

신 택 부 동 산 공 매 공 고

1. 공매대상물건

가. 토지

- | | | |
|-------------------------|---|--------|
| (1) 서울특별시 송파구 가락동 155-5 | 대 | 331.7㎡ |
| (2) 서울특별시 송파구 가락동 155-5 | 대 | 427.5㎡ |

나. 위 지상 신축 중인 건물

(건축주 지위와 기타 각종 인허가 명의 등 본 사업과 관련된 제반 권리 일체 포함)

※ 공매대상물건의 표시는 공부와 다를 수 있으니 공부를 필히 확인하시기 바랍니다.

※ 본 공매물건은 토지 및 그 지상 미준공 건축물을 일괄매각하는 것이 원칙이며, 공사비 및 시공과 관련된 유치권 등은 매수인이 책임지고 정리하는 조건입니다.

- 매수인은 본부동산 중 미준공상태의 건축물이 존재함을 확인하고, 이와 관련한 공사비, 설계비, 감리비 등 사업비용 민원과 시공사 유치권 행사 등을 매수인의 책임과 비용으로 정리하여야 합니다.
- 또한, 매수인은 향후 본 부동산의 공사와 관련하여 당사에 책임(소송 및 비용부담 등)이 발생할 경우 소유권이전 여부를 불문하고(소유권 이전 후에도) 그에 대한 모든 책임을 부담하고, 당사를 면책시켜야 합니다.

2. 인터넷 입찰일시 및 차수별 최저입찰금액

1)입찰 및 개찰일시

구분	입찰일시 (24h표기)		개찰일시 (24h표기)	
1차	2020.09.29.(화)	10:00 ~ 14:00	2020.10.05.(월)	10:00
2차	2020.10.06.(화)	10:00 ~ 14:00	2020.10.07.(수)	10:00
3차	2020.10.08.(목)	10:00 ~ 14:00	2020.10.12.(월)	10:00
4차	2020.10.13.(화)	10:00 ~ 14:00	2020.10.14.(수)	10:00
5차	2020.10.15.(목)	10:00 ~ 14:00	2020.10.16.(금)	10:00
6차	2020.10.20.(화)	10:00 ~ 14:00	2020.10.21.(수)	10:00
7차	2020.10.22.(목)	10:00 ~ 14:00	2020.10.23.(금)	10:00
8차	2020.10.27.(화)	10:00 ~ 14:00	2020.10.28.(수)	10:00
9차	2020.10.29.(목)	10:00 ~ 14:00	2020.10.30.(금)	10:00
10차	2020.11.03.(화)	10:00 ~ 14:00	2020.11.04.(수)	10:00

2) 차수별 입찰금액

(단위 : 원 / 부가세포함)

차수	차수별 최저입찰가격			합계	비 고
	토지	건물	건물부가세		
1차	17,537,600,000	2,965,700,000	296,570,000	20,799,870,000	일괄입찰 (공매공고문, 입찰참가자 준수규칙 등 숙지요망)
2차	15,783,900,000	2,669,200,000	266,920,000	18,720,020,000	
3차	14,205,600,000	2,402,300,000	240,230,000	16,848,130,000	
4차	12,785,100,000	2,162,100,000	216,210,000	15,163,410,000	
5차	11,506,600,000	1,945,900,000	194,590,000	13,647,090,000	
6차	10,356,000,000	1,751,400,000	175,140,000	12,282,540,000	
7차	9,320,400,000	1,576,300,000	157,630,000	11,054,330,000	
8차	8,388,400,000	1,418,700,000	141,870,000	9,948,970,000	
9차	7,549,600,000	1,276,900,000	127,690,000	8,954,190,000	
10차	6,794,700,000	1,149,300,000	114,930,000	8,058,930,000	

- ※ 각 차수별 공매 실시 후 유찰된 경우에는 다음 공매차수 입찰 개시 전까지 전차 공매조건 이상으로 수의계약 할 수 있습니다. 단, 신탁부동산 관계인의 요청에 따라 공매가 중지될 수 있으며, 이 경우 중단 시점의 조건으로 수의계약 처분이 가능합니다.
- ※ 개찰일자는 입찰일 다음 영업일로써, 2차 입찰시 기존 1차 낙찰자가 존재하는 경우, 온비드시스템 상 자동으로 2차 입찰자는 유찰되며, 입찰보증금은 환불됩니다.
- ※ 최저입찰가격은 건물분의 부가세가 포함된 가격이며, 매매 후 부가세 미발생시 낙찰금액에 산정된 부가세는 환불됩니다.
- ※ 낙찰자 결정 : 최저매매가격 이상 응찰자 중 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.)
- ※ 본 공매 최종차수 유찰 시, 최종 유찰일로부터 6개월 이내에 최종 유찰 공매 조건 이상으로 수의 계약을 체결할 수 있습니다.

