

신탁부동산 공매(입찰) 공고

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

물건번호	용도	소재지	호수	전유면적
1	공동주택	서울특별시 용산구 회나무로44가길 10 씨제이이태원빌라	101호	149.82㎡
			102호	165.80㎡
			201호	149.82㎡
			202호	165.80㎡
			301호	142.28㎡
			302호	147.98㎡
			101호	183.77㎡
		서울특별시 용산구 회나무로44가길 8 씨제이이태원빌라	102호	172.08㎡
			201호	183.77㎡
			202호	172.08㎡
			301호	172.83㎡
			302호	147.54㎡

주1 : 공매목적부동산 및 공매관련 세부내역은 등기사항증명서, 신탁원부, 토지·건축물대장 또는 현장 확인 등을 통하여 입찰(예정)자가 직접 확인하시기 바랍니다. (등기사항증명서상 압류나 근저당 등 제한사항이 있을 수 있으므로 꼭 확인하시기 바랍니다.)

주2 : 우리자산신탁(주)를 납부의무자로 하는 공매목적부동산의 재산세, 종합부동산세, 교통유발부담금 미납에 따른 압류는 낙찰부동산에 대한 잔금을 완납할 시, 해당 매매대금으로 우리자산신탁(주)가 정산(납부)합니다.

주3 : 2021년 6월부터 신탁부동산의 재산세, 종합부동산세는 세법 개정에 따라 우리자산신탁(주)를 납부의무자로 하지 않습니다. 따라서 2021년 6월에 이후 발생하는 재산세, 종합부동산세는 우리자산신탁(주)가 정산(납부)하지 않습니다.

주4 : 본 공매는 세금 체납에 따른 국세징수법, 지방세징수법에 의한 공매와 관련이 없습니다.

주5 : 공매목적부동산과 관련하여 현황과 공부 가 일치하지 않을 수 있으며, 공부 정리가 완료되지 않은 부동산이 있을 수 있습니다. 우리자산신탁(주)는 소유권이전등기 전후를 불문하고 현황과 공부의 불일치 및 공부 미정리에 대한 일체의 책임이 없으므로, 입찰(예정)자의 책임으로 직접 현장조사, 등기부등본, 토지대장 및 감정평가서 열람 등의 방법으로 확인한 후 공매응찰하여야 하고, 잔금 완납 및 소유권이전을 받은 후에 건물등기부등본 변경, 현황일치 등을 입찰자(낙찰자,매수자)의 책임과 비용으로 해결하여야 합니다. 이를 사유로 매도인 우리자산신탁(주)에게 낙찰취소, 매매계약 해지(해제), 취소, 무효(이하 용어불문) 및 매매대금의 감액 또는 반환, 매매대금 납부기한 연장 등을 요구할 수 없으며 민·형사상 일체의 이의 및 민원을 제기할 수 없습니다.

2. 매각 방법 일괄매각 / 개별매각]

3. 차수별 입찰일시 및 최저입찰가격

(VAT 포함)

물건번호	회차	입찰일시	개찰일시	최저공매가격
1	1	2026.03.06.(금) 09:00~18:00	2026.03.09.(월) 09:00	46,461,000,000원
	2	2026.03.10.(화) 09:00~18:00	2026.03.11.(수) 09:00	41,815,000,000원
	3	2026.03.12.(목) 09:00~18:00	2026.03.13.(금) 09:00	37,634,000,000원
	4	2026.03.16.(월) 09:00~18:00	2026.03.17.(화) 09:00	33,871,000,000원
	5	2026.03.18.(수) 09:00~18:00	2026.03.19.(목) 09:00	30,484,000,000원
	6	2026.03.20.(금) 09:00~18:00	2026.03.23.(월) 09:00	27,436,000,000원
	7	2026.03.24.(화) 09:00~18:00	2026.03.25.(수) 09:00	24,693,000,000원
	8	2026.03.26.(목) 09:00~18:00	2026.03.27.(금) 09:00	22,224,000,000원
	9	2026.03.30.(월) 09:00~18:00	2026.03.31.(화) 09:00	20,002,000,000원

