

# 신탁부동산 공매공고

## 1. 공매대상물건 및 최저매매가격

### 1) 공매물건

#### 가. 신탁부동산

순번	유형	주소	지번	지목 / 용도	면적(㎡)
1	토지	충청북도 괴산군 문광면 광덕리	595-2	공장용지	2267
2			595-3	공장용지	3998
3			595-4	임야	249
4			595-5	공장용지	1858
5			595-6	공장용지	453
6			596-2	하천	714
7			596-4	공장용지	1240
8			596-5	공장용지	1031
9			597	공장용지	1018
10			598	공장용지	641
11	건물		595-2	단층공장	931.1
12			595-5	기숙사	332.44
13			595-3외1	공장, 사무실, 식당, 기숙사	3200.64

#### 나. 신탁외 부동산등

순번	유형	주소	지번/위치	지목 / 용도	면적(㎡)
1	토지	충청북도 괴산군 문광면 광덕리	596-1	답	155
2			596-3	답	43
3	기계·기구류	충청북도 괴산군 문광면 광덕리	595-2, 595-5, 595-3외1 각 건물내	기계·기구류는 탁주 및 약주 생산을 위해 제작·설치된 기계기구임	

\* 상기 신탁외 부동산등과 관련된 매매계약은 위탁자인 우리에프앤아이제21차유동화전문 유한회사와 체결

\* 상기 신탁외 부동산등은 당사의 홈페이지에 기재된 감정평가서를 참조

### 2) 공매일시 및 회차별 매매가격

[단위:원]

구분		공매일정						
		2015년 4월 24일 금요일				2015년 4월 27일 월요일		
		1회차(10:00)	2회차(11:00)	3회차(13:00)	4회차(14:00)	5회차(10:00)	6회차(11:00)	7회차(13:00)
신탁 부동산	토지	1,337,605,500	1,203,900,000	1,083,600,000	975,300,000	877,800,000	791,000,000	711,900,000
	건물	2,819,427,000	2,537,500,000	2,283,800,000	2,055,500,000	1,850,000,000	1,665,000,000	1,498,500,000
신탁외 부동산등	토지	172,408,600	155,200,000	139,700,000	125,800,000	113,300,000	102,000,000	91,800,000
	기계·기구류	1,165,078,590	1,048,600,000	943,800,000	849,500,000	764,600,000	688,200,000	619,400,000

\* 유찰될 경우 차회차 최저공매가격은 전회차 대비 10% 차감되며, 10만원 이하는 절상됨

## 2. 공매사항

- 1) 공매장소 : 국제자산신탁(주) 호남센터(광주광역시 서구 상무중앙로 110, 우체국보험회관 4층(치평동))
- 2) 명도책임 : 공매물건에 대한 인도 및 명도 책임은 매수자 부담
- 3) 공매방법
  - 입찰의 성립 : 일반경쟁 및 일괄입찰로서 1인 이상의 유효한 입찰로 성립(단독입찰가능)

