

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 공매목적부동산 (관리비, 임대차 및 부동산 분할 관련 특이사항이 있으며, 7. 공매참가조건의 '바, 2)', '자.임대차 관련 특이사항' 및 '차. 부동산 분할 관련 특이사항'부분을 주의하여 보시기 바랍니다.)

물 건 번 호	소재지	면적	
		건물	토지 (대지권)
1	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제1층 제101호	89.67㎡	1404분의 20.9854
2	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제1층 제102호	89.67㎡	1404분의 20.9854
3	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제1층 제104호	80.52㎡	1404분의 18.844
4	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제1층 제105호	80.52㎡	1404분의 18.844
5	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제2층 제201호	199.92㎡	1404분의 46.7871
6	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제2층 제202호	150.96㎡	1404분의 35.3291
7	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제2층 제203호	179.52㎡	1404분의 42.0129
8	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제3층 제301호	199.92㎡	1404분의 46.7871
9	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제3층 제302호	150.96㎡	1404분의 35.3291
10	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제3층 제303호	179.52㎡	1404분의 42.0129
11	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제4층 제401호	199.92㎡	1404분의 46.7871
12	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제4층 제402호	150.96㎡	1404분의 35.3291
13	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제4층 제403호	179.52㎡	1404분의 42.0129
14	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제5층 제501호	199.92㎡	1404분의 46.7871
15	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제5층 제502호	150.96㎡	1404분의 35.3291
16	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제5층 제503호	179.52㎡	1404분의 42.0129
17	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제6층 제601호	199.92㎡	1404분의 46.7871
18	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제6층 제602호	150.96㎡	1404분의 35.3291
19	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제6층 제603호	179.52㎡	1404분의 42.0129
20	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제7층 제701호	199.92㎡	1404분의 46.7871
21	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제7층 제702호	150.96㎡	1404분의 35.3291
22	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제7층 제703호	179.52㎡	1404분의 42.0129

23	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제8층 제801호	199.92㎡	1404분의 46.7871
24	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제8층 제802호	150.96㎡	1404분의 35.3291
25	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제8층 제803호	179.52㎡	1404분의 42.0129
26	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제9층 제901호	199.92㎡	1404분의 46.7871
27	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제9층 제902호 ※ 902호, 902-1호로 분할되었으나 등기부등본상 미반영된 상태인 바, 매수인의 책임과 비용으로 등기부등본 변경 후 소유권을 이전 받는 조건임.	150.96㎡	1404분의 35.3291
28	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제9층 제903호	43.52㎡	1404분의 12.448
29	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제9층 제904호	43.52㎡	1404분의 12.448
30	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제9층 제905호	59.84㎡	1404분의 17.1169
31	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제10층 제1001호	104.04㎡	1404분의 24.3484
32	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제10층 제1002호	150.96㎡	1404분의 35.3291
33	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제10층 제1003호	179.52㎡	1404분의 42.0129
34	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제10층 제1004호	95.88㎡	1404분의 22.4387
35	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제11층 제1101호	199.92㎡	1404분의 46.7871
36	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제11층 제1102호	150.96㎡	1404분의 35.3291
37	경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제11층 제1103호	179.52㎡	1404분의 42.0129

주1 : 공매목적부동산 및 공매관련 세부내역은 등기사항증명서, 신탁원부, 토지·건축물대장 또는 현장 확인 등을 통하여 직접 확인하시기 바랍니다. (등기사항증명서상 압류나 근저당 등 제한사항이 있을 수 있으므로 꼭 확인하시기 바랍니다.) (공매목적부동산 중 '경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제9층 제902호'는 902호, 902-1호로 분할되었으나 등기부등본상 미반영된 상태인 바, 매수인의 책임과 비용으로 등기부등본 변경 후 소유권을 이전 받는 조건임)(본 건 압류 있음)

주2 : 신탁사(이하 '당사'라 함)를 납부의무자로 하는 매매부동산의 세금 (재산세, 종합부동산세, 교통유발금 등) 미납에 따른 압류는 낙찰부동산에 대한 잔금을 완납한 경우 해당 잔금으로 당사가 이를 납부합니다.

