

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 공매목적부동산(7. 공매참가조건의 부분을 주의하여 보시기 바랍니다.)

물건 번호	소재지	호수	면적		비고
			전용(㎡)	대지권의 비율	
1	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	301호	45.2254	534분의8.329	오피스텔
2	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	302호	45.5627	534분의8.3911	오피스텔
3	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	303호	34.6029	534분의6.3727	오피스텔
4	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	304호	44.5934	534분의8.2126	오피스텔
5	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	401호	45.2254	534분의8.329	오피스텔
6	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	402호	45.5627	534분의8.3911	오피스텔
7	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	403호	34.6029	534분의6.3727	오피스텔
8	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	404호	44.5934	534분의8.2126	오피스텔
9	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	502호	45.5627	534분의8.3911	오피스텔
10	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	503호	34.6029	534분의6.3727	오피스텔
11	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	504호	44.5934	534분의8.2126	오피스텔
12	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	601호	45.2254	534분의8.329	오피스텔
13	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	602호	45.5627	534분의8.3911	오피스텔
14	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	603호	34.6029	534분의6.3727	오피스텔
15	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	604호	44.5934	534분의8.2126	오피스텔
16	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	701호	45.2254	534분의8.329	오피스텔
17	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	702호	45.5627	534분의8.3911	오피스텔
18	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	703호	34.6029	534분의6.3727	오피스텔
19	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	704호	44.5934	534분의8.2126	오피스텔
20	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	801호	45.2254	534분의8.329	오피스텔
21	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	802호	45.5627	534분의8.3911	오피스텔
22	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	803호	34.6029	534분의6.3727	오피스텔
23	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	804호	44.5934	534분의8.2126	오피스텔
24	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	901호	45.2254	534분의8.329	오피스텔
25	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	902호	45.5627	534분의8.3911	오피스텔
26	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	903호	34.6029	534분의6.3727	오피스텔
27	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	904호	44.5934	534분의8.2126	오피스텔
28	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1001호	45.2254	534분의8.329	오피스텔
29	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1003호	34.6029	534분의6.3727	오피스텔
30	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1004호	44.5934	534분의8.2126	오피스텔
31	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1101호	45.2254	534분의8.329	오피스텔
32	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1102호	45.5627	534분의8.3911	오피스텔
33	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1103호	34.6029	534분의6.3727	오피스텔
34	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1104호	44.5934	534분의8.2126	오피스텔
35	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1201호	45.2254	534분의8.329	오피스텔
36	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1203호	34.6029	534분의6.3727	오피스텔
37	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1204호	44.5934	534분의8.2126	오피스텔
38	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1301호	45.2254	534분의8.329	오피스텔
39	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1302호	45.5627	534분의8.3911	오피스텔

40	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1303호	34.6029	534분의6.3727	오피스텔
41	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1304호	44.5934	534분의8.2126	오피스텔
42	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1401호	45.2254	534분의8.329	오피스텔
43	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1402호	45.5627	534분의8.3911	오피스텔
44	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1403호	34.6029	534분의6.3727	오피스텔
45	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1501호	45.2254	534분의8.329	오피스텔
46	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1502호	50.3133	534분의9.266	오피스텔
47	울산광역시 남구 신정동 526-18 신정동드리움 2차	1503호	75.1006	534분의12.831	오피스텔

- 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.
- 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 당사를 납부의무자로 하지 않습니다. 따라서 2021년 6월에 이후 발생하는 재산세, 종합부동산세는 당사가 정산, 납부하지 않습니다.
- 주4 : 본건 신탁 부동산 공매는 세금 체납에 따른 국세징수법, 지방세징수법에 의한 공매와 관련이 없습니다.
- 주5 : 공매목적부동산과 관련하여 현황과 공부이치가 일치하지 않을 수 있으며, 공부 정리가 완료되지 않은 부동산이 있을 수 있습니다. 당사는 소유권이전등기 전후를 불문하고 현황과 공부의 불일치 및 공부 미정리에 대한 일체의 책임이 없으므로, 매수자(낙찰자)의 책임으로 직접 현장조사, 등기부등본, 토지대장 및 감정평가서 열람 등의 방법으로 확인한 후 공매응찰하여야 하고, 잔금 완납 및 소유권이전을 받은 후에 건물등기부등본 변경, 현황일치 등을 매수자(낙찰자)의 책임과 비용으로 해결하여야 합니다. 이를 사유로 매도인(당사)에게 낙찰취소, 매매계약 해지(해제), 취소, 무효(이하 용어불문) 및 매매대금의 감액 또는 반환, 매매대금 납부기한 연장 등 민·형사상 일체의 이의 및 민원을 제기할 수 없습니다.

