

# 신 택 부 동 산 공 매 공 고

## 1. 공매대상물건

- 서울특별시 영등포구 문래동3가 82-23 토지 및 위 지상건물 등 별지참조

## 2. 인터넷 입찰일시 및 차수별 최저입찰금액

(단위: 천원)

회차		1회차				2회차			
일자		입찰일시:2019년 7월 1일 10:00 ~ 11:00 개찰일시:2019년 7월 2일 09:30				입찰일시:2019년 7월 4일 10:00 ~ 11:00 개찰일시:2019년 7월 5일 09:30			
부동산 목록		토지	건물	부가세	계	토지	건물	부가세	계
1번 물건	라프하우스2차	3,594,000	2,439,000	243,900	6,276,900	3,234,000	2,196,000	219,600	5,649,600
2번 물건	라프하우스3차	3,108,000	1,677,000	167,700	4,952,700	2,797,000	1,510,000	151,000	4,458,000

  

회차		3회차				4회차			
일자		입찰일시:2019년 7월 8일 10:00 ~ 11:00 개찰일시:2019년 7월 9일 09:30				입찰일시:2019년 7월 11일 10:00 ~ 11:00 개찰일시:2019년 7월 12일 09:30			
부동산 목록		토지	건물	부가세	계	토지	건물	부가세	계
1번 물건	라프하우스2차	2,911,000	1,976,000	197,600	5,084,600	2,620,000	1,779,000	177,900	4,576,900
2번 물건	라프하우스3차	2,518,000	1,359,000	135,900	4,012,900	2,267,000	1,223,000	122,300	3,612,300

  

회차		5회차				6회차			
일자		입찰일시:2019년 7월 15일 10:00 ~ 11:00 개찰일시:2019년 7월 16일 09:30				입찰일시:2019년 7월 18일 10:00 ~ 11:00 개찰일시:2019년 7월 19일 09:30			
부동산 목록		토지	건물	부가세	계	토지	건물	부가세	계
1번 물건	라프하우스2차	2,359,000	1,601,000	160,100	4,120,100	2,123,000	1,441,000	144,100	3,708,100
2번 물건	라프하우스3차	2,040,000	1,101,000	110,100	3,251,100	1,836,000	991,000	99,100	2,926,100

  

회차		7회차				8회차			
일자		입찰일시:2019년 7월 22일 10:00 ~ 11:00 개찰일시:2019년 7월 23일 09:30				입찰일시:2019년 7월 25일 10:00 ~ 11:00 개찰일시:2019년 7월 26일 09:30			
부동산 목록		토지	건물	부가세	계	토지	건물	부가세	계
1번 물건	라프하우스2차	1,911,000	1,297,000	129,700	3,337,700	1,720,000	1,168,000	116,800	3,004,800
2번 물건	라프하우스3차	1,653,000	892,000	89,200	2,634,200	1,488,000	803,000	80,300	2,371,300

※ 유찰시 전 회차 가격의 10% 이내 범위에서 차감하며, 입찰가격은 10만원 이하는 절상합니다.

※ 각 차수별 공매실시 후, 다음 공매차수 공매실시 전까지 전차 공매조건으로 수의계약 가능합니다.

(단, 신탁부동산 관계인의 요청에 따라 공매가 중지될 수 있습니다.)

※ 본 공매물건, 공매일시 및 최저공매예정가격은 당사의 사정으로 변경될 수 있습니다.

※ 본 공매물건은 물건 별로 일괄매각 하는 것을 원칙으로 합니다.

## 3. 공매사항

1) 공매장소 : 인터넷 전자입찰(www.onbid.co.kr)

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

3) 공매방법

- 본 공매입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(온비드)을 이용한 인터넷 전자입찰로 입찰참가자는 입찰참가전에 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.
- 낙찰자 결정 : 최저매매가격 이상 응찰자중 최고금액 응찰자에게 낙찰합니다. 다만, 최고금액 입찰자가 2인 이상인 경우에는 온비드 시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다.  
(입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.)

#### 4) 보증금

- 입찰금액의 10% 이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 “온비드”지정 계좌에 입금하여야 합니다.(공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.)

#### 5) 제세공과금

- 당사는 어떠한 경우에도 고유재산으로 일체의 제세공과금 및 각종 부담금, 관리비 등 일체의 비용에 대한 납부 의무를 부담하지 않음
- 공매대상 목적물과 관련하여 위탁자가 체납한 제세공과금 등으로 인하여 사실상·법률상 불이익(인허가 변경 등)이 발생할 수 있고 이를 매수자가 부담할 수 있으며, 이에 대하여 당사는 어떠한 책임도 부담하지 않음
- 본 매매목적물에 대한 잔금납부기한 만료일과 실제 잔금지급일중 빠른날 이후에 발생하는 각종 제세공과금은 매수인 부담으로 합니다.
- 매매목적물의 공용부분 체납관리비가 존재하는 경우, 잔금일자와 관계없이 매수인이 전부 부담합니다.

#### 6) 입찰의 무효 및 취소

- 공고일 이후 입찰 종료 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.