주3 : 2021년분부터 신탁부동산의 재산세, 종합부동산세는 세법 개정에 따라 신탁사를 납부의무자로 하지 않습니다. 따라서 2021년 6월 이후 발생하는 재산세, 종합부동산세는 신탁사가 정산, 납부하지 않습니다. 2021년 이후 부과되는 재산세 및 종합부동산세는 매도인에게 지급 책임이 없습니다.

※ 재산세 및 종합부동산세가 2021년 이후 부과되는 재산세 및 종합부동산세일 경우, 매도인(당사)은 지방세법 및 종합부동산세법에 따라 관할관공서가 매도인(당사)에게 서면으로 납부요청을 하여 매도인(당사)에게 물적납부의무가 발생한 경우에만 신탁재산의 범위에서 지급하기로 합니다.

※ 본건은 당사(매도자)에게 물적납세의무 발생하였음.

주4 : 본건 신탁 부동산 공매는 세금 체납에 따른 국세징수법, 지방세징수법에 의한 공매와 관련이 없습니다.

2. 매각 방법

[☒ 일괄매각 / ☐ 개별매각]

3. 차수별 입찰일시 및 최저 입찰가격

[1회차 최저 입찰가격은 매각 부동산에 대한 (주)경일감정평가법인의 2025. 04. 09.일자 감정평가 금액의 120% 금액임] [단위 : 원/부가가치세 별도]

회 차	공매일시(응찰가능일시)		온비드 개찰일시	최저 입찰가격
1차	2025. 06. 04.	10:00 ~ 17:00	2025. 06. 05. 14:00	29,908,800,000
2차	2025. 06. 12.	10:00 ~ 17:00	2025. 06. 13. 14:00	26,917,920,000
3차	2025. 06. 19.	10:00 ~ 17:00	2025. 06. 20. 14:00	24,226,128,000
4차	2025. 06. 26.	10:00 ~ 17:00	2025. 06. 27. 14:00	21,803,515,200
5차	2025. 07. 03.	10:00 ~ 17:00	2025. 07. 04. 14:00	19,623,163,680
6차	2025. 07. 10.	10:00 ~ 17:00	2025. 07. 11. 14:00	17,660,847,312
7차	2025. 07. 17.	10:00 ~ 17:00	2025. 07. 18. 14:00	15,894,762,581
8차	2025. 07. 24.	10:00 ~ 17:00	2025. 07. 25. 14:00	14,000,000,000

주1 : 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 개찰 이전에 별도 공고 없이 공매가 중지 또는 취소되거나 공고 내용이 변경될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

주2 : Onbid 공매의 특성에 의거, 각 일자별 공매가 유찰된 경우에 한하여 다음 차수 공매실시 전 영업일 18시 까지 전자 공매조건이상으로 수의계약이 가능합니다.

주3 : 공매목적부동산이 부가가치세 납부 대상일 경우, 최저 입찰가격은 부가가치세 별도 금액입니다.

※ 본 물건은 부가가치세 납부 대상이며 부가가치세는 낙찰가에서 아래 토지 건물 비율로 건물가를 계산한 금액의 10%임.

순번	구분	토 지	건 물
1	101호	342,000,000	798,000,000
2	102호	342,000,000	798,000,000
3	104호	306,000,000	714,000,000
4	105호	306,000,000	714,000,000
5	201호	279,600,000	652,400,000
6	202호	210,900,000	492,100,000
7	203호	251,100,000	585,900,000
8	301호	251,400,000	586,600,000
9	302호	189,900,000	443,100,000
10	303호	225,600,000	526,400,000
11	401호	240,600,000	561,400,000
12	402호	181,500,000	423,500,000
13	403호	216,000,000	504,000,000
14	501호	232,200,000	541,800,000
15	502호	175,200,000	408,800,000
16	503호	208,500,000	486,500,000
17	601호	223,800,000	522,200,000
18	602호	168,900,000	394,100,000
19	603호	201,000,000	469,000,000
20	701호	223,800,000	522,200,000
21	702호	168,900,000	394,100,000
22	703호	201,000,000	469,000,000
23	801호	223,800,000	522,200,000
24	802호	168,900,000	394,100,000
25	803호	201,000,000	469,000,000
26	901호	223,800,000	522,200,000
27	902호 (902-1호 포함)	165,600,000	386,400,000

28	903호	47,400,000	110,600,000
29	904호	47,400,000	110,600,000
30	905호	66,000,000	154,000,000
31	1001호	116,400,000	271,600,000
32	1002호	168,900,000	394,100,000
33	1003호	201,000,000	469,000,000
34	1004호	107,400,000	250,600,000
35	1101호	223,800,000	522,200,000
36	1102호	168,900,000	394,100,000
37	1103호	201,000,000	469,000,000
총계		7,477,200,000	17,446,800,000

※ 실거래 신고(금액) 및 부가가치세에 과오가 있어 발생하는 일체의 문제에 대한 책임은 매수인이 진다.

