신탁부동산 공매 공고

당사가 수탁하고 있는『경기도 성남시 분당구 대장동 가-660-2(성남 판교대장 도시개발사업지구 상업-②-1) **신탁부동산』에 대하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.**

1. 공매대상 물건

NO.	공매부동산의 표시 소재지	비고	
1	경기도 성남시 분당구 대장동 가-660-2 (성남 판교대장 도시개발사업지구 상업-②-1)	토지	일괄매각

① 본건 공매대상 물건은 미준공 택지로서 등기부가 없습니다. 따라서 본건 공매대상 물건은 신탁부동산 그 자체가 아니라 신탁부동산에 대하여 매도자가 가지고 있는 소유권이전등기청구권에 해당합니다. 본건 공매의 낙찰자는 성남 판교대장 도시개발사업 시행자 '성남의뜰(주)'이 분양하는 용지매매계약의 매수자 지위를 매수하는 것으로서 낙찰자는 성남 판교대장 도시개발사업 시행자 '성남의뜰(주)'의 동의를 필요로 할 수 있습니다. ' 낙찰자는 '성남의뜰(주)'가 낙찰자에 대한 권리의무승계 및 소유권이전에 동의하지 아니함으로 발생하는 모든 문제는 낙찰자가 전적으로 책임지며 낙찰자는 이와 관련하여 매도자(신탁사)에게 어떠한 이의나 민형사상 책임을 물을 수 없고 이와 같은 위험을 감수함에 대하여 승낙하는 것을 입찰참가 조건으로 합니다.

② '성남의뜰(주)'가 낙찰자와의 권리의무승계계약 등에 동의를 하더라도 위탁자의 채권자 등 이해관계인의 법적조치 결과에 따라 낙찰자의 소유권 취득이 불가능할 수 있는 위험이 존재합니다. 낙찰자가 위와 같은 위험을 인지하고, 감수함에 대하여 승낙하는 것을 입찰참가 조건으로 합니다. 낙찰자는 공매대상 물건의 소유권 취득이 불가하더라도 매도자에게 매매대금 반환 또는 손해배상 등을 청구할 수 없습니다.

③ 본건 공매대상 물건에 관하여 위탁자 용광산업 주식회사가 취득세를 미납한 상태입니다.

④ 본건 공매와 관련하여 현재 공매절차진행금지가처분사건의 심리가 진행 중이므로, 위 공매절차진행금지가처분사건 결과에 따라 공매절차 진행이 지연되거나 낙찰자의 지위가 박탈될 수 있습니다. 낙찰자는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없음을 반드시 유념하시기 바랍니다.

2. 공매일시 및 공매예정가격

(단위 : 원, VAT 별도)

회차	공매일자	공매시간	공매예정가격
1차	2021.02.22	10:00~11:00	30,388,800,000
2차	2021.02.22	12:00~13:00	28,200,806,400
3차	2021.02.22	14:00~15:00	26,170,348,339
4차	2021.02.22	16:00~17:00	24,286,083,259
5차	2021.02.24	10:00~11:00	22,537,485,264
6차	2021.02.24	12:00~13:00	20,914,786,325
7차	2021.02.24	14:00~15:00	19,408,921,710
8차	2021.02.24	16:00~17:00	18,011,479,347

3. 공매장소 : 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템
(온비드, www.onbid.co.kr)(1588-5321)

4. 공매방법 : 일반경쟁입찰(단독응찰도 유효)

1) 본 공매 입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(온비드)을 이용한 전자입찰로 입찰참가자는 입찰참가 전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, '온비드' 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 숙지·준수하여야 합니다.

2) 공매예정가격 이상 최고가 응찰자에게 낙찰합니다.

3) 동일조건의 입찰자가 2인 이상 있을 때는 온비드 시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다(입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.).

4) 공매 유찰 시 다음 회차의 공매 예정시간 1시간 전까지 직전 회차의 공매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납접수 선착순으로 진행합니다. 마지막 8회차 공매까지 유찰될 시 8회차의 공매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납접수 선착순으로 진행합니다.

5) 상기 공고된 공매는 당사의 사정에 따라 전체 차수를 진행하지 않고 중단될 수 있습니다.

