

신탁부동산 공매 공고

당사(이하 문맥에 따라 “매도자”, “매도인” 또는 “수탁자”라고도 함)가 수탁하고 있는 강원특별자치도 속초시 동명동 396-9 일원에 소재한 신탁부동산에 관하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

1. 공매대상 물건

가. 토지

공매대상 부동산 목록(토지)

| 구분 | 소재지 | 지번 | 면적(m ²) | 지목 | 비고 |
|------------|-----------------|---------|---------------------|-----|----|
| 1 | 강원특별자치도 속초시 동명동 | 397-4 | 79.00 | 대 | |
| 2 | | 387-1 | 50.00 | 대 | |
| 3 | | 391-1 | 106.00 | 대 | |
| 4 | | 391-5 | 109.00 | 대 | |
| 5 | | 391-10 | 586.00 | 대 | |
| 6 | | 392-1 | 188.00 | 대 | |
| 7 | | 396-7 | 43.00 | 대 | |
| 8 | | 405-2 | 308.00 | 대 | |
| 9 | | 405-5 | 55.00 | 대 | |
| 10 | | 450-164 | 211.00 | 대 | |
| 11 | | 394 | 112.00 | 대 | |
| 12 | | 391-7 | 73.00 | 대 | |
| 13 | | 391-6 | 119.00 | 대 | |
| 14 | | 391-15 | 965.00 | 대 | |
| 15 | | 396-15 | 111.00 | 잡종지 | |
| 16 | | 396-14 | 65.00 | 대 | |
| 17 | | 450-186 | 251.00 | 대 | |
| 18 | | 391-20 | 18.00 | 대 | |
| 19 | | 450-183 | 149.00 | 대 | |
| 20 | | 450-184 | 167.00 | 대 | |
| 21 | | 396-9 | 932.00 | 대 | |
| 소 계 | | | 4,697 | | |

나. 건물

공매대상 부동산 목록(건물)

| 구분 | 소재지 | 지번 및 건물명 | 구조 및 면적(m ²) | 비고 |
|----|-----------------|-------------------|---|----|
| 1 | 강원특별자치도 속초시 동명동 | 396-9 제3호 | 목조 스테이트 지붕단층 주택 92.16 | |
| 2 | | 397-4 | 시멘트벽돌조 슬라브지붕3층 주택, 근린생활시설 1층 64.79 2층 64.964 3층 32.55 | |
| 3 | | 387-1외 1필지 제1호 | 시멘트벽돌조 슬라브지붕 2층 주택 및 제2층근린생활시설 1층 41.4 2층 41.4 | |
| 4 | | 391-1 | 목조 스테이트지붕 단층주택 37.26 | |
| 5 | | 391-15 | 철근콘크리트조 및 경량철골조 슬라브기와잇기지붕 단층 관사 및 차고 1층 173.66 지하1층 17.82 | |
| 6 | | 450-186 | 목조 스테이트지붕 단층주택 60.42 | |
| 7 | | 450-183 | 시멘트 블록조 시멘트 기와지붕 단층주택 및 창고 51.3 | |
| 8 | | 450-184 | 시멘트벽돌조 슬라브지붕 단층주택 90.84 | |
| 9 | | 396-9 | 시멘트블록조, 경량철골조 스테인지붕 단층창고, 근린생활시설 78.00 | |

다. 인허가 사항

- 건축허가 : 허가번호 2018-건축디자인과-신축허가-27

- ※ 공매대상 물건 세부 현황 및 공매관련 기타자료는 당사 홈페이지(www.koramco.co.kr) 및 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(온비드, ww.onbid.co.kr)에서 직접 확인하여야 합니다.
- ※ 공매목적물에는 상기 부동산(토지 및 건축물)과 건축허가(2018-건축디자인과-신축허가-27)이 포함되어 있으며, 현 상태 일괄매각 조건입니다.
- ※ 공매목적물에 관하여 현장점거자 또는 유치권을 주장하는 자가 있을 수 있습니다. 매수의향자의 현장확인이 필수적이며, 공매목적물 관련 분쟁(시공사의 유치권 주장 등)이 있는 경우 매수자의 책임과 비용으로 관련 제반 분쟁을 해소하여야 합니다.(공매에 따른 매매계약 체결 후 분쟁 등이 발생하는 경우 포함입니다.)

