신탁부동산 공매 공고

당사가 수탁하고 있는 제주특별자치도 제주시 조천읍 와산리 1391 일원에 소재한 신탁부동산에 관하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

1. 공매대상 물건

공매부동산의 표시				
NO	주소	구분	면적(㎡) 또는 지분*	비고
1	제주시 조천읍 와산리 1391	토지(대)	992	
2	제주시 조천읍 와산리 1398	토지(대)	742	
	제주시 조천읍 와산리 1398-5	토지(도로) 지분	1535분의 128	
3	제주시 조천읍 와산리 1398-1	토지(임야)	355	
	제주시 조천읍 와산리 1398-5	토지(도로) 지분	1535분의 61	
4	제주시 조천읍 와산리 1398-2	토지(대)	394	
	제주시 조천읍 와산리 1398-5	토지(도로) 지분	1535분의 68	
5	제주시 조천읍 와산리 1398-3	토지(대)	431	
	제주시 조천읍 와산리 1398-5	토지(도로) 지분	1535분의 74	
6	제주시 조천읍 와산리 1398-11	토지(대)	913	
	제주시 조천읍 와산리 1398-5	토지(도로) 지분	1535분의 157	
7	제주시 조천읍 와산리 1398-12	토지(대)	528	
	제주시 조천읍 와산리 1398-5	토지(도로) 지분	1535분의 91	
8	제주시 조천읍 와산리 1398-13	토지(대)	499	
	제주시 조천읍 와산리 1398-5	토지(도로) 지분	1535분의 86	
9	제주시 조천읍 와산리 1398-14	토지(대)	503	
	제주시 조천읍 와산리 1398-5	토지(도로) 지분	1535분의 86	
10	제주시 조천읍 와산리 1398-16	토지(대)	497	
	제주시 조천읍 와산리 1398-5	토지(도로) 지분	1535분의 85	
11	제주시 조천읍 와산리 1398-22	토지(주차장)	661	
	제주시 조천읍 와산리 1398-5	토지(도로) 지분	1535분의 114	
12	제주시 조천읍 와산리 1398-23	토지(주차장)	496	
	제주시 조천읍 와산리 1398-5	토지(도로) 지분	1535분의 85	

* 제주시 조천읍 와산리 1398-5 도로에 대해서는 면적이 아닌 **해당 도로에 대하여 취득할 공유지분을 표기하였으며(보다 분명히 하면, 당사는 현재 해당 도로에 대해 1535분의 1035 지분을 보유 중이고 위 표상 도로 지분은 해당 지분을 각 공매부동산의 면적 비율에 따라 안분한 것입니다)**, 낙찰 시 실제로 취득할 위 도로 지분은 안분 과정에서 차이가 발생할 수 있는바, 매수자는 낙찰받을 토지 면적 및 도로 지분이 위 표와 차이가 있을 수 있음을 인지하여 동의하고, 향후 매도인에게 이에 대해 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

ywlee

2. 공매일시 및 공매예정가격

1) 와산리 1391

회차	공매일자	공매 시간	산정가격(원)	공매가격(원)
1차	2026.11.18.	10:00	517,824,000	517,824,000
2차	2026.11.18.	16:00	517,824,000	487,170,000
3차	2026.11.23.	10:00	517,824,000	458,330,000
4차	2026.11.23.	16:00	517,824,000	431,200,000
5차	2026.11.26.	10:00	517,824,000	405,670,000
6차	2026.11.26.	16:00	517,824,000	381,650,000

2) 와산리 1398 및 와산리 1398-5 도로지분

회차	공매일자	공매 시간	산정가격(원)	공매가격(원)
1차	2026.11.18.	10:00	406,244,000	406,244,000
2차	2026.11.18.	16:00	406,244,000	382,190,000
3차	2026.11.23.	10:00	406,244,000	359,560,000
4차	2026.11.23.	16:00	406,244,000	338,270,000
5차	2026.11.26.	10:00	406,244,000	318,240,000
6차	2026.11.26.	16:00	406,244,000	299,400,000

