신탁부동산 공매 공고

당사가 수탁하고 있는 부산광역시 중구 남포동5가 5-1 생활형숙박시설 및 근린생활시설 신탁부동산에 관하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

1. 공매대상 물건

순번	공매부동산의 표시			비 고	
	호실	전유면적(㎡)	대지권(㎡)		
1	101	46.47	46.47	근린생활시설	일괄매각
2	102	49.59	49.59	근린생활시설	
3	201	86.4	86.4	근린생활시설	
4	301	16.16	16.16	생활형숙박시설	
5	302	16.16	16.16	생활형숙박시설	
6	303	19.35	19.35	생활형숙박시설	
7	304	15.43	15.43	생활형숙박시설	
8	305	20.42	20.42	생활형숙박시설	
9	306	16.18	16.18	생활형숙박시설	
10	401	16.16	16.16	생활형숙박시설	
11	402	16.16	16.16	생활형숙박시설	
12	403	19.35	19.35	생활형숙박시설	
13	404	15.43	15.43	생활형숙박시설	
14	405	20.42	20.42	생활형숙박시설	
15	406	16.18	16.18	생활형숙박시설	
16	501	16.16	16.16	생활형숙박시설	
17	502	16.16	16.16	생활형숙박시설	
18	503	19.35	19.35	생활형숙박시설	
19	504	15.43	15.43	생활형숙박시설	
20	505	20.42	20.42	생활형숙박시설	
21	506	16.18	16.18	생활형숙박시설	
22	601	16.16	16.16	생활형숙박시설	
23	602	16.16	16.16	생활형숙박시설	
24	603	19.35	19.35	생활형숙박시설	
25	604	15.43	15.43	생활형숙박시설	
26	605	20.42	20.42	생활형숙박시설	
27	606	16.18	16.18	생활형숙박시설	
28	701	16.16	16.16	생활형숙박시설	
29	702	16.16	16.16	생활형숙박시설	
30	703	19.35	19.35	생활형숙박시설	
31	704	15.43	15.43	생활형숙박시설	
32	705	20.42	20.42	생활형숙박시설	
33	706	16.18	16.18	생활형숙박시설	
34	801	16.16	16.16	생활형숙박시설	
35	802	16.16	16.16	생활형숙박시설	
36	803	19.35	19.35	생활형숙박시설	
37	804	15.43	15.43	생활형숙박시설	
38	805	20.42	20.42	생활형숙박시설	
39	806	16.18	16.18	생활형숙박시설	
40	901	16.16	16.16	생활형숙박시설	

41	902	16.16	16.16	생활형숙박시설	
42	903	19.35	19.35	생활형숙박시설	
43	904	15.43	15.43	생활형숙박시설	
44	905	20.42	20.42	생활형숙박시설	
45	906	16.18	16.18	생활형숙박시설	
46	1001	16.16	16.16	생활형숙박시설	
47	1002	16.16	16.16	생활형숙박시설	
48	1003	19.35	19.35	생활형숙박시설	
49	1004	15.43	15.43	생활형숙박시설	
50	1005	20.42	20.42	생활형숙박시설	
51	1006	16.18	16.18	생활형숙박시설	
52	1101	16.16	16.16	생활형숙박시설	
53	1102	16.16	16.16	생활형숙박시설	
54	1103	19.35	19.35	생활형숙박시설	
55	1104	15.43	15.43	생활형숙박시설	
56	1105	20.42	20.42	생활형숙박시설	
57	1106	16.18	16.18	생활형숙박시설	
58	1201	16.16	16.16	생활형숙박시설	
59	1202	16.16	16.16	생활형숙박시설	
60	1203	19.35	19.35	생활형숙박시설	
61	1204	15.43	15.43	생활형숙박시설	일괄매각
62	1205	20.42	20.42	생활형숙박시설	
63	1206	16.18	16.18	생활형숙박시설	
64	1301	16.16	16.16	생활형숙박시설	
65	1302	16.16	16.16	생활형숙박시설	
66	1303	19.35	19.35	생활형숙박시설	
67	1304	45.43	45.43	생활형숙박시설	
68	1305	20.42	20.42	생활형숙박시설	
69	1306	16.18	16.18	생활형숙박시설	
70	1401	16.16	16.16	생활형숙박시설	
71	1402	16.16	16.16	생활형숙박시설	
72	1403	19.35	19.35	생활형숙박시설	
73	1404	15.43	15.43	생활형숙박시설	
74	1405	20.42	20.42	생활형숙박시설	
75	1406	16.18	16.18	생활형숙박시설	
76	1501	16.16	16.16	생활형숙박시설	
77	1502	16.16	16.16	생활형숙박시설	
78	1503	19.35	19.35	생활형숙박시설	
79	1504	15.43	15.43	생활형숙박시설	
80	1505	20.42	20.42	생활형숙박시설	
81	1506	16.18	16.18	생활형숙박시설	
합 계		1,560.56	1,560.56		

