

## 신탁부동산 공매 공고

당사가 수탁하고 있는 「인천광역시 부평구 부개동 12-126 한아름프라자 신탁부동산」에 대하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

### 1. 공매대상 물건

NO.	공매부동산의 표시	비고
	소재지	
1	인천광역시 부평구 부개동 12-126 한아름프라자 101호 외 17개 호실	[별지1] 참조
	합 계	총 18개 호실 개별매각

### 2. 공매일시 및 공매예정가격

(단위 : 원, VAT 별도)

회차	공매일자	공매시간	공매예정가격
1차	2024.06.18.	11:00~16:00	[별지1] 참조
2차	2024.06.20.	11:00~16:00	
3차	2024.06.25.	11:00~16:00	
4차	2024.06.27.	11:00~16:00	
5차	2024.07.02.	11:00~16:00	
6차	2024.07.04.	11:00~16:00	
7차	2024.07.09.	11:00~16:00	
8차	2024.07.11.	11:00~16:00	

3. 공매장소 : 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템  
(온비드, [www.onbid.co.kr](http://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) 구매예정가격 이상 최고가 응찰자에게 낙찰합니다.
- 3) 동일조건외의 입찰자가 2인 이상 있을 때는 온비드 시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다(입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.).
- 4) 구매 유찰 시 다음 회차의 구매 예정시간 1시간 전까지 직전 회차의 구매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납접수 선착순으로 진행합니다. 마지막 8회차 구매까지 유찰될 시 8회차의 구매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납접수 선착순으로 진행합니다.
- 5) 상기 공고된 구매는 당사의 사정에 따라 전체 차수를 진행하지 않고 중단될 수 있습니다.
- 5) 개찰일시

차수	개찰일시		차수	개찰일시	
1차	2024.06.19.(수)	14:00	2차	2024.06.21.(금)	14:00
3차	2024.06.26.(수)	14:00	4차	2024.06.28.(금)	14:00
5차	2024.07.03.(수)	14:00	6차	2024.07.05.(금)	14:00
7차	2024.07.10.(수)	14:00	8차	2024.07.12.(금)	14:00

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

## 6. 계약체결 및 대금 납부방법

- 1) 낙찰자는 낙찰 후 **10영업일** 이내에 당사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 하며, 낙찰 후 **10영업일** 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 **30일**까지 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 소유권이전 등기비용과 토지거래계약허가, 부동산거래신고, 용도변경 등 인허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하며, 신고 등 행정절차의 누락에 따른 과태료(매도자에게 부과된 과태료 포함) 또한 매수자가 부담합니다.
- 5) 본 물건은 부가가치세 납부 대상이며 부가가치세는 낙찰가에서 토지 건물비율로 건물가

를 계산한 금액의 10%임.

## 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 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.

## 8. 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 제 권리관계), 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.
  - 8) 공매물건에 대한 소송 및 채권보전현황(2024.05.31. 공매공고일 기준)이오니 입찰 전 확인하시기 바랍니다.

구분	종류	사건번호	채권자	채무자	청구금액
1	소유권이전등기(심문서)	2020가단256056	배**	장**	-
2	재산압류통지서	세무1과-20043	부***	신*****	₩15,504,530-
3	채권압류 및 추심명령	2021타채524365	(주)***** **	장**	₩16,915,183-
4	채권가압류	2021카단103112	배**	장**	₩200,000,000-
5	채권압류 및 추심명령	2021타채552858	(주)***** **	장**	₩17,764,490-
6	재산압류통지서	세무1과-1317	부***	신*****	₩16,438,840-
7	압류통지서	교통행정과-33727	부***	신*****	₩1,013,050-
8	채권압류 및 추심명령	2020타채552655	배**	장**	₩200,000,000-
9	물적납세의무(재산세, 2022년)	세무1과-3523	부***	신*****	₩17,670,220-
10	압류통지서	교통행정과-20460	부***	신*****	₩1,060,410-
11	재산압류통지서	세무1과-8970	부***	신*****	₩74,220,420-
12	물적납세의무(재산세, 2022년)	세무1과-000902	부***	신*****	₩17,303,050-
13	부동산소유권이전등기 청구권압류명령	2024타채521605	배**	장**	₩421,964,967-

- 위 채권 가압류 통지 등 관련하여 당사는 민/형사상 어떠한 책임도 지지 않습니다.
- 채권보전에 대한 말소 등의 책임은 매도자(당사)가 부담하지 않으며, 공고일 기준으로 추후 변동사항이 존재할 수 있습니다.

## 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.

## 10. 임대차 관련 특이사항

- 1) 본 공매대상 부동산에는 아래와 같이 임대차계약(당사 동의포함)이 설정되어 있습니다.

