

신탁부동산 공매공고

당사가 소유한 부산광역시 중구 광복동 1가 15-6 토지 및 건물에 대하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

- 다 음 -

※ 입찰 전 유의사항	
▶ 당사(대한토지신탁 주식회사)가 진행하는 공매(공개매각)는 한국자산관리공사에서 진행하는 공매와는 전혀 다른 일반매매에 해당합니다. 본 공고상 매수인이 부담하는 조건을 정확히 확인하신 후 이에 동의하는 경우에만 입찰에 참여하기 바랍니다.	
▶ 낙찰 이후 매매계약 체결 전까지 당사 단독 판단으로 낙찰은 취소될 수 있으며, 공매공고에 오류가 있는 경우에는 낙찰 또는 매매계약은 무효로 할 수 있습니다. 이와 같이 낙찰이 취소되거나 매매계약이 무효로 되는 경우에는 입찰보증금은 이자 없이 원금만 반환됩니다.	
▶ 입찰(수의계약 포함)에 참여한 경우, 유의사항 전부에 대하여 동의한 것으로 간주하며, 매수인이나 제3자의 법률적 해석을 근거로 매매계약 등 공매조건을 부인하거나 변경할 수 없습니다.	
▶ 공매물건에 대한 제한권리(가처분, 가압류, 소송, 유치권, 점유권, 임대차 등)는 매수자가 직접 공부의 열람 및 현지답사 등으로 확인하고 인지한 상태에서 매수자의 책임과 비용으로 정리하며, 이를 이유로 계약을 해제할 수 없고 매도인은 일체의 하자담보 책임을 부담하지 않습니다.	
▶ 공매목적물에 존재하거나 표시되지 않은 물건(건물, 시설물, 구조물, 기계, 장치, 잡기, 비품 등 일체)과 제3자가 시설한 지상 물건 등이 있을 때에는, 그에 대한 명도·철거·수거·인도의 책임과 비용 그리고 부동산·동산 권리자와의 분쟁이 발생할 경우 이에 대한 일체의 책임은 매수인의 부담으로 처리하는 조건이며 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.	
▶ 감정평가서(㈜가람감정평가법인, 가람 2423-11-00176)상 제시외건물이 존재하나, 해당 건물은 미등기·미신탁 건물로서 공매목적물에서 제외되며 이로 인한 일체의 책임(유치권 행사, 명도 등)은 매수인이 부담합니다. 아울러, 해당 사항으로 인한 매매계약 해제 및 매매대금 반환은 불가하며 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.	
▶ 공매목적물 전부에 대하여 선순위 근저당권(근저당권자 : 부산치과의사신용협동조합)이 존재하나, 해당 근저당권은 피보전채권이 신탁의 우선수익권과 동일하므로 말소기준권리에 해당합니다.	
▶ 공매목적물 전부에 선순위 임대차 계약이 존재하며, 매수인은 이를 면책적으로 승계하여야 합니다. (상기 임대차보증금은 입찰가격에 포함되지 않고, 매수인의 책임과 비용으로 해당 임대차보증금을 반환하여야 함)	
▶ 만일 당사 동의없이 체결된 임대차계약 및 임차권을 주장하는 임차인이 존재할 경우, 매수자의 책임으로 해당 임대차계약을 정리하여야 하며 이에 대한 모든 책임(임대차보증금 반환, 명도 등 일체)은 매수인이 부담하여야 합니다	
▶ 관리비(발생일과는 관계없이 체납관리비 포함)는 매매대금과는 별도로 매수인이 추가로 부담해야 하는 비용이므로, 사전에 확인하고 입찰여부를 결정하기 바랍니다	

1. 공매대상물건 [일괄매각]

: 부산광역시 중구 광복동 1가 15-6 토지 및 건물

구분	지번	지목	면적(㎡)	비고
토지	부산광역시 중구 광복동 1가 15-6	대	51.6	-
구분	건물의 표시			비고
건물	부산광역시 중구 광복동 1가 15-6 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 주택 및 점포 1층 34.38㎡ 2층 36.36㎡ 3층 36.36㎡			-

2. 공매차수별 최저입찰가격

(단위 : 원)

입찰차수	토지비	건물비(주택)	건물비(점포)	VAT(점포)	합계
1	739,839,355	34,988,501	13,233,275	1,323,327	789,384,458
2	665,855,420	31,489,651	11,909,946	1,190,995	710,446,012
3	599,269,878	28,340,686	10,718,952	1,071,895	639,401,411