2. 공매일시 및 공매예정가격

(단위 : 원)

| 회차 | 공매일자 | 공매시간 | 공매예정가격(토지 및 건물) | | | |
|----|------------|-------|-----------------|----|-------|----------------|
| | | | 토지 | 건물 | 부가가치세 | 합계 |
| 1차 | 2023.08.17 | 10:00 | 29,300,000,000 | - | - | 29,300,000,000 |
| 2차 | 2023.08.17 | 16:00 | 26,400,000,000 | - | - | 26,400,000,000 |
| 3차 | 2023.08.23 | 10:00 | 23,800,000,000 | - | - | 23,800,000,000 |
| 4차 | 2023.08.23 | 16:00 | 21,500,000,000 | - | - | 21,500,000,000 |
| 5차 | 2023.08.28 | 10:00 | 19,700,000,000 | - | - | 19,700,000,000 |
| 6차 | 2023.08.31 | 10:00 | 17,930,000,000 | | | 17,930,000,000 |

3. 공매장소 : 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템
(온비드, www.onbid.co.kr)(1588-5321)

4. 공매방법 : 일반경쟁입찰(단독응찰도 유효)

- 1) 공매예정가격 이상 최고가 응찰자에게 낙찰하며, 공매 대상물건 일괄입찰 방식입니다.
- 2) 동일조건의 입찰자가 2인 이상 있을 때에는 당해 입찰자를 대상으로 즉시 재입찰을 실시하여 낙찰자를 결정합니다.
- 3) 공매 유찰시 다음 회차의 공매 예정시간 1시간 전까지 본 신탁재산의 우선 수익자 겸 대리금융기관인 서울은평새마을금고의 동의를 득하여 직전 회차의 공매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납접수 선착순으로 진행합니다. 마지막 6회차 공매까지 유찰될시 또는 공매 입찰진행이 중도 중단되는 경우 본 신탁재산의 우선수익자 겸 대리금융기관인 서울은평새마을금고의 동의를 득하여 6회차의 공매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납접수 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 않는 경우에는 입찰에 참여할 수 없습니다.
- 6) 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, ‘온

비드' 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 숙지·준수하여야 합니다.

7) 개찰일시

| 차수 | 개찰일시 | |
|----|------------|-------|
| 1차 | 2023.08.18 | 10:00 |
| 2차 | 2023.08.18 | 10:00 |
| 3차 | 2023.08.24 | 10:00 |
| 4차 | 2023.08.24 | 10:00 |
| 5차 | 2023.08.29 | 10:00 |
| 6차 | 2023.09.01 | 10:00 |

5. **입찰보증금** : 입찰금액 10%이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 “온비드” 지정 계좌에 입금하여야 합니다.(공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출 시 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.)

6. **입찰신청서류** : 전자자산처분시스템(온비드)에 따름

7. **계약체결 및 대금 납부방법**

- 1) 낙찰자는 낙찰 후 5영업일 이내에 당사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 하며, 낙찰 후 5영업일 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 체결시 계약금 10%(입찰보증금 대체 가능), 계약체결일로부터 [60일]까지 잔금 90%를 납부하여야 하며, 매각대상 물건에 대한 부가가치세도 위 계약금 및 잔금 납부시점에 그 비율(계약체결시 : 10%, 잔금지급시 : 90%)에 맞추어 매매대금과 함께 납부하여야 합니다.
- 4) 매매계약 체결에 따른 소유권이전 등기비용과 토지거래계약허가, 부동산거래신고, 용도변경 등 인허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하여야 하며, 신고 등 행정절차의 누락에 따른 과태료(매도자에게 부과된 과태료 포함) 또한 매수자가 부담합니다.
- 5) 본건 신탁부동산 및 인허가 상 명의이전 및 제세공과금등을 담보하기 위하

여 매수인은 입찰보증금 또는 매매대금과는 별개로 일금일억원 (₩100,000,000.-)(이하, “명의이전 등 보증금”이라 함)을 잔금일 전에 당사가 안내하는 당사명의의 계좌에 예치하여야 하며, “명의이전 등 보증금”은 신탁부동산의 소유권이전, 건축주 명의이전 기타 본건 신탁부동산의 제세공과 및 관리비등이 완납 등이 확인된 후 반환하는 것으로 하고, 구체적인 보증금의 귀속 또는 반환에 관한 사항은 매매계약서에 따릅니다.

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 될 지 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 대항력 있는 임차인이 존재하는 경우, 매수자가 임대차계약을 승계하여야 합니다.
- 7) 공매목적물에 대한 명도는 매수자의 책임과 비용으로 처리합니다. 오해의 소지를 없애기 위하여 부연하면, 공매목적물의 명도 관련 일체의 법적 분쟁 및 민원 등은 매수자의 책임과 비용으로 처리하며, 여하한 사유를 불문하고, 수탁자는 위 명도와 관련하여 매수자에게 일체의 책임과 의무를 부담하지 않습니다.

- 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 이행완료한 후, 매도인으로부터 매도인의 본점 소재지에서 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받아야 합니다.

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, 실제로 수탁자에 의해 신탁재산에서 납부된 제세공과금은 제외함), 준조세, 각종 부담금 기타 이와 유사한 금액, 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 승계해야 함을 유념하시기 바랍니다. 공매목적물의 인도 및 명도 책임은 매수자가 부담하므로 매수자의 책임과 비용으로 명도업무 등을 수행하여야 하고, 본 물건에 대한 임차인 또는 점유자의 확인은 전입세대 열람 등의 방법을 이용하여 매수자가 사전에 확인하여야 함을 유념하시기 바랍니다.

니다.