6) 개찰 일시

차수	개찰일시		차수	개찰일시	
1차	2021.02.23.	10:00	2차	2021.02.23.	10:00
3차	2021.02.23.	10:00	4차	2021.02.23.	10:00
5차	2021.02.25.	10:00	6차	2021.02.25.	10:00
7차	2021.02.25.	10:00	8차	2021.02.25.	10:00

5. 입찰보증금 : 입찰금액의 10% 이상을 인터넷 입찰 마감시간 전까지 “온비드” 지정 계좌에 입금하여야 합니다(공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.).

6. 계약체결 및 대금 납부방법

1) 낙찰자는 낙찰 후 3일 이내에 당사 소정의 확인서 및 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 하며, 낙찰 후 3일 이내에 이에 응하지 않을 때에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 귀속됩니다.
2) 관계법령에 의거 매각대상물건의 매매계약허가 등의 적합여부를 확인한 후 응찰하여야 하며, 낙찰 후 관계법령에 의거 매매계약이 이루어지지 않을 경우 그 낙찰은 무효로 하고 계약보증금을 반환하나 이자는 지급하지 않습니다.
3) 매매계약 체결 시 계약금 10%(입찰보증금 대체 가능), 계약체결일로부터 30일까지 잔금(중도금 포함) 90%를 납부하여야 하며, 매각대상 물건에 대하여 부가가치세가 존재하는 경우 위 계약금 및 잔금 납부시점에 그 비율(계약 체결시: 10%, 잔금(중도금 포함) 지급시: 90%)에 맞추어 매매대금과 함께 납부하여야 합니다.
4) 매매계약 체결에 따른 소유권 이전 등기비용과 토지거래계약허가, 부동산거래신고, 용도변경 등 인허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하며, 신고 등 행정절차의 누락에 따른 과태료(매도자에게 부과된 과태료 포함) 또한 매수자가 부담합니다.

7. 소유권 이전

1) 입찰일 및 소유권이전등기일을 기준으로 공매물건에 존재하는 모든 사실적·법률적 하자 및 소유권을 제한하는 일체의 사항은 매수자 책임으로 정리합니다.
2) 공매물건에 관하여 매매계약이 체결된 이후에도, 잔금이 지급되기 전까지 위탁자(또는 채무자)가 우선수익자에 대한 채무를 변제하거나 위탁자에게 「기업구조조정 촉진법」에 따른 채무유예결정(워크아웃개시)이 있거나 공매물건에 관한 처분금지가처분결정이 있는 경우 및 기타 매매완결에 장애가 될 수 있는 사유(분쟁의 소지를 없애기 위하여 부연하면, 잔금 지급일 전에 신탁부동산에 관한 처분 중지 또는 금지를 구하는 취지의 가처분신청이 제기되고 잔금 지급일까지 이 신청에 대한 법원의 결정이 없는 경우 및 매매완결에 장애가 될지 여부가 불분명한 경우를 포함함)가 발생한 경우 매도자는 매수자가 기지급한 매매대금(이자금을 제외한다)의 반환 이외에 매수자에게 별도의 손해배상 또는 비용의 지급 없이 매매계약을 해제할 수 있습니다.
3) 매매계약 체결에 따른 소유권이전 등기비용과 책임은 매수자가 부담합니다.
4) 토지거래계약허가대상 등 소유권이전과 관련한 사항은 매수자가 확인하여야 합니다.
5) 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 공매물건과 관련한 기존 이해관계자들의 정리는 매수자 책임으로 합니다.