※ 선순위 임대차보증금은 입찰가격에 포함되지 않고, 매수인은 책임과 비용으로 해당 임대차보증금을 반환하여야 함

3. 입찰일정

입찰차수	입찰기간	개찰일시
1	2024.09.02. 10:00 ~ 18:00	2024.09.03. 10:00
2	2024.09.09. 10:00 ~ 18:00	2024.09.10. 10:00
3	2024.09.19. 10:00 ~ 18:00	2024.09.20. 10:00

4. 공매사항

1) 공매장소 : 인터넷 전자입찰(www.onbid.co.kr)

2) 매각방법 : 일괄매각

3) 명도책임 : 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수자 부담

4) 공매공고 : 온비드 게시판(www.onbid.co.kr) 및 당사 홈페이지(www.reitpia.com)

5) 공매방법

- 본 공매입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리운영하는 전자자산처분시스템(온비드)을 이용한 인터넷 전자입찰로 입찰참가자는 입찰참가 전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, “온비드” 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 준수하여야 합니다.
- 입찰의 성립 : 공개경쟁입찰 방식으로 1인 이상의 유효한 입찰로서 성립합니다.
- 개찰 일시 : 상기 표 참조
- 낙찰자 결정 : 최저매매가격 이상 응찰자중 최고금액 응찰자에게 낙찰합니다. 다만, 최고금액 입찰자가 2인 이상인 경우에는 온비드시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다. (입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.)
- 대리인이 입찰자를 대리하여 입찰 참가 불가합니다.

6) 입찰보증금

- 입찰금액의 10% 이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 “온비드” 지정계좌에 입금하여야 합니다. (공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.)
- 입찰보증금 입금 및 환불시 은행 간 계좌이체 한도제한으로 10억원 이상은 타행계좌의 사용이 제한되므로 입찰참가자는 반드시 공매집금계좌 은행과 동일한 은행계좌를 만들어 사용해 주시기 바랍니다.

7) 제세공과금

- 매수자는 관계법령에 의거 매각대상 물건의 매매계약허가, 토지거래허가 등의 적합여부를 확인한 후 응찰하여야 하며, 매매계약 체결에 따른 소유권이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등)과 토지거래허가, 부동산 거래계약신고, 용도변경 등 인·허가의 책임 및 추가 비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 매수자는 잔금납부와 관계없이 잔금납부 지정일 이후 발생하는 공매목적물에 대한 재산세, 종합부동산세, 기타 제세공과금(각종 부담금 포함)과 전기세, 상하수도세, 경비용역비 등을 포함하는 일체의 관리비(발생일과는 관계없이 체납관리비 포함)를 부담하여야 합니다.

8) 계약체결 및 대금납부

- 낙찰자는 당사가 정한 계약서에 의하여 낙찰일로부터 **5영업일 이내**에 아래의 계약서류를 구비하여 매매계약을 체결하여야 합니다. 계약 체결 시 낙찰자의 입찰보증금은 계약금으로 대체하고, 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰을 취소하고, 낙찰보증금은 당사(매도자)에게 귀속됩니다.
- 본 공매목적 부동산은 담보신탁의 목적물로서 세금계산서는 부가가치세법 제10조 제8항 단서 조항에 따라 수탁자인 당사가 세금계산서(공급 받는 자 : 매수인)를 발행합니다. 계약금이 위약금으로 귀속되는 경우 계약금에 포함된 부가가치세 상당액도 위약금에 포함되어 당사에 귀속되고, 계약금에 포함된 부가가치세에 대한 반환청구는 인정되지 않습니다.
- 계약체결시 필요서류

개인	주민등록초본, 신분증, 인감 및 인감증명서
법인	등기사항전부증명서, 대표이사 신분증, 법인인감(사용인감계 제출시 사용인감 가능) 및 법인인감증명서
공통 사항	(대리인 계약 시) 위임장(본인 인감 날인), 대리인 신분증 (당사 소정양식 - 본인 인감 날인) 개인(신용)정보 수집, 이용제공 동의서 및 입찰참가자 준수규칙

- 대금납부방법

구분	금액	시기
계약금	매매금액의 10%	계약체결 시(입찰보증금으로 대체)
잔금	매매금액의 90%	계약체결일로부터 60일 이내

- ※ 대금납부기일 연체시 대금납부기일 익일부터 완납 시까지 「소송 촉진 등에 관한 특례법 제3조 (법정이율)」에서 규정한 법정이자율(연 12%) 적용
- ※ 낙찰자는 본인의 명의로 계약을 체결하고 잔금납부 및 소유권이전을 하여야 하며, 매수인 명의 변경은 불가합니다.