2. 매각 방법

[☐ 일괄매각 / ☒ 개별매각]

3. 차수별 입찰일시 및 최저 입찰가격

[단위 : 원 / 부가세 포함]

물건 번호	공매일시				
	회차구분	1회차	2회차	3회차	4회차
	입찰일시	25.09.29.(월) 09:30~13:30	25.09.29.(월) 14:00~18:00	25.09.30.(화) 09:30~13:30	25.09.30.(화) 14:00~18:00
	개찰일시	25.09.30.(화) 09:00	25.09.30.(화) 09:00	25.10.01.(수) 09:00	25.10.01.(수) 09:00
1	공매입찰가	289,700,000	260,800,000	234,800,000	211,400,000
2	공매입찰가	279,000,000	251,100,000	226,000,000	203,400,000
3	공매입찰가	230,100,000	207,100,000	186,400,000	167,800,000
4	공매입찰가	288,000,000	259,200,000	233,300,000	210,000,000
5	공매입찰가	292,000,000	262,800,000	236,600,000	213,000,000
6	공매입찰가	285,500,000	257,000,000	231,300,000	208,200,000
7	공매입찰가	234,600,000	211,200,000	190,100,000	171,100,000
8	공매입찰가	289,700,000	260,800,000	234,800,000	211,400,000
9	공매입찰가	288,000,000	259,200,000	233,300,000	210,000,000
10	공매입찰가	236,700,000	213,100,000	191,800,000	172,700,000
11	공매입찰가	292,000,000	262,800,000	236,600,000	213,000,000
12	공매입찰가	300,700,000	270,700,000	243,700,000	219,400,000
13	공매입찰가	292,000,000	262,800,000	236,600,000	213,000,000
14	공매입찰가	239,100,000	215,200,000	193,700,000	174,400,000
15	공매입찰가	294,400,000	265,000,000	238,500,000	214,700,000