2. 공매일시 및 공매예정가격

회차	공매일자	공매시간	공매예정가격 (원, VAT 별도)
1차	2026.11.30	10:00 ~ 18:00	22,823,000,000
2차	2026.12.03	10:00 ~ 18:00	20,541,000,000

3차	2026.12.08	10:00 ~ 18:00	18,487,100,000
4차	2026.12.11	10:00 ~ 18:00	16,638,500,000
5차	2026.12.16	10:00 ~ 18:00	14,974,900,000
6차	2026.12.21	10:00 ~ 18:00	13,477,400,000
7차	2026.12.24	10:00 ~ 18:00	12,130,400,000
8차	2026.12.30	10:00 ~ 18:00	11,524,300,000

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 건별 일괄입찰만 가능합니다.
2) 동일조건의 입찰자가 2인 이상 있을 때에는 온비드 시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다.(입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다)
3) 공매 유찰시 다음 회차의 공매 예정시간 1시간 전까지 직전 회차의 공매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납접수 선착순으로 진행합니다. 마지막 7회차 공매까지 유찰될시 7회차의 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. 입찰보증금 : 입찰금액의 10% 이상을 인터넷 입찰마감시간 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. 계약체결 및 대금 납부방법

1) 낙찰자는 낙찰 후 5일 이내에 당사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 하며, 낙찰 후 5일 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 [30일]까지 잔금 90%를 납부하여야 하며, 매각대상 물건에 대한 부가가치세도 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.

7. 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.

8. 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, 공매목적물에 관한 신탁계약에 의하여 신탁재산에서 납부가 예정되어 있고, 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.

3) 본 유의사항 2)의 내용에도 불구하고, 공매목적물에 관하여 아래 표 기재 등기부등본상 압류가 존재하나, 당사는 해당 압류에 한해서는 공매 목적물에 관한 매매대금으로 이를 해소할 예정인 바, 매수인은 이에 대한 해소 및 인수책임을 부담하지 않는다는 점을 알려드립니다.

등기목적	등기원인	권리자 및 기타사항
압류	2026년 08월 07일 압류(세무과-003491)	중구(부산광역시)2111

4) 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.

5) 공매목적물에 대한 소유권이전등기일 현재 공매목적물에 관하여 이미 발생하였거나 장래에 발생할 관리비(공용부분, 전용부분 포함함)는 매도자에게 부과된 것이라도 매수자의 책임과 비용으로 해결합니다. 따라서 공매목적물에 관한 관리비 현황에 대하여는 입찰 참가 전에 매수자가 직접 파악하여 입찰에 응하여야 합니다.
6) 입찰에 참가하기 위해서는 당사가 공매기일에 교부하는 “신탁재산공매입찰참가자규칙”의 내용을 승인하여야 합니다.
7) 공매목적물의 소유 및 이용에 대한 각종 인·허가와 처리사항은 매수자의 책임과 비용으로 합니다.
8) 공매목적물의 안전, 유지관리, 관련법령, 이용상 필요한 시설은 매수자 부담으로 조치하여야 합니다.
9) 입찰시 제출하는 ‘입찰참가자격 확인 및 이행각서’(온비드 공매공고 및 당사 홈페이지에서 확인)의 내용을 승인하여야 합니다.

9. 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 원인채무 변제로 인하여 공매 당일 취소될 수 있으니 공매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.

※ 공매대상 물건 세부 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.co.kr → 공매정보

문의처 : 구조화신탁팀 손원형 과장(02-2251-7316)

2026. 11. 18.

코람코자산신탁 대표이사

서울시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)