

신탁부동산 공매 공고

당사가 수탁하고 있는 『인천광역시 미추홀구 용현동 684 일원 토지 및 건물』에 대하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

1. 공매대상 물건

(단위 : m²)

구분	공매부동산의 표시			비고
	소재지 / 건물번호	전용면적	대지지분 (1140.7분의)	
1	인천광역시 미추홀구 용현동 684 스마트하우스케이 제5층 제514호	18.87	3.068671	
2	인천광역시 미추홀구 용현동 684 스마트하우스케이 제5층 제515호	18.87	3.068671	

2. 공매일시 및 공매예정가격(최저입찰금액)

가. 공매일시

회차	입찰일시	
1차	2021.03.22.(월)	10:00 ~ 11:00
2차	2021.03.22.(월)	13:00 ~ 14:00
3차	2021.03.22.(월)	16:00 ~ 17:00
4차	2021.03.23.(화)	10:00 ~ 11:00
5차	2021.03.23.(화)	13:00 ~ 14:00
6차	2021.03.23.(화)	16:00 ~ 17:00

나. 공매예정가격(최저입찰금액)

(단위 : 천원, VAT 별도)

구분 (입찰번호)	최저입찰금액(1~6차)					
	1차	2차	3차	4차	5차	6차
1	117,000	105,300	94,800	85,400	76,900	69,300
2	117,000	105,300	94,800	85,400	76,900	69,300

※ 상기 최저 입찰금액은 부가가치세를 포함하지 않은 금액으로, 부가가치세는 별도로 납부해야 함.

3. 공매장소 : 서울시 영등포구 국제금융로8길 16, 신영증권빌딩 8층 신영부동산신탁 본사

4. 공매방법 : 일반경쟁입찰(단독응찰도 유효)

- 1) 공매예정가격 이상 최고가 응찰자에게 낙찰하며, 공매 건별 일괄입찰만 가능합니다.
- 2) 동일조건의 입찰자가 2인 이상 있을 때는 당해 입찰자를 대상으로 즉시 재입찰을 실시하여 낙찰자를 결정합니다.
- 3) 공매 유찰 시 다음 회차의 공매 예정시간 1시간 전까지 직전 회차의 공매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납

접수 선착순으로 진행합니다.

- 4) 상기 공고된 공매는 당사의 사정에 따라 전체 차수를 진행하지 않고 중단될 수 있습니다.
- 5) 입찰에 참여를 원하는 경우 공매 예정시간까지 공매장소에 입실하여야 하며, 위 공매 예정시간까지 공매장소에 입실을 하지 않은 경우에는 입찰에 참여할 수 없습니다. (공매예정시간 15분 전부터 공매장소 입실 가능)
- 6) 개찰 일시

차수	개찰일시		차수	개찰일시	
1차	2021.03.22.(월)	11:10	2차	2021.03.22.(월)	14:10
3차	2021.03.22.(월)	17:10	4차	2021.03.23.(화)	11:10
5차	2021.03.23.(화)	14:10	6차	2021.03.23.(화)	17:10

5. **입찰보증금** : 입찰금액의 10% 이상에 해당하는 현금 또는 당일 교환결제가 가능한 금융기관 또는 우체국 발행 자기앞수표를 입찰서와 동봉 납부하여야 합니다(단, 추심료가 소요되는 자기앞수표는 추심료를 납부하여야 함).

6. 입찰신청서류

- ① 입찰서(당사 소정양식) 1부
- ② 입찰자의 인감증명서(법인: 사용인감도장 날인 시 사용인감계 포함) 1부 및 인감도장
- ③ 주민등록등본(개인) 또는 법인등기부등본(법인) 1부
- ④ 신분증(개인)
- ⑤ 대리인인 경우 이를 증명할 수 있는 서류[위임장(위임인의 인감날인 포함), 대리인 인감증명서, 대리인 인감도장, 대리인 주민등록등본(개인) 또는 법인등기부등본(법인) 및 신분증(개인)] 각 1부

7. 계약체결 및 대금 납부방법

- 1) 낙찰자는 낙찰 후 5일 이내에 당사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 하며, 낙찰 후 5일 이내에 이에 응하지 않을 경우에는 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 90%를 납부하여야 하며, 매각대상 물건에 대하여 부가가치세가 존재하는 경우 위 계약금 및 잔금 납부시점에 그 비율(계약 체결시: 10%, 잔금 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

다른 과태료(매도자에게 부과된 과태료 포함) 또한 매수자가 부담합니다.

8. 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 매도인은 매수인이 기지급한 매매대금(이자금을 제외한다)의 반환 이외에 매수인에게 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 면책적 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, 본 공매공고 및 기타 매매계약에서 정하여진 매수인의 의무(잔금지급이 지연된 경우 지연손해금의 지급 등)를 이행 완료한 후, 매도인으로부터 매도인의 본점 소재지에서 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받아야 합니다.
- 10) 매수인은 매매계약서 검인 및 부동산거래계약신고(계약체결일 이후 30일 이내)를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며, 위탁자의 체납조세 등으로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다. 이를 위반하여 매도자에게 발생한 손해에 대해 매수자는 손해배상책임을 부담합니다.

9. 유의사항

- 1) 매도자는 매각부동산에 관한 다음 각호에 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로, 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
- 2) 공매목적물에 대한 소유권이전등기일 현재 공매목적물에 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 당사가 공매기일에 교부하는 “신탁재산 공매 입찰참가자 규칙”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 없다는 점을 유의하시고 이를 사전에 확인하신 후 입찰하시기 바랍니다.

10. 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.

[별지1] 소송 및 채권보전 현황

- 1) 소송 현황 : 해당사항 없음
- 2) 채권보전 현황 : 해당사항 없음

3) 전입세대·등록사항 열람내역

구분	공매부동산의 표시	
	소재지 / 건물번호	전입세대 열람내역
1	인천광역시 미추홀구 용현동 684 스마트하우스케이 제5층 제514호	전입 2020-06-29 거주자 오**

※ 물건에 전입세대가 있으며 당사는 이에 대하여 진위여부를 확인하지 않습니다.

상세한 사항은 공고문 상의 감정평가서를 참고하시기 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 : 신탁사업2본부1팀 이수현(02-6256-7865)

2021. 03. 12.



서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동)