자와의 소송에서 국제자산신탁(주)가 패소하여 사해신탁을 원인으로 소유권이전 (말소)취소되어 공매목적 부동산에 대한 소유권이 매수자 명의에서 위탁자 조도현 명의로 원상회복되는 경우가 발생하는 경우가 발생되더라도 그에 대하여 국제자산신탁(주)에게 어떠한 이의(민사, 형사, 행정, 민원, 기타 금원, 등 이유불문)도 제기할 수 없습니다. 다만, 우선수익자가 배당받은 우선수익금을 반환하는 경우에는 그 반환받는 금원(원금)에 대해서만 매수인에게 반환할 수 있습니다.
- 사. 공매목적 부동산에 기장군이 채권자로 압류등기한 건에 대하여는 매매 잔금을 납부하는 경우에 매매대금으로 압류금원을 납부하여 압류등기가 해제될 수 있도록 할 것입니다.

10. 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 아니하

로, 응찰자는 반드시 사전에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하신 후 응찰하시고 미 확인으로 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. 공매응찰 및 매매잔금 납부일을 기준으로 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 이해관계자들(가처분권자, 유치권자, 소송당사자, 등)의 정리와 매매계약 체결에 따른 소유권이전등기 비용과 책임은 매수자가 부담합니다.

차. 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.

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 15일



국제자산신탁 주식회사