신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 공매목적부동산(매수하여도 근저당이 말소되지 않사오니 공매 공고를 자세히 읽어보시기 바랍니다.)

물건 번호	소재지	면적(㎡)	
		전유	대지권
1	서울특별시 구로구 개봉동 111-9 제2층 제201호	58.96	282분의 31.55

주 : 공매목적부동산 및 공매관련 세부내역은 등기부등본(신탁원부) 또는 현장 확인 등을 통하여 직접 확인하시기 바랍니다.**(등기부등본상 압류나 근저당 등 제한사항이 있을 수 있으므로 꼭 확인하시기 바랍니다.** 신탁사를 납부의무자로 하는 본 물건 재산세 및 종합부동산세 미납에 따른 압류는 당사가 매매대금 정산시 이를 납부합니다.) **신탁 부동산 공매는 세금 체납에 따른 국세징수법에 의한 공매와 관련이 없습니다.**

2. 차수별 입찰일시 및 최저 입찰가격

(근저당 등은 매수인이 입찰가격 외 별도의 금액으로 책임 처리 조건으로, 매수하여도 근저당이 말소되지 아니함)

[단위 : 원]

회 차	공매일시(응찰가능일시)	온비드 개찰일시	최저 입찰가격
1차	2018. 7. 5. 10:00 ~ 12:00	2018. 7. 6. 14:00	183,600,000
2차	2018. 7. 5. 14:00 ~ 16:00	2018. 7. 6. 14:00	165,240,000
3차	2018. 7. 9. 10:00 ~ 12:00	2018. 7. 10. 14:00	148,716,000
4차	2018. 7. 9. 14:00 ~ 16:00	2018. 7. 10. 14:00	139,844,400
5차	2018. 7. 11. 10:00 ~ 12:00	2018. 7. 12. 14:00	134,000,000

주1 : 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.
주2 : Onbid 공매의 특성에 의거, 각 일자별 공매가 유찰된 경우에 한하여 다음 차수 공매실시 전 영업일 18시까지 전차 공매조건이상으로 수의계약이 가능합니다.
주3 : 공매목적부동산이 부가가치세 납부 대상일 경우, 최저 입찰가격은 부가가치세 별도 금액입니다.
주4 : 본 공매공고에서 매수인이 책임지는 사항 (명도 책임, 근저당 등 제한 물권 등)은 **매수인이 입찰 가격 외 별도의 금액으로 책임지는 것**이니 착오 없으시기 바랍니다.
주5 : 실거래 신고(금액)에 대한 책임은 매수인이 지는 조건입니다.

3. 입찰에 관한 사항

가. 공매사항

- 공매장소 : Onbid 홈페이지(www.onbid.co.kr)
- 공매공고 : Onbid 홈페이지(www.onbid.co.kr) 및 당사 홈페이지(www.kukjetrust.com)
- 문 의 처 : 국제자산신탁(주) ☏ 02) 6202-3046
- 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.
- 대리인이 입찰자를 대리하여 입찰 참가 불가합니다.

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 입찰자들

만을 대상으로 Onbid시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다.
(입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.)

- 수 의 계 약 : 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. 위 ① 및 ②에서 낙찰이 취소되거나 무효된 경우 또는 매매계약이 무효된 경우 입찰보증금은 이자 없이 원금만 반환합니다.
- 부가가치세 : 공매 부동산의 부가가치세는 별도이며, 낙찰가에서 감정가의 비율로 토지와 건물 비용을 계산한 후 건물 비용의 10%를 부가가치세로 산정합니다. 부가가치세는 잔금납부일에 추가로 납부하여야 합니다.
  단, 공매목적부동산이 공동주택 전용면적 85㎡이하일 경우 부가가치세 납부 대상이 아닙니다.

4. 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 발급은행의 장애 등으로 인하여 최초 발급받은 납부계좌로 입찰보증금 납부가 불가한 경우 입찰서 제출시 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.

라. 납부계좌 추가발급을 통하여 입찰보증금을 중복 납부한 경우 온비드를 통하여 먼저 입금확인된 금액 중 참가수수료를 제외한 금액을 입찰서상의 입찰보증금으로 보며, 뒤에 입금확인된 금액에 대하여는 입찰보증금으로서의 효력이 인정되지 아니하고 입찰취소 또는 낙찰자결정 완료 후 입찰서 제출시 지정한 입찰보증금 환불계좌로 이자없이 환불되며, 환불시 별도의 수수료가 발생하는 경우 납부한 금액에서 이를 공제합니다.

5. 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 불가한 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 위약금(신탁재산)으로 귀속됩니다.

잔금 지급 종기가 당사 영업일이 아닌 경우, 그 다음 영업일을 잔금 지급 종기로 하오니 착오 없으시기 바랍니다.

다. 매수인은 매매대금 중 부가가치세 납부에 따른 세금계산서를 발급주체(당사는 발급주체가 아니며 수익자 또는 우선수익자가 발급주체임)로부터 교부받아야 합니다.

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

6. 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 상가건물 임대차보호법상 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.)

*** 특히 등기부 등본상 2017. 12. 14.일자의 근저당권 (채권최고액 금1,000,000원 근저당권자 투에스캐피탈대부(주))이 있으며 매수자가 입찰가격(대금)외 별도의 비용으로 이 근저당을 승계하여 책임 처리하는 조건입니다.**

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 부

담하여야 합니다.

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

- 아 래 -

1) [**특히 매매대금 완납일 전후를 불문하고 매도인(신탁사)은 공매목적부동산의 관리비, 수도, 가스, 전기비를 책임지지 않으며 매수인이 현황대로 인수하여 책임지고 처리하는 조건의 매각임**]

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

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 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.

7. 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. 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. 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 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.

파. 공매 관련 내용은 당사 공매입찰 참가자 준수규칙에 의하며, 동 규칙 및 매매계약서 등은 당사에 비치되어 있사오니 방문을 통해 사전에 열람하시기 바라며, 세부 사항에 대해서는 문의처로 문의하시기 바랍니다.

2018년 6월 일

국제자산신탁 주식회사