#### 7) 계약체결 및 대금납부

- 낙찰자는 당사가 정한 계약서에 의하여 낙찰일로부터 5일 이내에 매매계약을 체결하여야 하며, 계약시 입찰보증금을 전액 계약금보증금으로 대체하고, 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰을 취소하고, 입찰보증금은 매도자에게 귀속됩니다.
- 공매대상물건이 토지거래계약에 관한 허가구역 내에 위치하고 있을 경우, 낙찰자는 낙찰일로부터 3영업일 이내에 낙찰자의 책임으로 토지거래계약허가신청을 하여야 하며, 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 토지거래계약불허가통지를 받은 때에는 낙찰을 취소하고, 입찰보증금은 낙찰자에 반환됩니다.
- 대금납부방법

구분	금액	시기	비고
계약금	매매금액의 10%	계약 체결시(입찰보증금 전액으로 대체)	
잔 금	매매금액의 90%	계약체결일로부터 60일 이내	

#### 8) 소유권 이전

- 매매계약 체결에 따른 소유권이전등기 비용과 책임은 매수자가 부담합니다.
- 입찰일 기준으로 공매물건에 대한 제한권리(가처분, 가압류, 소송, 기타)등은 매수자가 인지하고 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 기존 이해관계자들 (유치권자, 임차권자 및 압류권자 등) 정리는 매수자 책임으로 정리하며, 이를 이유로 계약을 해지할 수 없으며, 매도인은 책임지지 않습니다.
- 공매공고 내용과 공매물건의 공부 내용이 상이한 경우 공부 내용이 우선하나, 이해관계인의 청구에 따라 공부내용이 변경될 수 있습니다.
- 공매대상 목적물의 공부 및 지목상의 하자와 행정상의 규제 등(토지거래허가구역 지정 등을 말하며 이에 한정되지 아니함)에 대해서는 매도인이 책임을 지지 아니하므로 응찰자는 반드시 사전에 제반사항을 파악 후 응찰하시기 바랍니다.

- 공매공고의 내용(열람서류 포함)은 계약의 일부가 됩니다.
- 본 공매집행은 당사 사정 발생시 공매 당일 취소 또는 변경될 수 있으며 이와 관련하여 일체의 이의를 제기할 수 없습니다. 또한 별도 입찰 중단 또는 취소 공고는 하지 않으므로 입찰자는 사전에 입찰실시 여부를 확인한 후 응찰하시기 바랍니다.
- 소유권 취득 및 처분 관련된 사항은 매수자의 책임으로 관계법령 및 관계기관에 확인하여야 합니다.  
(토지거래허가 등)
- 거래계약 체결일부터 60일 이내 매수자는 '부동산거래신고 등에 관한 법률' 제3조에 의거 당해 토지 건축물 소재지 관할 시장·구청장·군수에게 부동산실거래가 신고를 해야 합니다.

#### 9) 유의사항

- 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 신탁 전 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
- 본 공매물건에 대한 정확한 임대차, 유치권 등 현황조사 및 각종 권리제한사항 (압류, 가압류, 가처분, 유치권 등)은 매수자가 부담하고 이에 대해 매도인에게 일체 이의를 제기하지 않는 조건입니다.
- 본 매매목적물에 대한 잔금납부기한 만료일과 실제 잔금지급일중 빠른 날 이후에 발생하는 각종 제세공과금은 매수인 부담으로 합니다.
- 기타 공매물건에 임차인 및 무단점유자 등이 있을 경우 그들에 대한 현황조사 및 무단점유자 등의 명도문제는 매수자의 책임과 비용으로 처리하며 이에 대해 매도인에 일체의 이의를 제기하지 않는 조건입니다.
- 본 공매물건에 대하여 기존 권리제한사항 포함 처분금지가처분등기 및 압류등기 등이 향후 발생할 경우 이에 대한 말소책임은 매수자가 부담하며, 매도인에 대해서는 소송제기 등 일체의 이의를 제기하지 않는 조건입니다.
- 신탁부동산에 대한 처분금지가처분 및 소송 등이 발생하여 향 후 매수자가 소유권을 상실하게 되더라도 매수자가 납부한 매매대금 및 이에 대한 이자금은 반환되지 않으며, 이와 관련하여 매수자는 매도인에 대하여 소송제기 등 일체의 이의를 제기하지 않는 조건입니다.
- 본 매매목적물에 대해 원고가 당사를 피고로 하여 제기한 임대차 보증금반환 소송 중 2건(서울남부지법 2018가단265373, 2019며35263)은 판결이 확정되었고 1건(서울남부지법 2019가단212895)은 진행 중인바, 소송판결금 및 첨부 임차인중 신탁등기 이전 당사에 대항력을 갖춘 것으로 신탁정산(종료)시점까지 확인되는 임대차보증금은 공매대금에서 집행될 예정입니다.
- 당사가 발급한 '임대 업무 관련 통지 공문'에 기하여 임대차계약을 체결한 임차인 등에 대하여는 대항력의 존재여부가 불분명한바, 공매대금에서 공탁할 예정입니다.
- 공매물건의 명도(임대차 포함) 및 건물 또는 점포의 용도변경, 영업허가, 등록 등의 기타 인·허가와 이에 따른 시설보완 등은 매수자 책임으로 처리해야 합니다.
- 처분금지가처분, 소송 등이 발생할 경우 공매가 중지될 수 있습니다.
- 본 공매계획은 입찰전까지 우선수익자의 요청 또는 당사의 사정에 의해 임의로 취소 (공매당일 포함) 또는 변경될 수 있으며, 이와 관련 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- 응찰자는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 매각 공매물건과 관련하여 매도자가 알지 못하였던 사유로 인하여 매수자에게 사실상, 법률상 불이익