- 4) 공매목적물에 대한 소유권이전등기일 현재 공매목적물에 관하여 이미 발생하였거나 장래에 발생할 제세공과 및 관리비(공용부분, 전용부분 포함하며 이에 한정되지 아니함)는 매도자에게 부과된 것이라도 매수자의 책임과 비용으로 해결합니다. 따라서 공매목적물에 관한 관리비 현황에 대하여는 입찰 참가 전에 매수자가 직접 파악하여 입찰에 응하여야 합니다.
- 5) 입찰에 참가하기 위해서는 당사가 공매기일에 교부하는 “신탁재산공매입찰참가자규칙”의 내용을 승인하여야 합니다.
- 6) 공매목적물의 소유 및 이용에 대한 각종 인·허가와 처리사항은 매수자의 책임과 비용으로 합니다.
- 7) 공매목적물의 안전, 유지관리, 관련법령, 이용상 필요한 시설은 매수자 부담으로 조치하여야 합니다.
- 8) 공매목적물의 현 상태 일괄매각 조건입니다. 공매목적물은 해당 필지에 건축허가 완료된 상태이고 유치권을 주장하는 자가 존재할 수 있습니다. 매수의향자는 현장을 필히 확인하시기 바랍니다. 유치권 등 제한사항(공매공고 또는 매매계약 체결 전후를 불문하고 발생하는 제한사항 포함)에 대하여는 매수자는 본인의 책임과 비용으로 공매목적물 관련 제반 분쟁을 해소하여야 합니다.
- 9) 공매목적물은 2018.03.07. 더이스트블루 주식회사 명의의 건축허가를 득한 후 2회의 건축허가 변경을 통해 (주)코람코자산신탁(이하 “수탁자”)을 건축주로 하였고 허가번호는 [2018-건축디자인과-신축허가-27] 입니다. 매도인은 매매계약 및 매매잔대금 등을 완납받은 후 매수자에게 건축관계인 변경허가 절차를 위한 건축주명의변경 동의서를 교부할 수 있으며, 매수자가 매수자 본인의 책임과 부담으로 건축주 변경허가 절차를 진행하여야 합니다. 부연하자면 매도자는 건축주 변경허가 동의서를 매수자에게 교부하는 절차만 수행하며, 모든 일체의 업무에 대하여 그 행정적·법률적인 책임을 부담하지 아니합니다.(건축허가가 취소되는 경우 포함)
- 10) 건축허가에 포함된 필지 중 397-11번지는 당사의 신탁부동산에 포함되어 있지 않는 바, 해당 부지의 확보 또는 제척에 관한 책임 일체는 매수인이 부담합니다.
- 11) 현재 본 신탁부동산의 위탁자의 요청에 따라 설계변경이 진행되고 있을 수 있으며, 경우에 따라 해당 설계변경을 취하한 후 건축주 지위를 이전하는 허가변경이 필요할 수 있습니다. 이 경우에도 매도자는 모든 일체의 업무에 대하여 그 행정적·법률적인 책임을 부담하지 아니하고 매수자는 매도자에게 잔금을 납부한 후 협조를 구할 수 있습니다.

- 12) 매도자는 건축허가에 관한 사항에 대하여 건축주 지위를 매수자에게 이전해줄 뿐 허가의 내용(설계에 관한 사항, 허가조건에 관한 사항 등을 포함하며 이에 한정하지 않는다.)에 대하여 매수자에게 제공할 의무가 없고 매수자의 책임과 비용으로 확인하여야 함을 매수자는 인지하고 동의하여야 합니다.
- 13) 공매목적물의 건물 중 일부(목록번호 3번, 9번)는 철거 중에 있으며, 다른 건물은 현황상 철거가 완료되어 등기부만 존재하는 바 반드시 현장확인을 하여야 하며, 매수자는 잔금납부 후 3개월 이내에 등기부 말소 및 잔존 건물에 대한 철거를 매수인의 책임으로 완료하여야 합니다.
- 14) 건축물대장 및 등기부상 존재하는 건물에 대하여 조세관청의 판단으로 부가가치세가 부과되는 경우 또는 부과할 우려가 있는 경우에는 매수자는 그 즉시 매도자에게 부가가치세를 납부하여야 합니다. 만약 추가 납부하지 않는 경우 매도자는 “명의이전 등 보증금”에서 반환을 유보하거나 납부할 수 있습니다.

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 원 인채무 변제로 인하여 공매 당일 취소될 수 있으니 공매 참가 전에 꼭 확인 하시기 바랍니다.

※ 공매대상 물건 현황, 공매관련 기타자료 및 공매변경사항은 당사 홈페이지에서 직접 확인하여야 하며, 세부사항에 대해서는 아래 문의처로 문의하여 주시기 바랍니다.

■ ■ ■ 공매관련 세부사항에 관한 문의 ■ ■ ■

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

문의처 : 신탁2본부 2팀팀(02-2251-7317)

2023.07.30.



코람코자산신탁

대표이사

서울시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)