

신탁부동산 공매 공고

당사(이하 문맥에 따라 “매도자”, “매도인” 또는 “수탁자”라고도 함)가 수탁하고 있는 충청북도 청주시 서원구 현도면 중삼리 산 7-1번지 일원에 소재한 신탁부동산 및 중삼리 323-1 및 산7-3 신탁부동산에 관한 소유권이전등기청구권 등 매수인으로서의 권리에 관하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

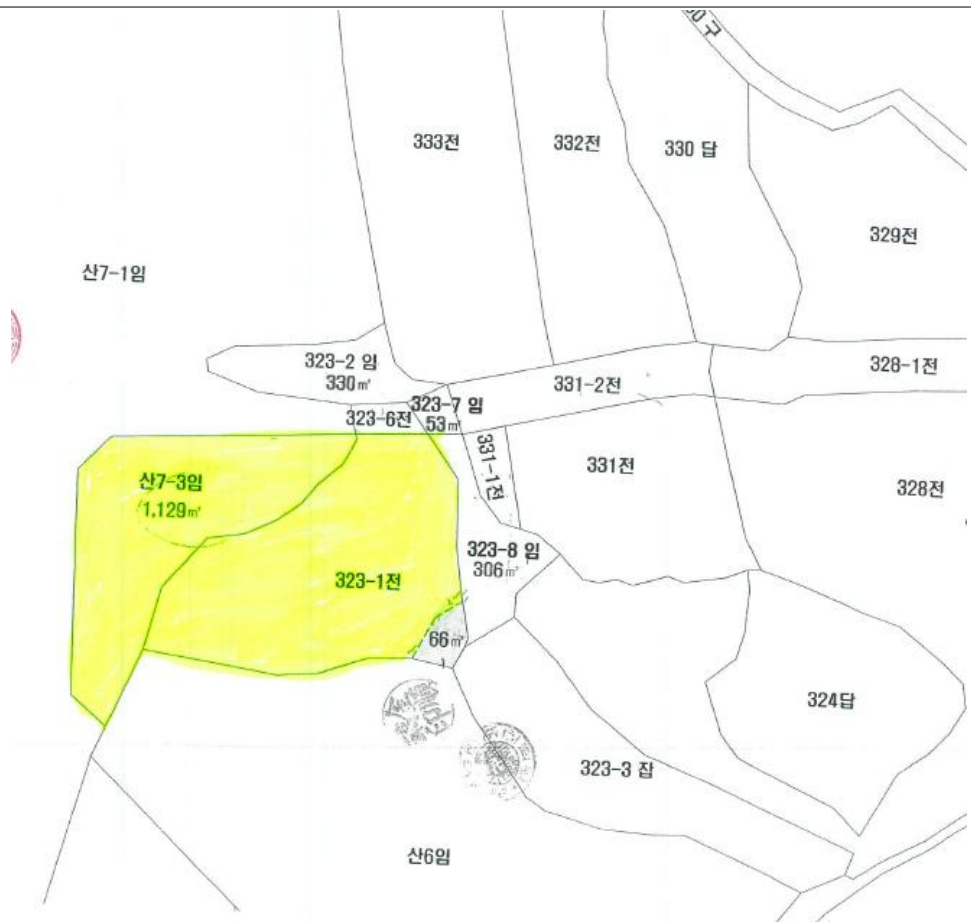
1. 공매대상 목적물

가. 토지

구분	소재지	지번	면적(m ²)	지목	지분		
1	충청북도 청주시 서원구 현도면 중삼리	산7-1	34,141	임야	100	분의	100
2		산7-2	298	임야	100	분의	100
3		323-2	330	임야	100	분의	100
4		323-8	306	임야	100	분의	100
5		323-7	53	임야	100	분의	96
6		산2-1	330	임야	100	분의	96
7		327-3	70	공장용지	100	분의	96
8		327-4	22	공장용지	100	분의	96
9		327-5	50	도로	100	분의	96
10		323-6	62	전	100	분의	96
11		326-5	105	전	100	분의	96
12		328-1	572	전	100	분의	96
13		331-2	412	전	100	분의	96
소 계			36,751				

나. 소유권이전등기청구권 등 매매계약상 매수인으로서의 권리

공매대상 권리	위탁자가 김순호에 대하여 가지는 하기 부동산(이하 “대상 부동산”)을 매매목적물로 한 2022. 1. 21.자 부동산매매계약(이하 “원 계약”)에 따른 소유권이전등기청구권 및 2022. 1. 21.자 부동산매매계약의 내용 일부를 변경 및 추가하고 매수인으로서의 권리 및 의무를 승계하기 위하여 김순호, 위탁자, 수탁자 사이에 2022. 11. 09. 체결한 ‘매매계약 변경 및 권리의무승계 계약(서)’(이하 “권리의무승계계약(서)”, 이후 2023. 11. 10. 체결한 ‘매매계약 변경 및 권리의무승계 계약 변경계약(서)’을 포함하여 의미함)에서 정하는 바에 따라 수탁자가 보유하게 되는 양수인으로서의 권리 1. 충청북도 청주시 서원구 현도면 중삼리 323-1 전 1594m² 중 이전할 지분 1594분의 1528 2. 충청북도 청주시 서원구 현도면 중삼리 산7-3 임야 1129m² ■“대상 부동산” 매매대금 납부현황
---------	---