6) 공매물건에 존재하는 임차인에 대해서는 매수자가 임대차계약을 면책적으로 승계하여야 합니다.
7) 공매목적물에 대한 명도는 매수자의 책임과 비용으로 처리합니다.
8) 공매목적물로 표시되지 않은 물건(건물, 공작물 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등이 있을 때에는 그에 대한 법률관계의 정리, 명도, 철거, 수거, 인도에 대한 책임 및 비용은 매수자가 부담합니다.
9) 매수자는 잔금을 전액 납부하고, '성남의뜰(주)'의 동의를 받아 '성남의뜰(주)' 및 당사와 권리의무승계계약을 체결하여 용지매매계약의 매수자 지위를 득하는 것을 원칙으로 합니다. 다만 매도자의 법률검토에 따라 위와 상이한 방식으로 매수자 지위 승계가 이루어질 수 있고, 이에 대하여 낙찰자는 당사에 이의를 제기할 수 없습니다.
10) 매수자은 매매계약서 검인 및 부동산거래계약신고(계약체결일 이후 30일 이내)를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며, 위탁자의 체납조세 등으로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수자의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다. 이를 위반하여 매도자에게 발생한 손해에 대해 매수자는 손해배상책임을 부담합니다.
11) 본건 공매대상 물건은 미준공 택지로서 등기부가 없습니다. 따라서 본건 공매대상 물건은 신탁부동산 그 자체가 아니라 신탁부동산에 대하여 매도자가 가지고 있는 소유권이전등기청구권에 해당합니다. 본건 공매의 낙찰자는 성남 판교대장 도시개발사업 시행자 '성남의뜰(주)'이 분양하는 용지매매계약의 매수자 지위를 매수하는 것으로서 낙찰자는 성남 판교대장 도시개발사업 시행자 '성남의뜰(주)'의 동의를 필요로 할 수 있습니다. '낙찰자는 '성남의뜰(주)'가 낙찰자에 대한 권리의무승계 및 소유권이전에 동의하지 아니함으로 발생하는 모든 문제는 낙찰자가 전적으로 책임지며 낙찰자는 이와 관련하여 매도자(신탁사)에게 어떠한 이의나 민형사상 책임을 물을 수 없고 이와 같은 위험을 감수함에 대하여 승낙하는 것을 입찰참가 조건으로 합니다.
12) '성남의뜰(주)'가 낙찰자와의 권리의무승계계약 등에 동의를 하더라도 위탁자의 채권자 등 이해관계인의 법적조치 결과에 따라 낙찰자의 소유권 취득이 불가능할 수 있습니다. 낙찰자가 위와 같은 위험이 존재함을 인지하고, 감수함에 대하여 승낙하는 것을 입찰참가 조건으로 합니다. 낙찰자는 공매대상 물건의 소유권 취득이 불가하더라도 매도자에게 매매대금 반환 또는 손해배상 등을 청구할 수 없습니다.
13) 본건 공매대상 물건에 관하여 위탁자 용광산업 주식회사가 취득세를 미납한 상태입니다.
14) 본건 공매와 관련하여 현재 공매절차진행금지가처분사건의 심리가 진행 중이므로, 위 공매절차진행금지가처분사건 결과에 따라 공매절차 진행이 지연되거나 낙찰자의 지위가 박탈될 수 있습니다. 낙찰자는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없음을 반드시 유념하시기 바랍니다.
15) 본건 공매대상 물건의 보존등기 경료 및 구체적인 소유권이전등기절차 및 시기 등과 관련된 사항은 '성남의뜰(주)'에게 문의하시기 바랍니다.

8. 유의사항

1) 매도자는 매각부동산에 관한 다음 각호에 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니

하므로, 응찰자는 반드시 사전에 파악하여 응찰하시기 바랍니다.

① 매각부동산의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적 하자

② 법률상 원인무효로 인한 권리상실 등을 포함한 매각부동산에 존재하는 일체의 권리상의 하자 및 제한

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 매도자의 담보책임

⑧ 성남 판교대장 도시개발사업 시행자 '성남의뜰(주)'가 낙찰자에게 권리의무승계 또는 소유권이전에 동의하지 않음으로 발생하는 사항

⑨ 위탁자 주식회사 용광산업의 채권자들에 의한 법적조치사항에 따른 소유권이전등기 불가 사항(장래 발생하는 법적조치사항 포함)

⑩ 위탁자 주식회사 용광산업의 본건 공매물건에 대한 취득세 미납사항

⑪ 공매절차진행금지가처분(서울고등법원2021라2015) 결과에 따라 공매가 지연되거나 낙찰자지위가 박탈될 수 있다는 사실

2) 공매목적물에 대한 소유권이전등기일 현재 공매 목적물에 관하여 이미 발생하였거나 장래에 발생할 제세공과금(단, 공매목적물에 관한 신탁계약에 의하여 신탁재산에서 납부가 예정되어 있고, 실제로 수탁자에 의해 신탁재산에서 납부된 제세공과금은 제외함), 준조세, 각종 부담금 기타 이와 유사한 금원, 관리비, 인도 및 명도(임대차 및 거주자 등 제권리관계), 일체의 법률적, 사실적 제한사항(근저당권, 가압류, 가처분, 및 지상권, 유치권 등) 및 공매목적물과 관련한 법률관계의 정리는 매도자에게 부과된 것이라도 매수자의 책임과 비용으로 해결하며, 이에 대해 당사는 일체의 책임을 부담하지 않습니다.