16	구매입찰가	303,300,000	273,000,000	245,700,000	221,200,000
17	구매입찰가	294,400,000	265,000,000	238,500,000	214,700,000
18	구매입찰가	239,100,000	215,200,000	193,700,000	174,400,000
19	구매입찰가	299,000,000	269,100,000	242,200,000	218,000,000
20	구매입찰가	305,300,000	274,800,000	247,400,000	222,700,000
21	구매입찰가	299,000,000	269,100,000	242,200,000	218,000,000
22	구매입찰가	243,300,000	219,000,000	197,100,000	177,400,000
23	구매입찰가	303,300,000	273,000,000	245,700,000	221,200,000
24	구매입찰가	307,700,000	277,000,000	249,300,000	224,400,000
25	구매입찰가	303,300,000	273,000,000	245,700,000	221,200,000
26	구매입찰가	247,700,000	223,000,000	200,700,000	180,700,000
27	구매입찰가	305,300,000	274,800,000	247,400,000	222,700,000
28	구매입찰가	311,800,000	280,700,000	252,700,000	227,500,000
29	구매입찰가	250,000,000	225,000,000	202,500,000	182,300,000
30	구매입찰가	307,700,000	277,000,000	249,300,000	224,400,000
31	구매입찰가	318,800,000	287,000,000	258,300,000	232,500,000
32	구매입찰가	307,700,000	277,000,000	249,300,000	224,400,000
33	구매입찰가	252,300,000	227,100,000	204,400,000	184,000,000
34	구매입찰가	310,000,000	279,000,000	251,100,000	226,000,000
35	구매입찰가	323,100,000	290,800,000	261,800,000	235,700,000
36	구매입찰가	252,300,000	227,100,000	204,400,000	184,000,000
37	구매입찰가	318,800,000	287,000,000	258,300,000	232,500,000
38	구매입찰가	323,100,000	290,800,000	261,800,000	235,700,000
39	구매입찰가	318,800,000	287,000,000	258,300,000	232,500,000
40	구매입찰가	259,200,000	233,300,000	210,000,000	189,000,000
41	구매입찰가	320,800,000	288,800,000	260,000,000	234,000,000
42	구매입찰가	325,300,000	292,800,000	263,600,000	237,300,000
43	구매입찰가	320,800,000	288,800,000	260,000,000	234,000,000
44	구매입찰가	259,200,000	233,300,000	210,000,000	189,000,000
45	구매입찰가	329,600,000	296,700,000	267,100,000	240,400,000
46	구매입찰가	358,600,000	322,800,000	290,600,000	261,600,000
47	구매입찰가	460,500,000	414,500,000	373,100,000	335,800,000
물건 번호	구매일시				
	회차구분	5회차	6회차	7회차	8회차
	입찰일시	25.10.01.(수) 09:0009:30~13:30	25.10.01.(수) 09:00 14:00~18:00	25.10.02.(목) 09:30~13:30	25.10.02.(목) 14:00~18:00
	개찰일시	25.10.02.(목) 09:00	25.10.02.(목) 09:00	25.10.10.(금) 09:00	25.10.10.(금) 09:00
1	구매입찰가	190,300,000	171,300,000	154,200,000	138,860,000
2	구매입찰가	183,100,000	164,800,000	148,400,000	133,560,000
3	구매입찰가	151,100,000	136,000,000	122,400,000	110,240,000
4	구매입찰가	189,000,000	170,100,000	153,100,000	137,800,000
5	구매입찰가	191,700,000	172,600,000	155,400,000	139,920,000
6	구매입찰가	187,400,000	168,700,000	151,900,000	136,740,000
7	구매입찰가	154,000,000	138,600,000	124,800,000	112,360,000
8	구매입찰가	190,300,000	171,300,000	154,200,000	138,860,000
9	구매입찰가	189,000,000	170,100,000	153,100,000	137,800,000
10	구매입찰가	155,500,000	140,000,000	126,000,000	113,420,000
11	구매입찰가	191,700,000	172,600,000	155,400,000	139,920,000
12	구매입찰가	197,500,000	177,800,000	160,100,000	144,160,000
13	구매입찰가	191,700,000	172,600,000	155,400,000	139,920,000
14	구매입찰가	157,000,000	141,300,000	127,200,000	114,480,000

15	공매입찰가	193,300,000	174,000,000	156,600,000	140,980,000
16	공매입찰가	199,100,000	179,200,000	161,300,000	145,220,000
17	공매입찰가	193,300,000	174,000,000	156,600,000	140,980,000
18	공매입찰가	157,000,000	141,300,000	127,200,000	114,480,000
19	공매입찰가	196,200,000	176,600,000	159,000,000	143,100,000
20	공매입찰가	200,500,000	180,500,000	162,500,000	146,280,000
21	공매입찰가	196,200,000	176,600,000	159,000,000	143,100,000
22	공매입찰가	159,700,000	143,800,000	129,500,000	116,600,000
23	공매입찰가	199,100,000	179,200,000	161,300,000	145,220,000
24	공매입찰가	202,000,000	181,800,000	163,700,000	147,340,000
25	공매입찰가	199,100,000	179,200,000	161,300,000	145,220,000
26	공매입찰가	162,700,000	146,500,000	131,900,000	118,720,000
27	공매입찰가	200,500,000	180,500,000	162,500,000	146,280,000
28	공매입찰가	204,800,000	184,400,000	166,000,000	149,460,000
29	공매입찰가	164,100,000	147,700,000	133,000,000	119,780,000
30	공매입찰가	202,000,000	181,800,000	163,700,000	147,340,000
31	공매입찰가	209,300,000	188,400,000	169,600,000	152,640,000
32	공매입찰가	202,000,000	181,800,000	163,700,000	147,340,000
33	공매입찰가	165,600,000	149,100,000	134,200,000	120,840,000
34	공매입찰가	203,400,000	183,100,000	164,800,000	148,400,000
35	공매입찰가	212,200,000	191,000,000	171,900,000	154,760,000
36	공매입찰가	165,600,000	149,100,000	134,200,000	120,840,000
37	공매입찰가	209,300,000	188,400,000	169,600,000	152,640,000
38	공매입찰가	212,200,000	191,000,000	171,900,000	154,760,000
39	공매입찰가	209,300,000	188,400,000	169,600,000	152,640,000
40	공매입찰가	170,100,000	153,100,000	137,800,000	124,020,000
41	공매입찰가	210,600,000	189,600,000	170,700,000	153,700,000
42	공매입찰가	213,600,000	192,300,000	173,100,000	155,820,000
43	공매입찰가	210,600,000	189,600,000	170,700,000	153,700,000
44	공매입찰가	170,100,000	153,100,000	137,800,000	124,020,000
45	공매입찰가	216,400,000	194,800,000	175,400,000	157,940,000
46	공매입찰가	235,500,000	212,000,000	190,800,000	171,720,000
47	공매입찰가	302,300,000	272,100,000	244,900,000	220,480,000