구분	해당호실	임차인	보증금(단위:원)	임대차계약기간
1	301호, 302호, 303호, 304호	은**	₩60,000,000-	'23.03.02.~'28.03.01.(60개월)

※ 임대차계약 현황(2024.05.31. 공매공고일 기준)이며, 본 기준일 이후 변동사항이 존재할 수 있습니다.

- 2) 매수자(입찰자)는 본 임대차계약을 인수하고 임차인과 임대차계약에 관한 승계합의를 본인의 비용과 책임으로 진행해야 하며, 잔금 납입 시 매도자가 정한 양식의 임대차계약 승계합의서를 작성하고 임대차 승계하는 임차인에 대하여 내용증명 통지가 완료되어 해당 사실을 증빙할 수 있는 서류를 제출한 경우에만 소유권이전 서류를 교부드립니다. 매수인이 위 해당 서류를 제출하지 않는 경우, 매수인은 계약상 및 법률상 불이익(매수인 의무 불이행에 따른 입찰 취소 및 입찰보증금 몰취 등) 받을 수 있습니다.
- 3) 잔금은 승계한 임대차계약의 임차보증금과 반환 완료한 임차보증금의 합계를 공제 후 납입하셔야 함을 참고하시어 입찰에 응하시기 바랍니다.

※ 본 공매 목적물에는 기재된 임차인 외에, 위탁자가 당사의 동의를 받지 않고 임대차계약을 체결한 불법점유자가 존재할 수 있습니다. 따라서, 매수인은 공매목적물에 관하여 불법점유자가 존재하는지 여부 등에 대하여 입찰 참가전에 직접 파악하여 입찰에 응하여야 합니다. 불법점유자에 대한 명도 등 법률관계 정리는 위 유의사항에 기재된 내용과 같이 매수인의 책임과 비용으로 해결하며, 이에 대해 당사는 일체의 책임을 부담하지 않습니다.

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

■■■ 공매 관련 세부사항에 관한 문의■■■

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

문의처 : 신탁사업2본부2팀 (02-6256-7876)

2024. 05. 31.



서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동)

[별지1] 구매예정가격

구분	건물 번호	최저 입찰금액(VAT별도)							
		1차	2차	3차	4차	5차	6차	7차	8차
1	101	1,167,400,000	1,050,660,000	945,594,000	851,035,000	765,932,000	689,339,000	620,406,000	558,366,000
2	103	600,600,000	540,540,000	486,486,000	437,838,000	394,055,000	354,650,000	319,185,000	287,267,000
3	201	607,100,000	546,390,000	491,751,000	442,576,000	398,319,000	358,488,000	322,640,000	290,376,000
4	202	419,900,000	377,910,000	340,119,000	306,108,000	275,498,000	247,949,000	223,155,000	200,840,000
5	203	308,100,000	277,290,000	249,561,000	224,605,000	202,145,000	181,931,000	163,738,000	147,365,000
6	204	421,200,000	379,080,000	341,172,000	307,055,000	276,350,000	248,715,000	223,844,000	201,460,000
7	301	484,900,000	436,410,000	392,769,000	353,493,000	318,144,000	286,330,000	257,697,000	231,928,000
8	302	336,700,000	303,030,000	272,727,000	245,455,000	220,910,000	198,819,000	178,938,000	161,045,000
9	303	245,700,000	221,130,000	199,017,000	179,116,000	161,205,000	145,085,000	130,577,000	117,520,000
10	304	299,000,000	269,100,000	242,190,000	217,971,000	196,174,000	176,557,000	158,902,000	143,012,000
11	401	436,800,000	393,120,000	353,808,000	318,428,000	286,586,000	257,928,000	232,136,000	208,923,000
12	402	302,900,000	272,610,000	245,349,000	220,815,000	198,734,000	178,861,000	160,975,000	144,878,000
13	403	222,300,000	200,070,000	180,063,000	162,057,000	145,852,000	131,267,000	118,141,000	106,327,000
14	404	270,400,000	243,360,000	219,024,000	197,122,000	177,410,000	159,669,000	143,703,000	129,333,000
15	501	436,800,000	393,120,000	353,808,000	318,428,000	286,586,000	257,928,000	232,136,000	208,923,000
16	502	302,900,000	272,610,000	245,349,000	220,815,000	198,734,000	178,861,000	160,975,000	144,878,000
17	503	222,300,000	200,070,000	180,063,000	162,057,000	145,852,000	131,267,000	118,141,000	106,327,000
18	504	270,400,000	243,360,000	219,024,000	197,122,000	177,410,000	159,669,000	143,703,000	129,333,000

※ 상기 입찰금액에는 건물분 부가가치세를 포함하지 않은 금액으로, 부가가치세는 별도로 납부해야 함.