	구분	금액	지급일정	지급여부
	계약금	129,000,000원	2022.01.21.	기지급
	중도금1차	100,000,000원	2022.03.17.	기지급
	중도금2차	250,000,000원	2022.06.30.	기지급
	잔금	811,900,000원	2024.11.11.	미지급
	합계	1,290,900,000원		
“대상 부동산” 도면표시 내역				

※ 매수인은 수탁자 명의로 득한 하기 인허가 사항을 포함하여 공매대상 목적물과 관련하여 기존에 득한 일체의 인허가, 면허, 승인, 신고 등록 등(이하 “인허가 등”이라 한다)에 대하여 수탁자가 보유한 수허가자 지위를 매수인의 책임과 비용으로 승계 및 이전받아야 할 의무를 부담합니다.

- 건축허가(2020-건축과-신축허가-95)
- 중삼리 326-5 앞 도로(325-4도)에 대한 도로점용(차량진출입로)허가
- 개발행위허가
- 중삼리 380 구거에 대한 농업생산기반시설 사용허가
- 중삼리 323-6, 331-2, 328-1, 326-5, 323-1, 331-1에 대한 농지전용허가
- 중삼리 산7-1, 323-2, 323-7, 산2-1, 산7-2, 산7-3, 323-8에 대한 산지전용허가

※ 공매대상 물건 세부 현황 및 공매관련 기타자료는 당사 홈페이지(www.koramco.co.kr) 및 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(온비드, www.onbid.co.kr)에서 직접 확

인하여야 합니다.

- ※ 구매목적물에 관하여 현장점거자 또는 유치권을 주장하는 자가 있을 수 있습니다. 매수의향자의 현장확인이 필수적이며, 구매목적물 관련 분쟁(시공사의 유치권 주장 등)이 있는 경우 매수자의 책임과 비용으로 관련 제반 분쟁을 해소하여야 합니다.(구매에 따른 매매계약 체결 후 분쟁 등이 발생하는 경우 포함입니다.)
- ※ 구매대상 물건(토지) 지상의 동산 또는 건조물 등은 구매목적물에 포함되지 아니하며 매수자의 책임과 비용으로 명도하여야 합니다.

2. 구매일시 및 구매예정가격

회차	구매일자	구매시간	구매예정가격	개찰일시
1차	2026.08.03	10:00	16,200,000,000원	2026.08.04. 오전
2차	2026.08.03	15:00	14,806,800,000원	2026.08.04. 오전
3차	2026.08.06	10:00	13,533,415,200원	2026.08.07. 오전
4차	2026.08.06	15:00	12,369,541,493원	2026.08.07. 오전
5차	2026.08.11	10:00	11,305,760,924원	2026.08.12. 오전
6차	2026.08.11	15:00	10,333,465,485원	2026.08.12. 오전
7차	2026.08.14	10:00	9,500,000,000원	2026.08.18. 오전

※ 입찰은 상기 구매시간으로부터 1시간동안 진행

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

4. 구매방법 : 일반경쟁입찰(단독응찰도 유효)

- 1) 구매예정가격 이상 최고가 응찰자에게 낙찰하며, 구매 대상 목적물 일괄입찰만 가능합니다.
- 2) 동일조건의 입찰자가 2인 이상 있을 때에는 당해 입찰자를 대상으로 즉시 재입찰을 실시하여 낙찰자를 결정합니다.
- 3) 구매 유찰시 다음 회차의 구매 예정시간 1시간 전까지 직전 회차의 구매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납접수 선착순으로 진행합니다. 마지막 회차 구매까지 유찰될시 마지막 회차의 구매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납접수 선착순으로 진행합니다.
- 4) 상기 공고된 구매는 당사의 사정에 따라 전체 차수를 진행하지 않고 중단될 수 있습니다.
- 5) 입찰에 참여를 원하는 경우 구매 예정시간까지 구매장소에 입실하여야 하며, 위 구매 예정시간까지 구매장소에 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, ‘온비드’ 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 숙지·준수하여야 합니다.

5. **입찰보증금** : 입찰금액 10%이상에 인터넷입찰 마감시간 전까지 “온비드” 지정 계좌에 입금하여야 합니다. (공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불계좌로 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 5일 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](60일이 되는 날이 휴무일인 경우 그 다음 영업일)까지 잔금 90%를 납부하여야 하며, 매각대상 물건에 대한 부가가치세가 있을 경우에도 위 계약금 및 잔금 납부시점에 그 비율(계약체결시 : 10%, 잔금 지급시 : 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.