이 발생하는 경우, 그 불이익은 매수자에게 귀속되며 매도자는 어떠한 책임도 부담하지 않습니다.

- 매매목적물상 첨부 리스트 이외의 임차인 및 점유자 또는 유치권자 등이 존재할 수 있으니, 매수인은 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 상세히 조사 검토 후 입찰하시기 바랍니다.
- 매각 공매물건과 관련하여 임차인(대항력 없는 임차인, 신탁정산 이후 대항력이 있는 것으로 추가로 확인되는 임차인 등) 및 점유자, 유치권자 등에 대한 책임(명도, 보증금반환 책임, 임대차 승계, 법정지상권, 경매 등)은 매수인 부담이며 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다. 만일, 매매부동산상의 임대차를 원인으로 하여 임차인들이 당사를 상대로 제기하는 손해배상 등의 소송 등이 발생할 경우 매수인은 이를 해결하여 당사를 면책시키고, 당사에게 발생한 손해를 배상해야 하는 조건입니다.
- 매매목적물상 당사가 조사한 임차인 현황은 첨부과 같으나 정확하지 않을수 있고, 이에 한정되지 아니하고 상가임대차보호법 및 주택임대차보호법상 당사에 대항력을 갖춘 임차인이 추가로 존재할수 있으며, 당해 임차인이 임대차계약 승계를 원할 경우 임대차계약을 승계하는 조건이며, 잔금납부일까지 해당임차인으로부터 매수자와의 임대차계약 승계동의 및 당사에 임차보증금반환청구를 하지 않겠다는 확약서(임차인 인감증명서 첨부)를 수령하여 당사에 제출하여야 합니다. 승계를 원하는 임차인이 있음에도 불구하고 미제출시 당사는 계약을 해제할 수 있고, 당사가 이미 수취한 계약보증금은 위약별로 당사에 몰취되며, 매수자는 일체의 반환이나 감액을 청구할 수 없습니다.

#### 4. 안내사항

- 본 공매사항은 입찰 전까지 신탁관계인의 사정으로 변동 또는 취소될 수 있으므로 공매 참가 전에 반드시 확인하시기 바랍니다.
- 공매 관련내용은 당사 입찰참가자 준수규칙에 의하며, 동 규칙 및 매매계약서 등은 당사에 비치되어 있사오니 사전에 열람하시기 바라며, 세부사항에 대해서는 아래로 문의하시기 바랍니다.
- 공매 관련 기타내용은 당사 인터넷 홈페이지 [www.mgtrust.co.kr](http://www.mgtrust.co.kr) “물건정보(매각/공매물건)”에서 확인바랍니다.

공매관련 사업관리팀 세부사항 문의처 TEL : 02-3456-0080, 02-3456-0029 / FAX : (02)6499-2434

2019년 6월 일

(주)무궁화신탁 대표이사 권준명

**공매 대상 부동산 목록 :**

**1. 라프하우스 2차**

- 1) 서울특별시 영등포구 문래동3가 82-23 대 297.6㎡
- 2) 서울특별시 영등포구 문래동3가 82-23  
(도로명주소) 서울특별시 영등포구 문래로 79-11  
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 9층 제2종근린생활시설  
지1층 106.86㎡  
지1층 24.55㎡(연면적제외)  
1층 94.15㎡(연면적제외)  
1층 56.16㎡  
1층 27.75㎡  
2층 160.46㎡  
3층 112.31㎡  
3층 47.36㎡  
4층 159.45㎡  
5층 159.45㎡  
6층 159.45㎡  
7층 159.45㎡  
8층 123.58㎡  
9층 79.63㎡  
옥탑1층 21.96㎡(연면적제외)

**2. 라프하우스 3차**

- 1) 서울특별시 영등포구 당산동4가 32-82 대 217.2㎡
- 2) 서울특별시 영등포구 당산동4가 32-82  
(도로명주소) 서울특별시 영등포구 당산로 36길 9-4  
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 고시원,사무소  
지1층 37.8㎡  
1층 122.4㎡  
2층 122.4㎡  
3층 122.4㎡  
4층 122.4㎡  
5층 122.4㎡  
6층 122.4㎡  
7층 122.4㎡  
8층 97.32㎡  
옥탑1층 10.08㎡(연면적제외)