주1 : 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 개찰 이전에 별도 공고 없이 공매가 중지 또는 취소(공매일시(응찰가능일시)에 복수의 회차로 입찰이 진행될 경우 전회차 입찰 후 채권자의 요청 등으로 인해 별도 공고없이 후회차 입찰이 개찰 전 취소(무효)되는 사항 포함)되거나 공고내용이 변경될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

주2: 공매목적부동산이 부가가치세 납부 대상일 경우, 최저 입찰가격은 부가가치세 포함 금액입니다.

주3 : 본 공매공고에서 매수인이 책임지는 사항 (명도책임, 근저당 등 제한물권 등)은 **매수인이 입찰 가격 외 별도의 금액으로 책임지는 것**이니 착오 없으시기 바랍니다.

주4 : 부동산 거래계약신고(실거래 신고) 및 신고내역(금액)에 대한 책임은 매수인이 부담합니다.

주5 : Onbid 공매의 특성에 의거, 각 일자별 공매가 유찰된 경우에 한하여 다음 차수 공매 실시 전까지 전차 공매 조건이상으로 수의계약이 가능합니다. (단, 마지막 회차까지 공매 실시 후 유찰된 경우, 마지막 회차 공매가격 이상으로 수의계약 할 수 있습니다.)

주6: 온비드 시스템에 의하여 온비드 시스템 상 표시되는 공매공고 내용(공매일시 등)이 첨부된 공매공고 내용과 다른 경우가 있는 바, 온비드 시스템 상 표시되는 공매공고 내용(공매일시 등)과 첨부된 공매공고 내용이 다른 경우에는 첨부된 공매공고 내용을 우선 적용하며, 입찰참가자가 첨부된 공매공고 내용을 미숙지 하여 발생하는 공매참가 기회 상실 등의 불이익은 우리자산신탁(주)가 민형사상 일체의 책임을 부담하지 않습니다.

주7: 공매공고에 따른 개찰일이 정부에 의하여 임시공휴일로 지정된 날과 겹치는 경우에는, 그 다음 영업일을 기준으로 하여 개찰을 진행하는 것으로 합니다.