주1 : 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 개찰 이전에 별도 공고 없이 공매가 중지 또는 취소[공매일시(응찰가능일시)에 복수의 회차로 입찰이 진행될 경우, 전화차 입찰 후 채권자의 요청 등으로 인해 별도 공고없이 후회차 입찰이 개찰 전 취소(무효)되는 사항 포함]되거나 공고내용이 변경될 수 있으며, 이와 관련하여 우리자산신탁(주)에 일

체의 이의를 제기할 수 없습니다.

주2 : 온비드 시스템 특성상, 각차수별 공매가 유찰된 경우에 한하여 개찰이후 차회차 입찰일시 이전까지 전회차 최저 입찰금액 이상으로 영업시간 이내 선착순 수의계약신청이 가능합니다. (단, 마지막 회차까지 유찰된 경우, 마지막 회차 최저입찰가격 이상으로 영업시간 이내 선착순으로 수의계약신청 할 수 있습니다. / [영업시간 : 09시~18시])

주3 : 온비드 시스템상 표시되는 공매공고 내용(공매일시 등)이 첨부된 공매공고 내용과 다른 경우, 첨부된 공매공고 내용을 우선 적용하며 입찰(예정)자가 첨부된 공매공고 내용을 미숙지하여 발생하는 공매참가기회 상실 등의 불이익은 우리자산신탁(주)가 민·형사상 일체의 책임을 부담하지 않습니다.

주4 : 공매목적부동산이 부가가치세 납부 대상인 경우, **최저 입찰가격은 부가가치세 포함 금액**입니다.

주5 : 본 공매공고에서 매수자가 책임지는 사항(명도책임, 제한사항 해소 등)은 **매수자가 입찰가격(매매대금) 외 별도의 금액으로 책임지는 것**이니 착오 없으시기 바랍니다.

주6 : 부동산거래계약신고(실거래 신고) 및 신고내역(금액)에 대한 책임은 매수자가 부담합니다.

4. 입찰에 관한 사항

가. 공매사항

- 공매장소 : 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr)
- 공매공고 : 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr) 및 우리자산신탁 홈페이지(www.wooriat.com)
- 문 의 처 : **우리자산신탁(주) 부산지역본부 ☎ 051-714-2982**
- 공매방법 : 본 공매 입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(Onbid)을 이용한 **인터넷 전자입찰**로 입찰(예정)자는 입찰참가 전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, 온비드 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 준수하여 입찰하시기 바랍니다

나. 입찰 및 낙찰자 결정방법

- 입찰의 성립 : 일반경쟁입찰로써 1인 이상의 유효한 입찰로써 성립(단독입찰도 유효)합니다.
- 개 찰 : 상기 일정에 따라, 온비드 홈페이지에서 **전자 개찰**합니다.
- 낙찰자 결정 : **최저 입찰가격 이상 입찰자 중 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다.** 단, 최고가격 입찰자 2인 이상이 동일금액일 경우에는 최고가격 입찰자들만을 대상으로 온비드 시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다. (입찰자는 낙찰 여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.) 또한 공매일시(응찰가능일시)에 복수의 회차로 입찰이 진행될 경우 전회차 입찰자가 낙찰자로 선정됨을 알려드리며, 후회차 입찰자는 납부한 입찰보증금을 이자 없이 원금만 반환받습니다. 이에 대하여 입찰자는 우리자산신탁(주)에게 민·형사상 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- 수 의 계 약 : 공매가 유찰된 경우, 개찰 이후 차회차 입찰일시 이전까지 전회차 최저입찰금액 이상으로 영업시간 이내 선착순 수의계약신청을 할 수 있습니다. 단, 마지막 회차까지 유찰된 경우, 마지막 회차 최저입찰금액 이상으로 영업시간 이내 선착순으로 수의계약신청 할 수 있습니다. 또한, 수의계약 신청자가 2인 이상으로 신청순서의 선·후 관계를 판단하기 어려운 경우, 최고가 수의계약 신청자와 수의계약 절차를 진행합니다. 수의계약 신청자의 신청금액까지 동일한 경우 현장에서 즉시 추첨하여 수의계약 신청자를 결정합니다. / [영업시간 : 09시~18시]
- 취소 등 확인 : 본 공매는 우리자산신탁(주) 사정 발생 시 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 우리자산신탁(주)로 입찰실시 여부를 확인한 후 입찰하시기 바랍니다. 또한 **①낙찰된 후 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되는 경우 또는 토지거래허가구역으로서 토지거래허가신청이 불허되는 경우에는 낙찰은 취소될 수 있으며 ②우리자산신탁(주)의 고의나 중대한 과실이 없이 공매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 합니다. 또한 ③입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해(가압**