주4 : 본 구매공고에서 매수인이 책임지는 사항 (명도 책임, 제한 물권, 소송, 관리비, 물건의 하자 등)은 매수인이 입찰 가격 외 별도의 금액으로 책임지는 것이니 착오 없으시기 바랍니다.

주5 : 실거래 신고(금액)에 대한 책임은 매수인이 지는 조건입니다.

4. 입찰에 관한 사항

가. 구매사항

- 구매장소 : Onbid 홈페이지(www.onbid.co.kr)
- 구매공고 : Onbid 홈페이지(www.onbid.co.kr) 및 당사 홈페이지(www.wooriat.com)
- 문 의 처 : 우리자산신탁(주) ☎ 02) 6202-5144
- 구매방법 : 본 구매 입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(Onbid)을 이용한 인터넷 전자입찰로 입찰참가자는 입찰참가 전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, Onbid 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 준수하여야 합니다.
- 대리인이 입찰자를 대리하여 입찰 참가 불가합니다.

나. 입찰 및 낙찰자 결정방법

- 입찰의 성립 : 일반경쟁입찰로써 1인 이상의 유효한 입찰로써 성립(단독입찰도 유효)합니다.
- 개 찰 : 상기 일정에 따라, Onbid 홈페이지에서 전자개찰합니다.
- 낙찰자 결정 : 최저 입찰가격 이상 입찰자 중 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다.
단, 최고가격 입찰자 2인 이상이 동일금액일 경우에는 최고가격 입찰자들만을 대상으로 Onbid시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다.
(입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.)
- 수 의 계 약 : 구매가 유찰될 경우 전 회차 구매예정가격 이상으로 하여 수의계약을 체결할 수 있으며, 수의계약응찰자가 2인 이상일 경우 최고가 응찰자와 수의계약을 체결합니다.
- 취소 등 확인 : 본 입찰은 당사 사정 발생시 별도 공고 없이 구매가 중지 또는 취소되거나 공고 내용이 변경될 수 있으며, 입찰자는 사전에 당사로 입찰 실시 여부를 확인한 후 입찰하시기 바랍니다. 또한 ①낙찰된 후 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 구매요건이 해소되는 경우 낙찰은 취소될 수 있으며 ②당사의 고의나 중대한 과실이 없이 구매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 합니다. 위 ① 및 ②에서 낙찰이 취소되거나 무효된 경우 또는 매매계약이 무효된 경우 입찰보증금은

이자 없이 원금만 반환합니다.

- 부가가치세 : 공매 부동산의 부가가치세는 별도이며, 낙찰가에서 감정가의 비율로 토지와 건물 비용을 계산한 후 건물 비용의 10%를 부가가치세로 산정합니다. 부가가치세는 잔금납부일에 추가로 납부하여야 하며, 부가가치세 납부에 따른 세금계산서는 발급주체(매도인 당사)로부터 교부 받기 바랍니다.

단, 공매목적부동산이 공동주택 전용면적 85㎡이하일 경우 및 주거형 건물로 건물면적이 85㎡이하인 경우 부가가치세 납부 대상이 아닙니다.

※ 본 물건은 건물에 부가가치세가 있으며 낙찰가에서 아래 토지와 건물 의 감정가 비율에 따라 건물 가액을 계산한 금액의 10%이며 낙찰가와 별도로 매수인이 잔금납부일에 추가로 부담하여야 합니다.