4. 입찰에 관한 사항

가. 공매사항

- 공매장소 : Onbid 홈페이지(www.onbid.co.kr)
- 공매공고 : Onbid 홈페이지(www.onbid.co.kr) 및 당사 홈페이지(www.wooriat.com)
- 문 의 처 : 우리자산신탁(주) 부산지역본부 ☎ 051) 714-3004
- 공매방법 : 본 공매 입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 공공(전자)자산처분시스템(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.) 또한 공매일시(응찰가능일시)에 복수의 회차로 입찰이 진행될 경우 전회차 입찰자(낙찰요건에 해당하는 자)가 낙찰자로 선정됨을 알려드리며, 후회차 입찰자는 납부한 입찰보증금을 이자 없이 원금만 반환받습니다. 이에 대하여 입찰자는 당사에 민형사상 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- 수 의 계 약 : 공매가 유찰될 경우 전회차 최저입찰가 이상으로 하여 수의계약을 체결할 수 있으며, 수의계약응찰자가 2인 이상일 경우 최고가 응찰자와 수의계약을 체결합니다. 개찰결과 유찰일 경우 다음 차수 공매실시 전까지 수의계약이 가능합니다.
- 취소 등 확인 : 본 입찰은 당사 사정 발생시 별도 공고 없이 공매가 중지 또는 취소(공매일시(응찰가능일시)에 복수의 회차로 입찰이 진행될 경우 전회차 입찰 후 채권자의 요청 등으로 인해 별도 공고없이 후회차 입찰이 개찰 전 취소(무효)되는 사항 포함)되거나 공고 내용이 변경될 수 있으며, 입찰자는 사전에 당사로 입찰 실시 여부를 확인한 후 입찰하시기 바랍니다. 또한 ① 낙찰된 후 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되는 경우 또는 토지거래허가구역으로서 토지거래허가신청이 불허되는 경우에는 낙찰은 취소될 수 있으며 ②당사의 고의나 중대한 과실이 없이 공매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 합니다. 또한 ③ 입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해(가압류, 가처분, 소유권이전등기말소 소송 등)로 인하여 매매계약의 이행 또는 소유권이전이 불가능하다고 매도자가 판단하는 경우, 매매계약은 무효로 합니다. 위 ① 내지 ③에서 낙찰이 취소되거나 무효가 된 경우 또는 매매계약이 무효가 된 경우 매도자는 매수자가 기 납부한 매매대금을 이자 없이 원금(단, 토지거래허가신청이 불

허되는 경우에는 온비드 낙찰수수료를 공제한 금액)만 반환하며 이에 대하여 매수자는 매도자에게 민형사상 일체의 이의를 제기하지 못합니다.

- 부가가치세 : 본 공매 부동산의 부가가치세는 포함(과세대상인 경우에 한함)이며 낙찰가에서 감정가의 비율로 토지와 건물 비용을 계산한 후 건물 비용의 10%를 부가가치세로 산정합니다. 부가가치세 납부에 따른 세금계산서는 발급주체(매도인 당사)로부터 교부 받기 바랍니다.
단, 공매목적부동산이 주택법상 국민주택규모 이하의 주택일 경우 부가가치세 납부 대상이 아닙니다.

5. 입찰보증금

- 가. 입찰금액의 10% 이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 Onbid 지정계좌에 입금하여야 합니다.
- 나. 입찰자는 최초 입찰서 제출 시 우리은행(우리위탁), 신한은행(신한위탁) 및 하나은행(하나위탁) 중 하나의 은행을 선택하여 입찰보증금 납부계좌(가상계좌)를 발급받을 수 있으며, 납부계좌 발급은행의 장애 등으로 인하여 최초 발급받은 납부계좌로 입찰보증금 납부가 불가한 경우 입찰서 제출시 납부계좌 발급은행 외의 은행 납부계좌를 추가 발급 받아 입찰 보증금 납부가 가능합니다.
- 다. 공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출 시 지정한 환불예금계좌로 개찰일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.

6. 계약체결 및 대금납부

- 가. 낙찰자는 낙찰일로부터 5영업일 이내(토지거래허가 또는 신고대상물건은 주무관청으로부터 허가 또는 신고수리 통보를 받은 날로부터 3일 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 불가한 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 위약금으로 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%	낙찰일로부터 5영업일 이내, 입찰보증금으로 대체
잔 금	매매대금의 90%	계약체결일로부터 30일 이내

- 라. 계약체결시 필요서류

구 분	필요서류
개인	주민등록초본, 인감증명서, 인감도장, 신분증
법인	법인등기부등본, 사업자등록증, 법인인감증명서, 법인인감도장, 대표자신분증
대리인	위임장(본인 인감 날인), 대리인 신분증

다. 계약체결 장소 : 부산광역시 부산진구 중앙대로 640, 16층(범천동, ABL빌딩)
우리자산신탁(주) 부산지역본부 ☎ 051) 714-3004
 ※추후 장소 변동 시 별도 통지 예정.