3) 와산리 1398-1 및 와산리 1398-5 도로지분

회차	공매일자	공매 시간	산정가격(원)	공매가격(원)
1차	2026.11.18.	10:00	115,866,000	115,866,000
2차	2026.11.18.	16:00	115,866,000	109,010,000
3차	2026.11.23.	10:00	115,866,000	102,560,000
4차	2026.11.23.	16:00	115,866,000	96,490,000
5차	2026.11.26.	10:00	115,866,000	90,780,000
6차	2026.11.26.	16:00	115,866,000	85,410,000

4) 와산리 1398-2 및 와산리 1398-5 도로지분

회차	공매일자	공매 시간	산정가격(원)	공매가격(원)
1차	2026.11.18.	10:00	215,720,000	215,720,000
2차	2026.11.18.	16:00	215,720,000	202,950,000
3차	2026.11.23.	10:00	215,720,000	190,940,000
4차	2026.11.23.	16:00	215,720,000	179,640,000
5차	2026.11.26.	10:00	215,720,000	169,010,000
6차	2026.11.26.	16:00	215,720,000	159,000,000

ywlee

5) 와산리 1398-3 및 와산리 1398-5 도로지분

회차	공매일자	공매 시간	산정가격(원)	공매가격(원)
1차	2026.11.18.	10:00	235,912,000	235,912,000
2차	2026.11.18.	16:00	235,912,000	221,950,000
3차	2026.11.23.	10:00	235,912,000	208,810,000
4차	2026.11.23.	16:00	235,912,000	196,450,000
5차	2026.11.26.	10:00	235,912,000	184,820,000
6차	2026.11.26.	16:00	235,912,000	173,880,000

6) 와산리 1398-11 및 와산리 1398-5 도로지분

회차	공매일자	공매 시간	산정가격(원)	공매가격(원)
1차	2026.11.18.	10:00	523,519,000	523,519,000
2차	2026.11.18.	16:00	523,519,000	492,530,000
3차	2026.11.23.	10:00	523,519,000	463,370,000
4차	2026.11.23.	16:00	523,519,000	435,940,000
5차	2026.11.26.	10:00	523,519,000	410,130,000
6차	2026.11.26.	16:00	523,519,000	385,850,000

7) 와산리 1398-12 및 와산리 1398-5 도로지분

회차	공매일자	공매 시간	산정가격(원)	공매가격(원)
1차	2026.11.18.	10:00	289,065,000	289,065,000
2차	2026.11.18.	16:00	289,065,000	271,950,000
3차	2026.11.23.	10:00	289,065,000	255,850,000
4차	2026.11.23.	16:00	289,065,000	240,700,000
5차	2026.11.26.	10:00	289,065,000	226,450,000
6차	2026.11.26.	16:00	289,065,000	213,040,000

8) 와산리 1398-13 및 와산리 1398-5 도로지분

회차	공매일자	공매 시간	산정가격(원)	공매가격(원)
1차	2026.11.18.	10:00	273,188,000	273,188,000
2차	2026.11.18.	16:00	273,188,000	257,020,000
3차	2026.11.23.	10:00	273,188,000	241,800,000
4차	2026.11.23.	16:00	273,188,000	227,490,000
5차	2026.11.26.	10:00	273,188,000	214,020,000
6차	2026.11.26.	16:00	273,188,000	201,350,000

9) 와산리 1398-14 및 와산리 1398-5 도로지분

회차	공매일자	공매 시간	산정가격(원)	공매가격(원)
1차	2026.11.18.	10:00	275,260,000	275,260,000
2차	2026.11.18.	16:00	275,260,000	258,960,000
3차	2026.11.23.	10:00	275,260,000	243,630,000
4차	2026.11.23.	16:00	275,260,000	229,210,000
5차	2026.11.26.	10:00	275,260,000	215,640,000
6차	2026.11.26.	16:00	275,260,000	202,870,000

ywlee

10) 와산리 1398-16 및 와산리 1398-5 도로지분

회차	공매일자	공매 시간	산정가격(원)	공매가격(원)
1차	2026.11.18.	10:00	271,981,000	271,981,000
2차	2026.11.18.	16:00	271,981,000	255,880,000
3차	2026.11.23.	10:00	271,981,000	240,730,000
4차	2026.11.23.	16:00	271,981,000	226,480,000
5차	2026.11.26.	10:00	271,981,000	213,070,000
6차	2026.11.26.	16:00	271,981,000	200,460,000