류, 가치분, 소유권이전등기말소 소송 등)로 인하여 매매계약의 이행 또는 소유권이전이 불가능하다고 우리자산신탁(주)가 판단하는 경우, 매매계약은 무효로 합니다. 위 ① 내지 ③에서 낙찰이 취소되거나 무효된 경우 또는 매매계약이 무효된 경우 우리자산신탁(주)는 입찰자(낙찰자,매수자)가 기납부한 매매대금을 이자 없이 원금(단, 토지거래허가신청이 불허되는 경우에는 온비드 낙찰수수료를 공제한 금액)만 반환하며 이에 대하여 입찰자(낙찰자,매수자)는 우리자산신탁(주)에게 민·형사상 일체의 이의를 제기하지 못합니다.

- 부가가치세 : 공매목적부동산이 부가가치세 납부 대상인 경우, 입찰가격은 **부가가치세 포함 금액**이며, 낙찰가에서 감정가의 비율로 토지와 건물 비용을 계산한 후 건물 비용의 10%를 부가가치세로 산정합니다. 부가가치세 납부에 따른 세금계산서는 우리자산신탁(주)로부터 교부받으시기 바랍니다. (단, 공매목적부동산이 주택법상 국민주택규모 이하의 주택일 경우 부가가치세 납부 대상이 아닙니다.)

5. 입찰보증금

- 가. 입찰금액의 10% 이상을 인터넷 입찰마감시간 전까지 온비드 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 제출 시 납부계좌 발급은행 외의 은행 납부계좌를 추가 발급 받아 입찰보증금 납부가 가능합니다.
- 다. 공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출 시 지정한 환불예금계좌로 개찰일에 이자 없이 원금만 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 5일 이내)에 우리자산신탁(주) 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 합니다.** 만일, 매매계약을 체결하지 아니한 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 우리자산신탁(주)에 위약금(신탁재산)으로 귀속됩니다. 이 경우 부가가치세 상당액도 위약금에 포함되는 것으로 합니다. 다만, 매매계약이 체결되기 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되어 낙찰이 취소된 경우 또는 관계법령의 제정·개정 및 천재지변 등에 의한 원인으로 매매계약 체결이 불가능한 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 이자 없이 원금만 반환합니다.
- 나. 입찰보증금은 계약체결 시 매매대금(계약금)으로 대체되며, **매매계약체결일로부터 30일 이내에 잔금을 포함한 매매대금 전액(부가가치세 등 포함)을 납부하여야 합니다.** 만일, 잔금납부기일을 지연한 경우에는 우리자산신탁(주)는 별도의 통보 없이 매매계약을 무효로 하고 매매대금(계약금)은 우리자산신탁(주)에 위약금(신탁재산)으로 귀속됩니다. 잔금 지급 종기가 우리자산신탁(주)의 영업일이 아닌 경우 그다음 영업일을 잔금 지급 종기로 하오니 착오 없으시기 바랍니다.