순번	구분	토 지	건 물
1	101호	342,000,000	798,000,000
2	102호	342,000,000	798,000,000
3	104호	306,000,000	714,000,000
4	105호	306,000,000	714,000,000
5	201호	279,600,000	652,400,000
6	202호	210,900,000	492,100,000
7	203호	251,100,000	585,900,000
8	301호	251,400,000	586,600,000
9	302호	189,900,000	443,100,000
10	303호	225,600,000	526,400,000
11	401호	240,600,000	561,400,000
12	402호	181,500,000	423,500,000
13	403호	216,000,000	504,000,000
14	501호	232,200,000	541,800,000
15	502호	175,200,000	408,800,000
16	503호	208,500,000	486,500,000
17	601호	223,800,000	522,200,000
18	602호	168,900,000	394,100,000
19	603호	201,000,000	469,000,000
20	701호	223,800,000	522,200,000
21	702호	168,900,000	394,100,000
22	703호	201,000,000	469,000,000
23	801호	223,800,000	522,200,000
24	802호	168,900,000	394,100,000
25	803호	201,000,000	469,000,000
26	901호	223,800,000	522,200,000
27	902호 (902-1호 포함)	165,600,000	386,400,000
28	903호	47,400,000	110,600,000
29	904호	47,400,000	110,600,000
30	905호	66,000,000	154,000,000
31	1001호	116,400,000	271,600,000
32	1002호	168,900,000	394,100,000
33	1003호	201,000,000	469,000,000
34	1004호	107,400,000	250,600,000
35	1101호	223,800,000	522,200,000
36	1102호	168,900,000	394,100,000

37	1103호	201,000,000	469,000,000
총계		7,477,200,000	17,446,800,000

※ 실거래 신고(금액) 및 부가가치세에 과오가 있어 발생하는 일체의 문제에 대한 책임은 매수인이 진다.

5. 입찰보증금

- 가. 입찰금액의 10% 이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 Onbid 지정계좌에 입금하여야 합니다.
- 나. 입찰자는 최초 입찰서 제출 시 신한은행(신한위탁), 하나은행(하나위탁) 및 우리은행(우리위탁) 중 하나의 은행을 선택하여 입찰보증금 납부계좌(가상계좌)를 발급받을 수 있으며, 납부계좌 발급은행의 장애 등으로 인하여 최초 발급받은 납부계좌로 입찰보증금 납부가 불가능한 경우 입찰서 제출시 납부계좌 발급은행 외의 은행 납부계좌를 추가 발급 받아 입찰 보증금 납부가 가능합니다.
- 다. 공개개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출 시 지정한 환불예금계좌로 개찰일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.
- 라. 납부계좌 추가발급을 통하여 입찰보증금을 중복 납부한 경우 온비드를 통하여 먼저 입금 확인된 금액 중 참가수수료를 제외한 금액을 입찰서상의 입찰보증금으로 보며, 뒤에 입금 확인된 금액에 대하여는 입찰보증금으로서의 효력이 인정되지 아니하고 입찰취소 또는 낙찰자결정 완료 후 입찰서 제출시 지정한 입찰보증금 환불계좌로 이자없이 환불되며, 환불시 별도의 수수료가 발생하는 경우 납부한 금액에서 이를 공제합니다.

6. 계약체결 및 대금납부

- 가. 낙찰자는 낙찰일로부터 5영업일 이내(토지거래허가 또는 신고대상물건은 주무관청으로부터 허가 또는 신고수리 통보를 받은 날로부터 5일 이내)에 회사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 합니다. 만일 계약을 체결하지 아니한 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 위약금(신탁재산)으로 귀속됩니다. 이 경우 부가가치세 상당액도 위약금에 포함되는 것으로 봅니다. 다만 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되어 낙찰이 취소된 경우 또는 관계법령의 제정·개정 및 천재지변 등에 의한 원인으로 계약체결이 불가능한 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 이자 없이 반환합니다.
- 나. 입찰보증금은 계약체결시 매매대금으로 대체되며, 계약체결일로부터 30일 이내에 잔금을 포함한 매매대금 전액(부가가치세등 포함)을 납부하여야 합니다. 만일 잔금납부기일을 지연한 경우에는 별도의 통보 없이 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금(계약금)은 당사에 위약금(신탁재산)으로 귀속됩니다.
잔금 지급 종기가 당사 영업일이 아닌 경우, 그 다음 영업일을 잔금 지급 종기로 하오니 착오 없으시기 바랍니다.
- 다. 매수인은 매매대금 중 부가가치세 납부에 따른 세금계산서를 발급주체(매도인 당사)로부터 교부받아야 합니다.