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. 공매목적부동산에 존재할 수 있는 제한물권, 소송관련사항(소유권분쟁 포함), 임차권, 유치권, 기타 이해관계인과의 민원사항 등은 매수자가 인수(승계)하여 매수자의 부담으로 책임 처리하는 조건입니다. 추후 이를 이유로 매매대금 감액, 매매대금 납부조건 변경, 계약 해재(해지) 및 취소 등 일체 이의를 제기 할 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 경우, 낙찰자는 매매 대금 외에 임차보증금을 별도로 인수하여야 하는 경우가 발생할 수 있으므로 임대차관계 등에 대하여는 입찰자 책임 하에 사전조사하고 입찰에 응하시기 바랍니다.)
- 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 일체 및 각종 부담금 등은 매수자가 부담합니다. 단, 아래 각 목의 경우는 기재된 내용에 따른다.

- 아 래 -

- 1) [특히 매매대금 완납일 전후를 불문하고 매도인(당사)은 공매목적부동산의 전용 및 공용관리비, 수도, 가스, 전기비 등 신탁부동산을 관리.운영하기 위하여 발생하는 일체의 비용에 대하여 책임지지 않으며 매수인이 현황대로 인수(승계)하여 매수자의 부담으로 책임지고 처리하는 조건의 매매입니다. 따라서 매수인(낙찰자)은 공매부동산에 대한 잔금지급일자 기준의 모든 관리비(전기세,수도세,가스비 등 포함) 전액을 납부한 후 관리비를 완납 하였다는 확인서 등 증빙서류를 매도인(당사)에게 제출하여야 소유권 이전과 관련된 서류를 교부받을 수 있습니다. 이와 관련하여 매수인(낙찰자)은 매도인(당사)에게 관리비 및 구상권 청구 등 민·형사상 일체의 이의 및 민원을 제기하지 못합니다.]
- 2) [공매목적부동산에 대한 재산세 및 종합부동산세는 소유권 이전일을 기준으로 그 이전 재산세 및 종합부동산세는 매도인(당사)가 매매대금에서 정산 납부 하기로 함]
 단, 2021년 이후 부과되는 재산세 및 종합부동산세는 매도인에게 지급 책임이 없으며, 매수인의 책임으로 한다. 매도인(당사)이 부담하는 재산세 및 종합부동산세가 2021년 이

후 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 한다.

- 사. 입찰일 기준으로 공매목적부동산의 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 제기하지 못합니다.
- 아. 매수자는 관계 법령에 의거 매매 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 등 권리제한사항의 부담

- (1) 2025년 06월 25일 기준 공매목적부동산에 대한 전입세대 확인결과, 신탁등기 전·후로 아래와 같이 전입신고되어 있습니다. 다만, 우리자산신탁(주)에서 신탁등기일(2023년 05월 12일) 이후 임대차계약 체결을 동의한 건은 없으며, 2025년 06월 25일 이후로 우리자산신탁(주)의 동의 없이 추가적인 전입신고가 되어 있을 수 있음을 참고하시기 바랍니다. 본 내용은 대항력 있는 임차인을 완전히 표시하는 수단이 아닌 참고사항일 뿐 실제 상황과 다를 수 있으므로 매수자(낙찰자)가 공매응찰(매매계약) 전에 직접 매수자(낙찰자)의 책임과 비용으로 실제 임대차 권리관계를 관할주민센터(세무서) 전입세대열람(등록사항 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 사전 조사하고 대항력 있는 임차인 유무를 판별해야 하고 이에 대한 판단 및 확인 책임은 매수자(낙찰자)에게 있습니다.