구 분	금 액	납부일
계약금	매매대금의 10%	입찰보증금으로 대체
잔 금	매매대금의 90%	계약체결일로부터 30일 이내

다. 계약체결시 필요서류

구 분	필 요 서 류
개 인	주민등록초본, 인감증명서, 인감도장, 신분증
법 인	법인등기부등본, 사업자등록증, 법인인감증명서, 법인인감도장, 대표자신분증
대리인	위임장(본인 인감 날인), 대리인 신분증

라. 계약체결 장소 : **부산광역시 부산진구 중앙대로 640, 16층(범천동, ABL부산타워)
우리자산신탁(주) 부산지역본부** ※ 추후 장소 변동 시 별도 통지함

7. 공매참가조건

- 가. 입찰자(낙찰자,매수자)는 매매계약 체결에 따른 부동산거래계약신고 및 소유권이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등) 등에 대한 책임을 부담합니다.
- 나. 소유권이전등기 완료 전까지 명의변경은 불가능합니다.
- 다. **입찰자(낙찰자,매수자)는 공매목적부동산의 현존상태 그대로를 인수(승계)하며, 공매응찰 전 공매목적부동산을 직접 확인 후 입찰 및 계약하여야 합니다.**
- 라. **공매공고일 전후를 불문하고** 공매목적부동산에 존재할 수 있는 제한물권, 소송관련사항(소유권분쟁 포함), 임차권, 유치권, 인·허가권(사업계획승인, 도로점용, 산지전용허가, 농지전용허가 등 포함), 기타 이해관계인들과의 민원사항 등은 입찰자(낙찰자,매수자)가 인수(승계)하여 책임 처리하는 조건입니다. 추후 이를 이유로 계약을 해지할 수 없고 매도인 우리자산신탁(주)는 일체의 하자담보 책임을 부담하지 않습니다. 특히, 주택임대차보호법상 주택의 인도와 주민등록 전입신고의 요건 및 상가건물임대차보호법상 건물의 인도와 사업자등록의 요건을 갖추고 있는 임차인이 있을 시 입찰자(낙찰자,매수자)는 매매대금 외에 임차보증금을 별도로 인수하여야 하는 경우가 발생할 수 있으므로 임대차관계 등에 대하여는 반드시 입찰자(낙찰자,매수자) 책임하에 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 비용도 입찰자(낙찰자,매수자) 부담입니다.
- 바. **매매대금 완납일 이후** 발생 되는 공매목적부동산에 대한 제세공과금, 관리비 일체 및 각종 부담금 등은 입찰자(낙찰자,매수자)가 부담합니다. **단, 아래 각목의 경우는 기재된 내용에 따릅니다.**
- (1) **매매대금 완납일 전후를 불문하고** 매도자 우리자산신탁(주)는 공매목적부동산의 전용 및 공용관리비, 수도, 가스, 전기비 등 신탁부동산을 관리·운영하기 위하여 발생하는(한) 일체의 비용에 대하여 책임지지 않으며 입찰자(낙찰자,매수자)가 현황대로 인수(승계)하여 입찰자(낙찰자,매수자)의 부담으로 책임지고 처리하는 조건입니다. **따라서 입찰자(낙찰자,매수자)는 공매목적부동산에 대한 잔금지급일자 기준의 모든 관리비(전기세, 수도세, 가스비 등 포함) 전액을 납부한 후 관리비를 완납하였다는 확인서 등 증빙서류를 매도자 우리자산신탁(주)에게 제출하여야 소유권이전과 관련된 서류를 교부받을 수 있습니다. 이와 관련하여 입찰자(낙찰자,매수자)는 매도자 우리자산신탁(주)에게 관리비 및 구상권 청구 등 민·형사상 일체의 이의 및 민원을 제기할 수 없습니다.**
- (2) 공매목적부동산에 대한 매도자 우리자산신탁(주)를 납부의무자로 하는 재산세, 종합부동산세, 교통유발부담금은 **소유권이전일을 기준으로 그 이전** 재산세, 종합부동산세, 교통유발부담금은 매도자 우리자산신탁(주)가 매매대금에서 정산 납부합니다. **단, 2021년 이후 부과되는 재산세 및 종합부동산세는 매도자 우리자산신탁(주)에게 납부 책임이 없으므로 입찰자(낙찰자,매수자)의 책임으로 하나, 지방세법 및 종합부동산세법 등에 따라 관할관공서가 소유권이전일을 기준으로 그 이전에 매도자 우리자산신탁(주)에게 서면으로 물적납세의무 지정 및 납부 요청하는 경우에만 매도자 우리자산신탁(주)가 매매대금에서 정산(납부)합니다.**
- 사. **공매공고일 전후를 불문하고** 공매목적부동산의 제한권리는 입찰자(낙찰자,매수자) 책임으로 정리하되, 입찰일로부터 소유권이전등기완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해로 인하여 **소유권이전이 불가능하다고 매도자가 판단하는 경우에는 낙찰은 무효로** 하고, 우리자산신탁(주)는 입찰자(낙찰자,매수자)가 기납부한 매매대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이 경우 입찰자(낙찰자,매수자)는 우리자산신탁(주)에게 민·형사상 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- 아. 입찰자(낙찰자,매수자)는 관계 법령에 의거 매각 대상 물건의 인허가권(사업계획승인, 건축허가, 농지전용허가, 개발행위허가 등 일체, 명의변경 포함), 토지거래허가 등의 적합여부를 확인한 후 입찰(계약)하여야 하며, 매매계약 체결에 따른 소유권이전 관련 비용(이전비용 및 제세공과금 등)과 토지거래허가, 부동산거래계약신고, 용도변경, 건축허가(건축주 변경 포함) 등 인·허가의 책임 및 추가비용(각종부담금, 제세금, 인지대, 등록세 등 일체)은 입찰자(낙찰자,매수자)가 매매대금 외 별도의 금액으로 부담하여야 합니다.
- 자. 임대차 등 권리제한사항의 부담**
- (1) 공매목적부동산에 임대차가 존재하는 경우, 실제 임대차 권리관계는 관할주민센터(세무서) 전입세대 열람(등록사항 열람) 및 탐방조사 등의 방법으로 공매응찰 전에 입찰자(낙찰자,매수자)가 직접 입찰자(낙찰자,매수자)의 책임과 비용으로 사전 조사하여야 합니다.