구 분	금 액	납부일
계약금	매매대금의 10%	낙찰된 후 5영업일 이내, 입찰보증금으로 대체
잔 금	매매대금의 90% + 부가가치세	계약체결일로부터 30일 이내

7. 공매참가조건

- 가. 매수자는 매매계약 체결에 따른 부동산거래계약신고 및 소유권이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등) 등에 대한 책임을 부담합니다.
- 나. 소유권이전등기 완료 전까지 명의변경은 불가능합니다.
- 다. 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 기존 이해관계자들의 정리는 매수자 책임으로 합니다.

라. 본 목적부동산에 존재할 수 있는 제한물권, 소송관련사항(소유권분쟁 포함), 임차권, 유치권, 기타 이해관계인과의 민원사항 등은 매수자가 승계하여 책임 처리하는 조건입니다. 추후 이를 이유로 계약을 해지할 수 없고 매도인은 일체의 하자담보 책임을 부담하지 않습니다. (특히, 주택임대차보호법상 주택의 인도와 주민등록 전입신고의 요건 및 상가건물임대차보호법상 건물의 인도와 사업자등록의 요건을 갖추고 있는 임차인이 있을 시 낙찰자는 매각 대금 외에 임차보증금을 별도로 인수하여야 하는 경우가 발생할 수 있으므로 임대차관계 등에 대하여는 입찰자 책임 하에 사전조사하고 입찰에 응하시기 바랍니다.)

*** 등기부 등본(소재지 : 공매목적부동산 전체)상 압류(권리자 거제시)가 있습니다.**

- 마. 공매목적부동산으로 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등에 대한 명도, 철거, 수거, 인도 등의 책임과 비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 바. 잔금완납일 이후 발생하는 공매목적부동산에 대한 제세공과금, 관리비 및 각종 부담금 등은 매수자가 부담합니다. **단, 아래 각 목의 경우는 각 기재된 내용에 따른다.**

- 아 래 -

1) [특히 매매대금 완납일 전후를 불문하고 매도인(당사)은 공매목적부동산의 관리비, 수도, 가스, 전기비를 책임지지 않으며 매수인이 현황대로 인수(승계)하여 매수자의 부담으로 책임지고 처리하는 조건의 매매임]

2) [매수인은 소유권 이전일 기준으로 정산된 공매 목적 부동산의 모든 관리비(전기세, 수도세, 가스비 등 포함)를 부담하여야 하며, 관리비를 완납 하였다는 확인서 등 증빙서류를 매도인(당사)에게 제출하여야 소유권 이전 서류를 교부 받을 수 있음]

3) [공매목적부동산에 대한 재산세, 종합부동산세 및 교통유발부담금 등 매도인을 납부의무자로 하는 세금은 소유권 이전일을 기준으로 그 이전 분은 매도인(당사)이 매매대금에서 정산 납부 하기로 함]

단, 2021년 이후 부과되는 재산세 및 종합부동산세는 매도인에게 지급 책임이 없으며, 매수인의 책임으로 하되, 지방세법 및 종합부동산세법에 따라 관할관공서가 매도인(당사)에게 서면으로 납부요청을 하여 매도인(당사)에게 물적납부의무가 발생한 경우에는 매도인(당사)이 신탁재산의 범위에서 지급하기로 합니다.

※ 본건은 당사(매도자)에게 물적납세의무 발생하였음.

- 사. 입찰일 기준으로 공매물건의 제한권리는 매수자 책임으로 정리하되, 입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해로 인하여 소유권이전이 불가 시에는 낙찰은 무효로 하고, 매도자는 낙찰자가 기납부한 대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이 경우 낙찰자는 일체의 이익을 제기 하지 못합니다.
- 아. 매수자는 관계 법령에 의거 매각 대상 물건의 매매계약허가, 토지거래허가 등의 적합여부를 확인한 후 응찰하여야 하며, 매매계약 체결에 따른 소유권 이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등)과 토지거래허가, 부동산 거래계약신고, 용도변경 등 인·허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하여야 합니다.

자. 임대차 관련 특이사항

- 1) 상가임대차현황서는 아래표와 같으며, 매수인이 현지조사 및 사업자등록증 확인 등으로 직접 상가임대차보호법 상 대항력 있는 임차인 존재유무를 판별하는 조건입니다.