-아 래-

■ 전입세대열람 내역

호수	전입자	최초 전입일자	비고
1004호	이*준	2023-10-16	신탁등기일 이후
1101호	곽*훈	2023-08-22	신탁등기일 이후

- (2) 2025년 06월 30일 기준 공매목적부동산에 대한 상가건물임대차 현황 확인결과, 임대차 등록된 현황은 없습니다. 다만, 2025년 06월 30일 이후로 우리자산신탁(주)의 동의 없이 추가적인 임대차등록이 되어 있을 수 있음을 참고하시길 바랍니다. 본 내용은 대항력 있는 임차인을 완전히 표시하는 수단이 아닌 참고사항일 뿐 실제상황과 다를 수 있으므로 매수자(낙찰자)가 공매응찰(매매계약) 전에 직접 매수자(낙찰자)의 책임과 비용으로 실제 임대차 권리관계를 관할주민센터(세무서) 전입세대열람(등록사항 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 사전 조사하고 대항력 있는 임차인 유무를 판별해야 하고 이에 대한 판단 및 확인 책임은 매수자(낙찰자)에게 있습니다.
- (3) 명도책임은 매수자(낙찰자)에게 있으며, 임대차보증금은 매수자(낙찰자)가 (승계하여)책임지는 조건입니다. 매수자(낙찰자)는 공매목적부동산을 현존상태로 매수하기로 하며, 공매

목적부동산을 직접 확인 후 입찰 및 계약하여야 합니다. 매수자(낙찰자)는 공매목적부동산에 대항력 있는 임차인이 있을 경우, 그 임대차보증금에 대하여 임차인이 매도인(당사)에게 청구하는 경우 포함, 그 임대차보증금과 소송으로 진행되는 경우 소송비용 등을 포함하여 그 지급을 전적으로 매수자(낙찰자)가 책임지고 매도인(당사)를 면책시켜야 합니다.

- (4) 2025년 08월 22일 기준 공매목적부동산에 아래와 같이 권리제한사항이 결정된 바(추가적인 압류, 임차권설정 등 권리제한사항이 접수될 수 있음), 공매목적부동산이 관련 법에 의거 처분될 수 있음을 알려드리며, 해당 권리제한사항으로 인해 발생하는 문제 일체는 매수자(낙찰자)가 매수자(낙찰자)의 책임과 비용으로 부담해야 합니다. (단, 공매목적부동산에 대한 당해 재산세, 종합부동산세, 교통유발부담금 체납으로 인한 압류등기인 경우에는 공매처분대금으로 해당 압류사건을 정산합니다)

- 아 래 -

■ 권리제한사항

물건	등기목적	접수정보	주요등기사항
301호	압류	2023년10월17일 제109722호	권리자 남구(울산광역시)
302호	압류	2025년7월11일 제3616803호	권리자 남구(울산광역시)
303호	압류	2023년10월17일 제109740호	권리자 남구(울산광역시)
304호	압류	2023년10월17일 제109739호	권리자 남구(울산광역시)
401호	압류	2023년10월17일 제109738호	권리자 남구(울산광역시)
402호	압류	2023년10월17일 제109737호	권리자 남구(울산광역시)
403호	압류	2023년10월17일 제109736호	권리자 남구(울산광역시)
404호	압류	2025년7월11일 제3616821호	권리자 남구(울산광역시)
502호	압류	2023년10월17일 제109734호	권리자 남구(울산광역시)
503호	압류	2023년10월17일 제109701호	권리자 남구(울산광역시)
504호	압류	2023년10월17일 제109733호	권리자 남구(울산광역시)
601호	압류	2023년10월17일 제109727호	권리자 남구(울산광역시)
602호	압류	2023년10월17일 제109732호	권리자 남구(울산광역시)
603호	압류	2023년10월17일 제109726호	권리자 남구(울산광역시)
604호	압류	2023년10월17일 제109751호	권리자 남구(울산광역시)
701호	압류	2023년10월17일 제109704호	권리자 남구(울산광역시)
702호	압류	2023년10월17일 제109750호	권리자 남구(울산광역시)
703호	압류	2023년10월17일 제109749호	권리자 남구(울산광역시)
704호	압류	2023년10월17일 제109748호	권리자 남구(울산광역시)
801호	압류	2023년10월17일 제109747호	권리자 남구(울산광역시)
802호	압류	2023년10월17일 제109746호	권리자 남구(울산광역시)
803호	압류	2023년10월17일 제109745호	권리자 남구(울산광역시)
804호	압류	2023년10월17일 제109744호	권리자 남구(울산광역시)
901호	압류	2023년10월17일 제109743호	권리자 남구(울산광역시)
902호	압류	2023년10월17일 제109742호	권리자 남구(울산광역시)
903호	압류	2023년10월17일 제109761호	권리자 남구(울산광역시)
904호	압류	2023년10월17일 제109760호	권리자 남구(울산광역시)
1001호	압류	2023년10월17일 제109759호	권리자 남구(울산광역시)