- 개찰 : 입찰 종료후 입찰 장소에서 개찰
- 낙찰자 결정 : 최저공매가격이상 응찰자중 최고가격 응찰자에게 낙찰함  
  - 다만, 최고가격 응찰자가 2인 이상이 동일금액일 경우에는 그들만을 상대로 최고가 입찰금액을 최저공매가격으로 재입찰을 즉석에서 실시하여 낙찰자를 결정함
- ※ 본 공매물건은 당사가 위탁자와의 처분신탁계약에 의거하여 공매를 진행하는 것으로서, 위탁자의 요청이 있는 경우 최저공매가격 이상을 제시한 응찰자가 있더라도 낙찰자를 결정하지 않을 수 있음
- ※ 본 공매물건 중 신탁외 부동산등의 경우 위탁자와 매매계약을 체결하지 못하거나 위탁자와의 매매계약이 해지(제) 되는 경우 당사는 낙찰자를 결정하였더라도 낙찰자의 지위를 취소하고 매매계약을 체결(또는 매매계약의 해지(제) 할 수 있음)하지 않을 수 있음
- ※ 당사는 개별 낙찰자가 신탁부동산 및 신탁외 부동산 등의 소유권이전과 관련된 인허가(토지거래허가, 농지취득자격증명 등 이에 한정하지 않고) 등의 조건을 성취하지 못하는 경우에는 매매계약을 해지 및 해제 할 수 있음
- ※ 위와 같이 응찰자를 낙찰자로 결정하지 않을 경우 또는 매매계약을 해제, 해지하는 경우, 당사가 수령한 입찰보증금 등 매매대금은 응찰자의 예금계좌로 반환하며, 이와 관련된 이자금 등은 없는 것으로 하며, 매매대금 등의 송금시 비용이 발생하는 경우 그 비용은 공제하고 입금처리하며, 응찰자는 이에 대해 일체의 이의를 제기할 수 없음
- ※ 본 공매물건 중 신탁외 부동산 등의 유지관리 책임, 매수자에 대한 소유권이전등기 의무, 제세공과금 등과 관련된 일체의 의무 및 책임은 위탁자에게 있어 응찰자는 이에 대해 일체의 이의제기를 당사에 할 수 없으며, 이와 관련된 일체의 사항에 대하여 당사는 면책되는 조검임

#### 4) 입찰서류

- 개인 : 본인확인 신분증(주민등록증 등), 인감증명서 1부 및 인감도장
- 법인 : 대표자 확인서류(법인등기부등본 및 대표이사 신분증),  
  - 인감증명서 1부 및 인감도장 (사용인감계 제출시 사용인감)
  - 법인등기부등본 1부, 사업자등록증 사본 1부.
- 입찰서(당사 소정양식) 1부.
- ※ 대리인이 입찰 참가시 인감(법인인감)증명서가 첨부된 위임장을 반드시 제출

#### 5) 입찰보증금

입찰금액의 10% 이상의 금융기관 및 우체국발행 자기앞수표를 입찰서와 동봉하여 납부

#### 6) 제세공과금

- 위탁자는 자산유동화에 관한 법률로 설립된 법인이기에 건물에 대한 부가가치세는 없음
- 공매물건에 대하여 매매계약일 이전에 발생하였거나, 이후에 발생할 수 있는 모든 제세공과금은 매수자 부담

#### 7) 계약체결 및 대금납부

- 낙찰자는 당사가 정한 계약서에 의하여 낙찰일로부터 3영업일 18:00 이내에 매매계약을 체결하여야 하며, 계약시 입찰보증금을 전액 계약금으로 대체하고, 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰을 취소하고, 입찰보증금은 매도자에게 귀속됩니다.
- 대금납부방법

구 분	금 액	시 기
계약금	매매금액의 10%	계약 체결시 (입찰보증금 전액으로 대체)
잔 금	매매금액의 90%	계약체결일로부터 30일

8) 소유권 이전

- 입찰일 기준으로 공매물건에 대한 제한권리((가)처분, (가)압류, 소송, 임차권, 점유권, 유치권, 기타) 등은 매수자가 인지하고 매수자 책임으로 정리하며, 이를 이유로 계약을 해지할 수 없음
- 입찰일로부터 소유권이전일 까지 공매물건에 제한권리 설정 등 소유권이전에 제한을 가하는 권리가 추가로 설정된 경우에는 매도자 책임으로 정리하되, 미정리로 소유권이전이 불가능할 경우 낙찰을 무효로 하고, 매도자는 기 납부된 대금을 이자 없이 원금만 반환하며, 이 경우 낙찰자는 일체의 이의를 제기하지 못함
- 매매계약 체결에 따른 소유권이전등기 비용과 책임은 매수자가 부담함
- 매수자는 부동산거래계약신고(계약체결일로부터 60일 이내 신고하지 않을 경우 과태료 발생)를 필히 하여야 하며, 이를 위반하여 매도자에 발생한 손해에 대해 손해배상책임을 부담함
- 매수자는 잔금납부일을 기준으로 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 이해관계자들(유치권자 등)의 정리 및 임대차승계, 임대보증금반환 등은 매수자 책임으로 정리함.