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.
- 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 않습니다.
 - 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 않습니다.
 - 본 매매목적물에 대한 잔금납부기한 만료일과 실제 잔금지급일중 빠른 날 이후에 발생하는 각종 제세공과금은 매수인 부담으로 합니다.[단, 잔금납부기한 만료일과 실제 잔금지급일중 빠른 날 이전에 발생한 제세공과금(이하 “이전세금”)이라도 매수자의 책임으로 정산시점(잔금납부후 3일내)까지 당사에 청구된 내역까지만 정산하며, 따라서 정산 후에 발견된 “이전세금”을 매수자가 납부할 수있음]
- 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 계약금 보증금으로 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%	계약 체결일로부터 30일 이내	

8) 소유권 이전

- 매매계약 체결에 따른 소유권이전등기 비용과 책임은 매수자가 부담합니다.
- 입찰일 기준으로 공매물건에 대한 제한권리(가처분, 가압류, 소송, 대지권 별도등기 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 하자과 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 체결일로부터 30일 이내 매수자는 ‘부동산거래신고 등에 관한 법률’ 제3조에 의거 당해 토지 건축물 소재지 관할 시장·구청장·군수에게 부동산실거래가 신고를 해야합니다.

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, 대지권 별도등기 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.[단, 매수자가 정산 전(잔금납부후 3일내)까지 당사에 청구한 내역까지만 정산하며, 따라서 정산 후에 발견된(월) “이전세금”을 매수자가 납부할 수 있으니 이점 유의바랍니다.]
- 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 향 후 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.
- 공매물건의 명도(임대차 포함) 및 건물 또는 점포의 용도변경, 영업허가, 등록 등의 기타 인·허가와 이에 따른 시설보완 등은 매수자 책임으로 처리해야 합니다.
- 매매목적물로 표시되지 않은 물건(건물, 공작물 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 수목, 농작물 등이 있을 때에는 그에 대한 명도, 철거, 수거 책임은 매수자의 부담으로 합니다.
- 매매목적물(토지)상에는 건축허가를 득한 후 건축 중에 있는 미완성건축물이 소재하고 있으며, 매도자는 매수자 명의로의 사업주체 변경에 협조하되, 사업주체 변경을 포함한 기타사업 인허가와 관련된 사항에 대해서는 매수자가 인허가 관청에 사전 확인하여야 하며, 이에 대한 일체의 책임은 매수자가 부담합니다.
- 사업주체가 변경시 건축인허가와 관련된 일체의 책임(취득세 기타 제세공과금 포함)은 매수자가 부담하여야 하며, 이와 관련하여 매도자는 면책됩니다.
- 매수자는 매매목적물(토지)상에 건축공사가 진행되다가 중단된 상태임을 인지하고 반드시 현장을 방문하여 공사관련 구조물 등이 설치된 사실을 완전히 확인하여야 하며, 공사비 민원, 유치권행사, 기타 시공과 관련된 민원을 책임지고 정리하여야 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.
- 신탁사무처리비용의 정산에 대하여 본 공고문과 신탁계약의 내용이 상충하는 경우에는 신탁관계인(위탁자, 수탁자, (우선)수익자 등)간에는 신탁계약 내용이 우선 적용됩니다.
- 응찰자는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.

4. 안내사항

- 본 공매사항은 입찰 전까지 신탁관계인의 사정으로 변동 또는 취소될 수 있으므로 공매 참가전에 반드시 확인하시기 바랍니다.
- 인터넷 전자입찰의 경우 개찰이 익영업일 이후에 가능하기 때문에 전차의 개찰일과 신규차수 입찰일이 동일한 날에 진행할 경우, 공매진행시 전차에서 낙찰자가 있더라도 다음 차수 공매가 자동으로 진행됩니다. 공매실시 후 익영업일 개찰 결과, 전차에서 낙찰자가 결정되는 경우 다음 차수 응찰자는 응찰이 자동으로 취소됨에 유의하시기 바랍니다. 이 경우 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 개찰일 익일에 이자없이 환불됩니다.
- 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 “물건정보(매각/공매물건)”에서 확인바랍니다.

공매관련 세부사항 문의처 : TEL (02)3456-0013, FAX (02)6499-2436

2020 년 09월 일

(주)무궁화신탁 대표이사 권준명