사업자등록 신청일 (정정신고일) 확정일자 부여일	위치	면적 (단위 :m)	임대차기간	보증금	비고
				차임	
2023.11.15.	경상남도 거제시 거제중앙로 1868-2 거제센트럴빌 9층 902-1호	115.7000	2023/11/01 ~2025/10/31	20,000,000	상가 임대차 현황서를 온비드 공고 내에 첨부 예정
				800,000	
2023.11.15.	경상남도 거제시 거제중앙로 1868-2 거제센트럴빌 9층 902-1호	115.7000	2023/11/01 ~2025/10/31	20,000,000	
				800,000	

- 2) 최초 신탁계약시 우선수익자가 확인한 임대차 계약은 아래표와 같으며, 이에 대한 판단 및 확인 책임은 매수자에게 있습니다. 매수자가 직접 현장에 방문 등 확인하시기 바랍니다.

순번	임대차물건	임대 부분	임대인	임차인	임대차보증금 (단위 : 원)	월임료 (단위 :원)		
1	경상남도 거제시 거제중앙로 1868-2 거제 센트럴빌	101호	박재진	(주)아성다이소	40,000,000	3,500,000		
2		102호		(주)아성다이소	40,000,000	3,500,000		
3		104호		(주)세라젬	100,000,000	6,500,000		
4		105호						
5		201호		(주)아성다이소	50,000,000	2,600,000		
6		202호		(주)아성다이소	25,000,000	2,000,000		
7		203호		(주)아성다이소	45,000,000	2,400,000		
11		401호		메리츠화재해상보험(주)	-	7,500,000		
12		402호						
13		403호						
14		501호		메리츠화재해상보험(주)	-	15,000,000		
15		502호						
16		503호						
17		601호						
18		602호						
19		603호						
20		701호						
21		702호						
22		703호						
23		801호		교보생명보험(주)	-	8,000,000		
24		802호						
25		803호						
26		901호		오대출(산부인과)	100,000,000	2,500,000		
27		1001호		청진건설 주식회사	100,000,000	6,000,000		
28		1002호						
29		1003호						
계					500,000,000	59,500,000		

3) 신탁 이후 임대차동의(조건부 동의이며 동의조건은 첨부 임대차 동의서 참조)한 건은 아래 표와 같으며, 이에 대한 사실여부의 판단 및 확인 책임은 매수자에게 있습니다. 매수자가 직접 현장에 방문 등 확인하시기 바랍니다.

임대차 물건	임대부분	임대인	임차인	임대차보증금	월임차료 (VAT별도)	임대차 기간	신탁사 동의날짜
경상남도 거제시 거제중앙로 1868-2 거제 센트럴빌	1002호, 1003호	박재진	(주)아일랜드 웰니스컴퍼니	8,000,000원	4,000,000원	2021.10.01.~ 2032.01.31.	2021.10.01.
	11층 전체		이시화	12,000,000원	6,000,000원	2021.10.01.~ 2032.01.31.	2021.10.01.
	11층 전체		(주)아일랜드 웰니스컴퍼니	12,000,000원	6,000,000원	2021.10.01~ 2032.01.31.	2023.01.25.
	903호, 904호		윤정화	20,000,000원	900,000원	2022.01.01~ 2023.12.31.	2023.05.12.
	902호 일부		김여울	20,000,000원	800,000원	2023.11.01~ 2025.10.31.	2023.10.10.
	1002호, 1003호		주식회사 아이스포	-	3,200,000원	2023.11.01.~ 2033.01.31	2023.10.27.
	11층 전체		주식회사 아이스포	20,000,000원	4,800,000원	2023.11.01.~ 2033.01.31.	2023.10.27.

4) 명도책임은 매수인에게 있으며, 임대차보증금은 매수인이 승계하여 책임지는 조건입니다. 매수인은 공매부동산을 현존상태로 매수하기로 하며, 목적물을 직접 확인 후 입찰 및 계약하여야 합니다.

5) 매수인은 매매부동산에 대항력 있는 임차인이 있을 경우, 그 임대차보증금에 대하여, 임차인이 매도인(신탁사)에게 청구하는 경우 포함, (소송으로 진행되는 경우 소송비용 등 포함)하여 그 지급을 전적으로 매수인이 책임지고 신탁사를 면책시키기로 합니다.