3) 공매목적물에 관하여「주택임대차보호법」또는「상가건물임대차보호법」에 따라 대항력을 갖춘 임차인이 존재하는 경우, 매수자가 임대차계약과 관련된 일체의 사항을 면책적으로 승계해야 함을 유념하시기 바랍니다. 공매목적물의 인도 및 명도 책임은 매수자가 부담하므로, 본 물건에 대한 임차인 또는 점유자의 확인은 전입세대 열람 등의 방법을 이용하여 매수자가 사전에 확인하여야 합니다.

4) 입찰에 참가하기 위해서는 온비드 인터넷 "입찰참가자 준수규칙"의 내용을 승인하여야 합니다.

5) 공매목적물의 소유 및 이용에 대한 각종 인·허가와 처리사항은 매수자의 책임과 비용으로 합니다.

6) 공매목적물의 안전, 유지관리, 관련법령, 이용상 필요한 시설은 매수자 부담으로 조치하여야 합니다.

7) 공매물건에 대한 소유권이 이전된 이후라도 공매물건의 원인 무효의 사유가 있거나 제한물권의 실행, 매매계약에 민법상 무효나 취소할 수 있는 의사표시가 있는 경우 소유권을 상실할 수 있다는 점과 이 경우 매수자는 매도자에게 손해배상을 청구할 수 없다

는 점을 유의하시고 이를 사전에 확인하신 후 입찰하시기 바랍니다.

8) 공매물건에 대한 채권보전현황(2021.02.10.기준)이오니 입찰 전 확인하시기 바랍니다.

구분	종류	사건번호	채권자	채무자	청구금액
1	수익권 근질권	-	김은수	㈜용광산업	₩2,080,000,000
2	채권압류 및 전부명령	수원지방법원 2020타채116343	양용주	㈜용광산업	₩3,000,000,000
3	소유권이전등기청구권	수원지방법원 2020타채116339	양용주	㈜용광산업	₩100,000,000
4	채권압류 및 추심명령	수원지방법원 2020타채14479	김은수	㈜용광산업	₩1,638,136,986
5	공매절차진행금지 가처분신청	서울남부지방법원 2020카합20549	양용주	신영 부동산신탁㈜	₩50,000,000
6	채권압류 및 추심명령	수원지방법원 2020타채136393	양용주	㈜용광산업	₩3,085,369,863
7	소유권이전등기청구권	수원지방법원 2020카단50740	㈜선진 종합건설	㈜용광산업	₩1,480,000,000
8	공매절차진행금지 가처분신청	서울고등법원 2021라20015	양용주	신영 부동산신탁㈜	구분5. 기각결정 항소제기
합계					**₩11,433,506,849**

9) 본건 공매에 관하여 2020.11.25.자로 접수된 공매절차진행금지가처분신청(서울남부지방법원2020카합20549)은 2020.12.23.자로 기각결정되었으며, 2020.12.29.자로 채권자측 즉시항고장(서울고등법원2021라20015) 접수되어 현재 심리중입니다. 위 공매절차진행금지가처분신청이 인용되는 경우 본건 공매가 중지될 수 있습니다. 공매절차진행금지가처분신청이 인용되는 경우 공매가 지연되거나 낙찰자의 지위가 박탈될 수 있고 이 경우 낙찰자가 기지급한 계약금 및 잔금 등의 매매대금은 이자 없이 원금만 반환됩니다. 낙찰자는 위 공매절차 지연 또는 중지, 낙찰자 지위 박탈 및 매매대금 반환에 대하여 매도자에 이의를 제기할 수 없고, 손해배상을 청구할 수 없습니다.

9. 기타사항

1) 입찰자는 공매공고, 기타사항, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
2) 공매공고(열람서류 포함)는 계약의 일부가 됩니다.
3) 본 공매공고는 신탁관계인의 사정에 따라 변동될 수 있으며, 공매물건의 원인채무 변제로 인하여 공매 당일 취소될 수 있으니 공매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.

▶ 공매대상 물건 세부 현황 및 공매변경사항은 등 기타자료는 당사 홈페이지를 참고 바라며, 기타 문의사항은 아래 문의처로 문의하여 주시기 바랍니다.

■■■ 공매관련 세부사항에 관한 문의■■■

홈페이지 : http://www.shinyoungret.com → 공매정보

문의처 : 신탁사업1-3팀 (02-6256-7859)

2021. 02. 15.

신영부동산신탁

서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동)