1003호	압류	2023년10월17일 제109758호	권리자 남구(울산광역시)
1004호	압류	2023년10월17일 제109757호	권리자 남구(울산광역시)
1101호	압류	2023년10월17일 제109756호	권리자 남구(울산광역시)
1102호	압류	2023년10월17일 제109755호	권리자 남구(울산광역시)
1103호	압류	2023년10월17일 제109754호	권리자 남구(울산광역시)
1104호	압류	2023년10월17일 제109753호	권리자 남구(울산광역시)
1201호	압류	2023년10월17일 제109752호	권리자 남구(울산광역시)
1203호	압류	2023년10월17일 제109771호	권리자 남구(울산광역시)
1204호	압류	2023년10월17일 제109770호	권리자 남구(울산광역시)
1301호	압류	2023년10월17일 제109769호	권리자 남구(울산광역시)
1302호	압류	2023년10월17일 제109768호	권리자 남구(울산광역시)
1303호	압류	2023년10월17일 제109767호	권리자 남구(울산광역시)
1304호	압류	2023년10월17일 제109766호	권리자 남구(울산광역시)
1401호	압류	2023년10월17일 제109765호	권리자 남구(울산광역시)
1402호	압류	2023년10월17일 제109764호	권리자 남구(울산광역시)
1403호	압류	2023년10월17일 제109763호	권리자 남구(울산광역시)
1501호	압류	2023년10월17일 제109762호	권리자 남구(울산광역시)
1502호	압류	2023년10월17일 제109781호	권리자 남구(울산광역시)

(5) 공매목적부동산에 본 공매광고 내용에 기재되지 않은 추가적인 근저당권, 전세권, 점유권, 임차권, 유치권, 영업권, 사용권, 가처분 등 일체의 권리제한사항이 있더라도 권리제한사항 해결 및 소멸에 필요한 일체의 책임 및 비용은 매수자(낙찰자) 부담으로 합니다.

(6) 위 (1)항 내지 (5)항의 권리제한사항을 입찰자(낙찰자,매수인)는 충분히 인지하고 응찰(매매계약)하여야 하며 해당 권리제한사항으로 인하여 입찰자(낙찰자,매수인)에게 손해가 발생하여도 입찰자(낙찰자,매수인)는 우리자산신탁(주)에 공매부동산 매매계약 해지, 해제, 취소, 무효(이하 용어불문) 및 매매대금의 감액요구, 매매대금 납부 기한의 연장 등 민·형사상 일체의 이의 및 민원을 제기할 수 없습니다.

9. 유의사항

가. 공매목적부동산에 대한 인도 및 명도 책임은 매수인이 부담합니다.

나. 응찰자는 공매광고, 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 공매요건이 해소되어 낙찰은 취소될 수 있습니다.

마. 매매계약을 체결하기 전에는 매수인으로서 지위가 인정되지 아니하며 매수인으로서 권리도 행사할 수 없습니다.

바. 당사의 고의나 중대한 과실이 없이 공매광고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 합니다.

사. 매도자는 공매목적부동산에 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 공매목적부동산의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적하자(등기사항증명서, 토지·건축물대장과 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 등기사항증명서상 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 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 별도 공고 없이 임의로 취소 또는 변경할 수 있고, 공매물건의 원인채무 변제 등으로 인하여 취소될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없으니 공매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.

자. 공매물건에 대한 소유권이 이전된 이후라도 공매물건의 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 이상 공매 진행시 전차에서 낙찰자가 있더라도 다음 차수 공매가 자동으로 진행됩니다. 공매실시 후 익영업일 개찰결과, 전차에서 낙찰자가 결정되는 경우 다음 차수 응찰자는 응찰이 자동으로 취소됨에 유의하시기 바랍니다. 이 경우 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 개찰일에 이자없이 환불됩니다.

2025년 09월 18일