9) 유의사항

- 가) 당사는 공매물건에 관한 다음 각호에서 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로, 응찰자는 반드시 사전에 파악하여 응찰하시기 바랍니다
- 공매물건의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적하자, 법률상 위반사항(위반건축물) 등
  - 법률상 원인무효로 인한 권리상실 내지 권리제한
  - 공매물건에 신탁전 설정된 제한물권
  - 행정상(환지, 징발, 개발제한 기타 모든 도시계획) 권리제한
  - 권리의 일부가 타인에게 속함으로써 받는 권리의 제한
  - 등기부상 목록과 현황과의 차이, 천재 또는 비상사태로 인한 피해
  - 민법 제569조 내지 581조에 정한 매도자의 담보책임
- 나) 본 공매물건에 대한 정확한 임대차, 유치권 등 현황조사 및 각종 권리제한사항(압류, 가압류, 가처분 유치권등)은 매수인이 부담하고 이에 대해 매도인에게 일체 이의를 제기하지 않는 조건임
- 다) 기타 공매물건에 임차인 및 무단점유자들이 있을 경우 그들에 대한 현황조사 및 무단점유자들의 명도문제는 매수인의 책임과 비용으로 처리하며 이에 대해 매도인에게 일체의 이의를 제기하지 않는 조건임
- 라) 본 공매물건에 대하여 기존 권리제한사항 포함 처분금지가처분등기 및 압류등기 등이 향후 발생할 경우 이에 대한 말소책임은 매수인이 부담하며, 매도인에게 대해서는 소송제기 등 일체의 이의를 제기하지 않는 조건임
- 마) 본 공매물건에 대한 처분금지가처분 및 소송 등이 발생하여 향후 매수인이 소유권을 상실하게 되더라도 매수인이 납부한 매매대금 및 이에 대한 이자금은 반환되지 않으며, 이와 관련하여 매수인은 매도인에게 대하여 소송제기등 일체의 이의를 제기하지 않는 조건임
- 바) 공매물건의 명도(임대차 포함) 및 건물 또는 점포의 용도변경, 영업허가, 등록 등의 기타 인·허가

와 이에 따른 시설보완 등은 매수자 책임으로 처리해야함

- 사) 응찰자는 구매공고, 기타사항, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 응찰자에게 있음 (당사 비치된 구매열람서류 포함)
- 아) 처분금지가처분, 소송 등이 발생할 경우 구매가 중지될 수 있음
- 자) 본 구매계획은 입찰전까지 위탁자의 요청 또는 당사의 사정에 의해 임의로 취소 (구매당일 포함) 또는 변경될 수 있으며, 이와 관련 일체의 이의를 제기할 수 없음
- 차) 각 차수별 구매가 유찰된 경우에는 다음 구매차수 구매실시 전까지 전회차 구매조건 이상으로 수의계약 체결이 가능함

### 3. 문의사항

- 1) 본 구매계획은 입찰전까지 신탁관계인의 사정으로 변동 또는 취소될 수 있으므로 구매 참가 전에 반드시 확인
- 2) 구매 관련내용은 당사 입찰참가자 준수규칙에 의하며, 동 규칙 및 매매계약서 등은 당사에 비치되어 있사오니 사전에 열람하시기 바라며, 세부사항에 대해서는 아래로 문의
- 3) 구매 관련 기타내용은 당사 인터넷 홈페이지 [www.kukjetrust.com](http://www.kukjetrust.com) “구매정보”에서 확인
- 4) 구매관련 세부사항 문의처 : 국제자산신탁(주) 호남센터 TEL 062)470-3000 / FAX 062)470-3007

2015년 04월 14일

## 국제자산신탁 주식회사