9) 입찰의 무효 및 취소

- 공고일 이후 입찰종료 시까지 공고물건에 대하여 불가피하게 취소 사유가 발생한 경우에는 해당 물건의 입찰을 무효 처리합니다.
- 입찰 진행시 온비드 시스템 장애 및 기타 사유로 인하여 입찰 진행이 어려운 경우에는 인터넷 입찰을 연기 또는 중지할 수 있습니다.
- 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 별도 공고 없이 임의로 취소할 수 있고, 공매 목적 부동산의 원인채무 변제 등으로 인하여 취소될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없으니 공매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.

10) 소유권 이전

- 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수인이 부담합니다.
- 매수인이 매각대금을 완납하고 매매계약상 매수자의 의무 이행을 완료한 경우, 소유권이전등기에 필요한 서류를 발급합니다.
- 입찰일 기준으로 공매물건에 대한 제한권리(가처분, 가압류, 소송, 유치권, 점유권, 임대차 등)는 매수자가 직접 공부의 열람 및 현지답사 등으로 확인하고 인지한 상태에서 매수자의 책임과 비용으로 정리하며, 이를 이유로 계약을 해제할 수 없고 매도인은 일체의 하자담보 책임을 부담하지 아니합니다.
- 입찰일로부터 소유권이전일까지 공매목적물에 제한권리 설정, 소송 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 못합니다.
- 매매계약 체결에 따른 소유권이전등기 비용(취득세, 확인서면 등 일체의 비용 포함)과 책임(부동산 실거래 신고 등 법적 의무 준수 포함)은 매수자가 부담합니다.

- 매수자는 매매계약체결 이후 30일 이내(주택거래신고지역 대상물건인 경우에는 계약체결일로부터 15일 이내) 관할 시·군·구청장에게 부동산거래계약신고를 필하여야 하며, 이를 위반하여 매도자에 발생한 손해에 대해 손해배상책임을 부담합니다.
- 매수자는 잔금납부일을 기준으로 공매물건의 현상 그대로를 인수하며 물적 하자, 이해관계자들(유치권자 등)의 정리 및 임대차승계·임대보증금반환(신탁사 미동의 임대차 포함), 미납관리비 등은 매수자 책임으로 합니다.

11) 수의계약

- 최종 유찰된 경우 : 최종유찰 공매조건 이상
- 낙찰자가 계약을 체결하지 아니한 경우 : 낙찰조건 이상
- 신청구비서류 : 수의계약매수신청서, 입찰보증금 납부 영수증, 인감증명서, 주민등록초본(법인등기사항전부증명서)
- 공매진행 중 각 회차별 공매가 유찰된 경우에는 다음 차수 공매실시 전날(영업일 기준)의 17:00 전까지 수의계약 신청을 할 수 있습니다(단, 최종 유찰일 기준 6개월 이내 수의계약 가능)
- 수의계약에 관한 사항(일시, 물건, 금액 등)은 당사 사정에 따라 변동될 수 있으며, 당사가 임의로 수의계약 체결을 거부하여도 수의계약응찰자는 일체 이의를 제기할 수 없습니다. 따라서 수의계약 응찰 전에 반드시 당사에 사전 문의하시기 바랍니다.
- 동일 물건에 접수자가 2인 이상인 경우에는 수의계약 매수신청서를 제출한 자들을 대상으로 당사 및 (우선)수익자 등 이해관계인과 협의하여 최고가 접수자를 수의계약 낙찰자로 선정합니다.