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, 농지취득증명원 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 권리의 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 금원, 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. 단, 본 공고의 최초 공고일 현재(2026.07.23.) 매도자의 명의로 기 부과되거나 공매목적물에 대하여 기 부과된 다음 각호의 제세공과금은 처분대금에서 매도자가 납부합니다.
 1. 재산세
 2. 종합부동산세
 3. 구거의 목적외 사용료(농업생산기반시설 사용료)
 4. 계속도로점용료
 5. 등록면허세
- 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.
- 4) 공매목적물에 대한 소유권이전등기일 현재 공매목적물에 관하여 이미 발생하였거나 장래에 발생할 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 “신탁재산공매입찰 참가자규칙”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 일괄매각 조건입니다. 또한 공매목적물은 해당 필지에 건축허가가 완료된 상태이고 유치권을 주장하는 자가 존재할 수 있습니다. 매수자는 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 하며, 여하한 사유를 불문하고, 수탁자는 유치권 등 제한사항과 관련하여 매수자에게 일체의 책임과 의무를 부담하지 않습니다.
- 9) 매수자는 자신의 책임과 비용으로 공매대상목적물과 관련한 “인허가 등”에 대한 수허가자 지위를 이전 및 승계받아야 할 의무를 부담합니다. 부연하자면 매도자는 수허가자 이전 및 승계를 위한 동의서를 매수자에게 교부하는 등 행정상 및 기타 권리 이전에 필요한 절차진행에 협조할 의무만을 부담할 뿐, 인허가 등 이전 및 승계 가능 여부를 보증하지 아니하며, 매수자는 매도인에게 인허가 이전 및 승계가 불가하거나 지연됨을 이유로 매매계약 해제, 대금감액 및 손해배상을 청구할 수 없으며, 미승계 및 지연승계 등으로 인하여 발생하는 행정적, 금전적 제재 및 모든 법적 책임은 매수인이 부담합니다.
- 10) 매매계약 체결 후 잔금 지급기일 이전에 “인허가 등”이 취소된 경우 매수자는 허가 취소에 따른 산지복구를 포함한 원상회복의무 등은 매수자 본인의 책임과 부담으로 진행하여야 합니다.
- 11) 매도자는 “인허가 등”에 관한 사항에 대하여 수허가자 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.
- 12) “인허가 등”은 관계법령에 의해 매매계약의 체결·잔금의 납부 전후를 불문하고 취소될 수 있으며, 매수자는 이를 근거로 매매계약의 해제, 해지, 취소 또는 매매계약의 변경(매매대금의 변경 등 포함)을 주장할 수 없습니다.

- 13) 본건 공매목적물과 관련하여 위탁자로서의 채권을 주장하거나 유치권을 행사하는 자가 존재할 수 있으며, 유치권 등 제한사항(공매공고 또는 매매계약 체결 전후를 불문하고 발생하는 제한사항 포함)에 대하여는 매수자는 본인의 책임과 비용으로 공매목적물 관련 제반 분쟁을 해소하여야 합니다.
- 14) 매도인은 매매대금을 완납 받은 후 매수자에게 “권리의무승계계약”에 따른 양수인 지위 이전을 위한 절차에 협조하기로 한다. 부연하자면 매도자는 권리 이전에 필요한 서류 날인 등 제반절차에 협조할 의무만을 부담할 뿐, 매수인이 “권리의무승계계약”에 따른 양수인으로서의 권리를 온전히 취득할 수 있는지 여부 및 “권리의무승계계약”상 매도인인 김순호 등 이해관계인의 동의 내지 협조에 대해 일체 보증하지 아니하며, “권리의무승계계약”상 양수인 지위승계 과정에서 발생한 문제로 인하여 매매계약의 해제, 대금감액 및 손해배상을 청구할 수 없으며, 매수자가 “권리의무승계계약”상 양수인 지위승계와 관련한 비용 및 책임을 전적으로 부담하여야 합니다.
- 15) 감정평가서상 323-1, 산7-3 번지에 대한 감정평가는 토지가치에 대한 감정평가로 매매계약상의 권리에 대한 감정평가가 아님을 유의하시기 바랍니다.

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) 입찰참여 및 낙찰에 따른 매매계약, 수의계약에 따른 매매계약을 불문하고 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 확인하시기 바랍니다.

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

■ ■ ■ 공매관련 세부사항에 관한 문의 ■ ■ ■

당사 홈페이지 : <http://www.koramco.com>

온비드 홈페이지 : <https://www.onbid.co.kr/>

문의처 : 구조화신탁본부 신탁사업팀(02-787-0253)

2026. 07. 23.



코람코자산신탁

대표이사

서울시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)