(2) 명도책임은 입찰자(낙찰자,매수자)에게 있으며, 임대차보증금은 입찰자(낙찰자,매수자)가 (승계하여) 책임지는 조건입니다. 또한, 임차인이 임대차보증금에 대하여 우리자산신탁(주)에게 청구하는 경우, 해당 임대차보증금(소송으로 진행되는 경우에는 해당 소송비용까지 포함)은 전적으로 입찰자(낙찰자,매수자)가 책임지고 부담하여야 하고, 입찰자(낙찰자,매수자)의 책임과 비용으로 우리자산신탁(주)를 그 즉시 면책시켜야 합니다.

(3) 공매목적부동산 전입세대열람 결과, 전입신고내역은 아래와 같습니다. 다만, 신탁등기일 이후 우리자산신탁(주)가 임대차계약 체결에 대하여 동의한 건은 없으며, 아래 전입세대열람일 이후 우리자산신탁(주)의 동의 없이 전입신고내역이 추가되어 있을 수 있음을 참고하시길 바랍니다. 아울러, 본 내용은 참고사항일 뿐 실제상황과 다를 수 있으므로 입찰자(낙찰자,매수자)가 공매응찰 전에 직접 현장 방문하여 조사 및 확인하여야 하며, 이와 관련하여 발생하는 모든 문제 해결에 대한 책임(인도 및 명도, 민원 등) 및 비용은 입찰자(낙찰자,매수자)의 부담입니다.