11) 와산리 1398-22 및 와산리 1398-5 도로지분

회차	공매일자	공매 시간	산정가격(원)	공매가격(원)
1차	2026.11.18.	10:00	265,386,000	265,386,000
2차	2026.11.18.	16:00	265,386,000	249,680,000
3차	2026.11.23.	10:00	265,386,000	234,900,000
4차	2026.11.23.	16:00	265,386,000	220,990,000
5차	2026.11.26.	10:00	265,386,000	207,910,000
6차	2026.11.26.	16:00	265,386,000	195,600,000

12) 와산리 1398-23 및 와산리 1398-5 도로지분

회차	공매일자	공매 시간	산정가격(원)	공매가격(원)
1차	2026.11.18.	10:00	185,880,000	185,880,000
2차	2026.11.18.	16:00	185,880,000	174,880,000
3차	2026.11.23.	10:00	185,880,000	164,530,000
4차	2026.11.23.	16:00	185,880,000	154,790,000
5차	2026.11.26.	10:00	185,880,000	145,630,000
6차	2026.11.26.	16:00	185,880,000	137,010,000

※ 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), 예금보험공사 예보공매정보(http://www.kdic.or.kr/k-assets)에서 직접 확인하여야 함

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 매수자를 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 원칙

ywlee

적으로 계약보증금 수납접수 선착순으로 진행합니다. 마지막 6회차 공매까지 유찰될시 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) 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 : 입찰금액의 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. 계약체결 및 대금 납부방법

1) 매수자는 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%, 잔금지급시 : 90%)에 맞추어 매매대금과 함께 납부하여야 합니다.**

4) 매매계약 체결에 따른 소유권이전 등기비용과 토지거래계약허가, 부동산거래신고, 용도변경 등 인허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하여야하며, 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 정리합

ywlee

니다.

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

ywlee

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) 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) 본 유의사항 2)의 내용에도 불구하고, 공매목적물인 '제주특별자치도 제주시 조천읍 와산리 1391 토지'에 관하여 등기부등본상 아래 표 기재 해당 압류에 한해서는 공매목적물에 관한 매매대금으로 이를 해소할 예정인바, 매수인은 이에 대한 해소 및 인수책임을 부담하지 않는다는 점을 알려드립니다.

등기목적	접수정보	등기원인	권리자 및 기타사항
압류	2025년 2월 13일 제285431호	2025년 2월 13일 압류(세무과-6510)	권리자 제주특별자치도 처분청 제주시장

5) 공매목적물 중 도로 지분은 공유지분 형태로 처분되므로 이와 관련한 법적, 행정적 제한은 매수자가 직접 확인하여야 하며, 미확인으로 인한 불이익에 대하여 당사는 일체의 책임을 지지 않습니다.

6) 공매목적물에 대한 소유권이전등기일 현재 공매목적물에 관하여 이미 발생하였거나 장래에 발생할 관리비(공용부분, 전용부분 포함함)는 매도자

ywlee

에게 부과된 것이라도 매수자의 책임과 비용으로 해결합니다. 따라서 공매목적물에 관한 관리비 현황에 대하여는 입찰 참가 전에 매수자가 직접 파악하여 입찰에 응하여야 합니다.

7) 입찰에 참가하기 위해서는 당사가 공매기일에 교부하는 "신탁재산공매입찰참가자규칙"(공매공고 및 당사 홈페이지에서 확인하여 주시기 바랍니다.)의 내용을 승인하여야 합니다.

8) 공매목적물의 소유 및 이용에 대한 각종 인·허가와 처리사항은 매수자의 책임과 비용으로 합니다.

9) 공매목적물의 안전, 유지관리, 관련법령, 이용상 필요한 시설은 매수자 부담으로 조치하여야 합니다.

10) 입찰시 제출하는 '입찰참가자격 확인 및 이행 각서'(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 : 사업추진TF팀 (02-787-0282)

2026 . 11 . 13 .

코람코자산신탁 대표이사

서울시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘 삼성)

ywlee