12) 기타사항

- 소유권 취득 및 처분 점유자 명도와 관련된 사항은 매수자의 책임으로 관계법령 및 관계기관에 확인하여야 합니다.
- 공매목적물의 공부 및 지적부상 하자나 행정상의 규제 또는 수량 등의 상이에 대하여 당사는 책임을 지지 아니하므로 입찰자 책임 하에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하시기 바랍니다.
- 공매목적물에 존재하거나 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치, 집기, 비품 등 일체)과 제3자가 시설한 지상 물건 등이 있을 때에는, 그에 대한 명도, 철거, 수거, 인도의 책임과 비용 그리고 동산 권리자와의 분쟁이 발생할 경우 이에 대한 일체의 책임은 매수인의 부담으로 처리하는 조건이며 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 매도자는 매각부동산에 관한 다음 각 호에 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 물적 하자
 - 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 등기부 및 건축물대장상 목록과 현황과의 상이
 - ⑥ 천재 또는 비상사태로 인한 피해
 - ⑦ 민법 제569조 내지 581조에 정한 매도인의 담보책임
- 공매목적물에 대하여 국세 체납(종합부동산세 등)을 원인으로 한 부동산 압류가 존재하며, 본 압류는 매매잔대금 수령 후 매도인 책임으로 해제할 예정입니다. 다만, 압류해제 행정업무 처리상 소유권이전 후 압류 해제가 될 수 있으며, 이에 대해 매도인은 책임을 부담하지 않습니다.

제한권리	접 수	권리자	대상
국세 체납으로 인한 압류	제35887호 (2024.03.08.)	국	신탁부동산 건물

- 아래 표는 신탁부동산에 존치하는 선순위 제한물권이나, 해당 제한물권은 피보전채권이 신탁의 우선수익권과 동일하므로 말소기준권리에 해당합니다

※ 부산광역시 중구 광복동 1가 15-6

(단위 : 원)

등기목적	범 위	접 수	권리자	채권최고액
근저당권	토지 및 건물 전부	제62166호 (2022.05.20.)	부산치과의사 신용협동조합	691,200,000

- 아래 표는 담보신탁계약서상 기재된 선순위 임대차 현황이며 매수인은 이를 면책적으로 승계하여 입찰가격과는 별개로 보증금 반환의무를 부담하여야 합니다. 또한, 실제 임대차계약 현황은 공매 물건지 현장 방문 등을 통해 매수인이 직접 확인하여야 하며, 이와 관련한 모든 책임은 매수인이 부담합니다.

※ 부산광역시 중구 광복동 1가 15-6

(단위 : 원)

층 수	임대인	임차인	임대보증금	월차임	비 고
1층	공명호	박제현	20,000,000	1,200,000	-
2층	공명호	최용인	10,000,000	450,000	-
3층	공명호	윤지수/양복모	3,000,000	300,000	-
합 계			33,000,000	1,950,000	-

- 상기 표 외 공매목적물에 대하여 당사 동의없이 체결된 임대차계약 및 임차권을 주장하는 임차인이 존재할 수 있으며, 이에 대한 일체의 책임(임대차보증금반환, 명도 등)은 매수인이 부담합니다. 또한 공매목적물에 관하여 『주택임대차보호법』, 『상가건물임대차보호법』 또는 『임차권등기』에 따라 대항력을 갖춘 임차인이 존재하는 경우, 매수자가 임대차계약과 관련된 일체의 사항을 면책적으로 승계해야 함을 유념하시기 바랍니다.
- 응찰자는 공매공고 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 공매물건 현황 확인에 대한 책임은 매수자에게 있어 매도인에게 이에 관한 일체의 이의를 제기할 수 없으므로 공매 참가 전에 반드시 확인하시기 바랍니다.
- 공매공고 내용과 공매물건의 공부 내용이 상이한 경우 공부 내용이 우선합니다.
- 공매물건과 관련한 자세한 내용은 감정평가서를 참고바랍니다. 응찰자는 반드시 사전에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하신 후 응찰하시고, 공매 응찰 시 유의하시기 바랍니다.

5. 안내사항

- 본 공매계획은 입찰 전까지 신탁관계인의 사정 등에 의하여 별도 공고 없이 임의로 변경 또는 취소될 수 있고, 공매물건의 원인채무 변제 등으로 인하여 취소될 수 있으며 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없으니 공매 참가 전에 반드시 확인하시기 바랍니다.
- 낙찰자는 낙찰일 이후 5영업일 내에 당사에 방문해 매매계약을 체결해야 합니다.
- 공매 관련내용은 당사 입찰참가자 준수규칙에 의하며, 동 규칙 및 매매계약서 등은 당사에 비치되어 있사오니 방문을 통해 사전에 열람하시기 바라며, 세부사항에 대해서는 아래로 문의하시기 바랍니다.
- 현장설명은 별도로 실시하지 않으며 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 공매 관련 기타내용은 당사 인터넷 홈페이지 www.reitpia.com “공매정보”에서 확인바랍니다.
[공매관련 세부사항 문의처 : TEL (02)528-0468 FAX (02)528-0472]

2024년 08월 일