- 아 래 -

■ 전입세대열람 결과 (2026-02-20 기준)

소재지	호수	전입자	신탁등기일	전입일자	비고
서울특별시 용산구 회나무로44가길 10 씨제이이태원빌라	101호	최*숙	2022.05.04.	2025-05-14	-
	202호	정*근		2024-03-12	-
		김*열		2024-04-09	-
301호	염*진	2025-05-02		-	
서울특별시 용산구 회나무로44가길 8 씨제이이태원빌라	102호	송*순		2009-07-30	신탁등기전
	201호	염*호	2025-05-07	-	
	202호	김*희	2021-06-04	신탁등기전	
	301호	이*윤	2025-05-07	-	
	302호	강*****민	2022-11-23	-	

(4) 공매목적부동산의 우선수익자(공매처분요청자)의 요청으로 공매목적부동산에 대하여 아래와 같이 건물인도 소송(1·2·3심 및 부동산점유이전금지가처분, 가처분이의 등 관련 사건을 모두 포함함, 이하 같음)이 진행 중으로, 입찰자(낙찰자,매수자)는 매매대금 완납일에 입찰자(낙찰자,매수자)의 책임과 비용으로 건물인도 소송의 원고 우리자산신탁(주)의 지위를 면책적·포괄적 승계(또는 승계참가)하여야 합니다. 아울러, 입찰자(낙찰자,매수자)가 건물인도 소송 승계(또는 승계참가)를 이행하지 않거나 건물인도 소송에 패소하여 우리자산신탁(주) 및 입찰자(낙찰자,매수자)에게 발생하는 책임과 비용은 입찰자(낙찰자,매수자)가 그 즉시 부담하여야 합니다. 또한, 공매목적부동산의 우선수익자(공매처분요청자)가 우리자산신탁(주)에게 건물인도 소송의 취하를 요청하는 경우, 우리자산신탁(주)는 입찰자(낙찰자,매수자)에게 별도 통보 없이 건물인도 소송을 취하할 수 있습니다. 이에 대하여 입찰자(낙찰자,매수자)는 우리자산신탁(주)에게 민형사상 일체의 이의, 민원을 제기할 수 없습니다.

- 아 래 -

결정(접수)일	사건번호	사건명	원고(채권자)	피고(채무자)
2025-05-01	서울서부지법 2025카단51847	부동산점유이전금지가처분	우리자산신탁(주)	상광건설(주) 외7명
2025-08-07	서울서부지법 2025카단209	가처분이의	우리자산신탁(주)	송**
2025-07-18	서울서부지법 2025카단53082	부동산점유이전금지가처분	우리자산신탁(주)	최** 외9명
2025-10-23	서울서부지법 2025카단54588	부동산점유이전금지가처분	우리자산신탁(주)	최** 외4명
2025-12-03	서울서부지법 2025가단15720	건물인도 청구의 소	우리자산신탁(주)	상광건설(주) 외15명

(5) 공매목적부동산에 대한 등기사항전부증명서 확인결과, 권리제한사항은 아래와 같습니다. 아래 권리 제한사항으로 인해 공매목적부동산이 관련법에 의거 처분될 수 있으며, 해당 권리제한사항으로 인해 발생하는 문제 일체는 입찰자(낙찰자,매수자)의 책임과 비용으로 부담해야합니다. (단, 매도인 우리자산신탁(주)를 납부의무자로 하는 공매목적부동산에 대한 재산세, 종합부동산세, 교통유발부담금 체납으로 인한 압류등기인 경우에는 매매대금을 완납한 이후 우리자산신탁(주)가 매매대금으로 해당 압류 사건을 정산(납부)합니다.) 다만, 본 내용은 참고사항일 뿐 추가적인 압류, 임차권설정 등이 있을 수 있으며, 공매응찰 전 입찰자(낙찰자,매수자)가 직접 조사 및 확인하시기 바랍니다.