6) 매수자는 잔금 납부 시 아래 각 목의 경우 중 하나를 이행하여야 소유권 이전서류를 교부받을 수 있습니다.

가) 매도인에게는 임대차보증금을 청구하지 않겠다는 임차인의 확인서를 매도인에게 제출하여야 합니다.

나) 임차인이 존재하지 않음을 증명 하는 등 기타 매도인에게 임대차보증금이 청구되지 않을 객관적인 근거서류를 제출하여야 합니다

차. 부동산 분할 관련 특이사항

1) 공매목적부동산 중 '경상남도 거제시 고현동 82-14, 82-30, 82-59 거제센트럴빌 제9층 제902호'는 902호, 902-1호로 분할되었으나 등기부등본상 미반영된 상태인 바, 매수인의 책임과 비용으로 등기부등본 변경 후 소유권을 이전 받는 조건임 (첨부. 감정평가서, 도면, 건축물대장 참조)

2) 매수인은 공매부동산을 현존상태로 매수하기로 하며, 목적물을 직접 확인 후 입찰 및 계약하여야 하며 공매목적부동산의 분할 관련 사항에 대해서 매수인이 책임지고 당사를 면

책시킴기로 합니다.

8. 유의사항

- 가. 구매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수인이 부담합니다.
- 나. 응찰자는 구매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 다. 현장설명은 별도로 실시하지 않으며 입찰예정자는 필히 현장 확인하여야 하며, 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 라. 낙찰자로 결정되더라도 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 구매요건이 해소되어 낙찰은 취소될 수 있습니다.
- 마. 매매계약을 체결하기 전에는 매수인으로서 지위가 인정되지 아니하며 매수인으로서 권리도 행사할 수 없습니다.
- 바. 당사의 고의나 중대한 과실이 없이 구매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 합니다.
- 사. 매도자는 매각부동산에 관한 다음 각 항에서 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로, 응찰자는 반드시 사전에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하신 후 응찰하시고 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
 - ① 매각부동산의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적하자(등기부등본과 현황의 차이 등)
 - ② 법률상 원인무효로 인한 권리상실 내지 권리제한
 - 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 매도인의 담보책임
 - ⑧ 본 사업부지 내의 유치권 및 등기되지 않은 임대차
- 아. 본 구매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 별도 공고 없이 임의로 취소 또는 변경할 수 있고, 구매물건의 원인채무 변제 등으로 인하여 취소될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이익을 제기할 수 없으니 구매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.
- 자. 구매물건에 대한 소유권이 이전된 이후라도 구매물건의 원인 무효의 사유가 있거나 제한물권의 실행, 매매계약에 민법상 무효나 취소할 수 있는 의사표시가 있는 경우 소유권을 상실할 수도 있다는 점을 유의하시고 이를 사전에 확인하시기 바랍니다.
- 차. 매수인은 매매계약서 검인 및 부동산거래계약신고(계약체결일 이후 30일 이내)를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며, 위탁자의 체납조세로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다. 이를 위반하여 매도자에게 발생한 손해에 대해 매수자는 손해배상책임을 부담합니다.
- 카. 입찰 진행시 Onbid 시스템 장애 및 기타 사유로 인하여 입찰 진행이 어려운 경우에는 인터넷 입찰을 연기 또는 중지할 수 있습니다.
- 타. 인터넷 전자입찰의 경우 개찰이 익영업일 이후에 가능하기 때문에 1일 2차수 구매진행시 전자에서 낙찰자가 있더라도 다음 차수 구매가 자동으로 진행됩니다. 구매실시 후 익영업일 개찰결과, 전자에서 낙찰자가 결정되는 경우 다음 차수 응찰자는 응찰이 자동으로 취소됨에 유의하시기 바랍니다. 이 경우 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로

개찰일에 이자없이 환불됩니다.

- 파. 공매 관련 내용은 당사 공매입찰 참가자 준수규칙에 의하며, 동 규칙 및 매매계약서 등은 당사에 비치되어 있사오니 방문을 통해 사전에 열람하시기 바라며, 세부 사항에 대해서는 문의처로 문의하시기 바랍니다.

2025년 05월 21일

우리자산신탁 주식회사