- 아 래 -

■ 등기사항전부증명서 확인 결과 (2026-02-19 기준)

소재지	호수	등기목적	접수정보	주요등기사항
서울특별시 용산구 회나무로44가길 10 씨제이이태원빌라	202호	압류	2024-09-12 제118618호	권리자 국 처분청 경기광주세무서장
	301호			
서울특별시 용산구 회나무로44가길 8 씨제이이태원빌라	101호			
	102호			
	202호			
	302호			

(6) 공매목적부동산과 관련하여 하임산업개발(주)로부터 유치권 행사에 대한 내용증명이 우리자산신탁(주)에 접수된바 있으며, 실제 유치권의 행사 여부 및 그 유치권의 법률적인 효력 여부에 대하여는 우리자산신탁(주)는 알 수 없습니다. 이에 대하여 공매응찰 전에 입찰자(낙찰자,매수자)의 책임과 비용으로 직접 현장 확인 등을 통하여 실제 유치권의 행사 여부 및 그 유치권의 법률적인 효력 여부에 대하여 입찰자(낙찰자,매수자)가 직접 판단해야 하고, 이에 대한 판단 및 확인 책임은 입찰자(낙찰자,매수자)에게 있습니다. 또한, 입찰자(낙찰자,매수자)의 책임과 비용으로 유치권 해결 및 명도 등의 법률적인 절차를 진행해야 하고, 우리자산신탁(주)는 일체의 책임을 부담하지 않습니다.

(7) 공매공고일 전후를 불문하고 공매목적부동산에 본 공매공고 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 입찰자(낙찰자,매수자) 부담으로 합니다.

(8) 위 (1)항 내지 (7)항의 권리제한사항을 입찰자(낙찰자, 매수자)는 충분히 인지하고 입찰하여야 하며 해당 권리제한사항으로 인하여 입찰자(낙찰자, 매수자)에게 손해가 발생하여도 입찰자(낙찰자, 매수자)는 우리자산신탁(주)에 공매부동산 매매계약 해지, 해제, 취소, 무효(이하 용어불문) 및 매매대금의 감액요구, 매매대금 납부 기한의 연장 등 민·형사상 일체의 이익 및 민원을 제기할 수 없습니다.

8. 유의사항

- 가. 공매목적물에 대한 인도 및 명도책임은 매수자가 부담합니다.
- 나. 입찰자(낙찰자,매수자)는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 다. 현장설명은 별도로 실시하지 않으며 입찰예정자는 필히 현장을 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 매수자로서 지위가 인정되지 아니하며 매수자로서 권리도 행사할 수 없습니다.
- 바. 우리자산신탁(주)의 고의나 중대한 과실이 없이 공매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 합니다.
- 사. 매도자 우리자산신탁(주)는 매각부동산에 관한 다음 각 항에서 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니

하므로, 입찰자(낙찰자,매수자)는 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 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 별도 공고 없이 임의로 취소 또는 변경할 수 있고, 공매물건의 원인채무 변제 등으로 인하여 취소될 수 있으며, 이와 관련하여 우리자산신탁(주)에 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. 매수자는 매매계약서 검인 및 부동산거래계약신고(계약체결일 이후 30일 이내)를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며, 위탁자의 체납조세로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수자의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다. 이를 위반하여 매도자 우리자산신탁(주)에게 발생한 손해에 대해 매수자는 손해배상책임을 부담합니다.

카. 입찰진행시 온비드 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 공매진행시에는 전차수에서 낙찰자가 있더라도 다음 차수 공매가 자동으로 진행됩니다. 따라서, 공매실시 후 익영업일 개찰 결과, 전차에서 낙찰자가 결정되는 경우 다음 차수 입찰자(낙찰자, 매수자)는 응찰이 자동으로 취소됨에 유의하시기 바랍니다. 이 경우 입찰보증금은 입찰서 제출 시 지정한 환불예금계좌로 개찰일에 이자 없이 원금만 환불됩니다.

2026년 02월 24일

