

# 신탁부동산 공매(입찰) 공고

## 1. 공매목적부동산 (개별매각 조건입)

1동의 건물의 표시 : 제주특별자치도 서귀포시 서호동 1605 제주유폴리아지식산업센터

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : 아래목록 - 아래목록 - 아랫목록

구 조 : 철근콘크리트

면 적 : 아래목록 m<sup>2</sup>

전유부분의 대지권의 표시

토지의 표시 : 제주특별자치도 서귀포시 서호동 1605 대 17,585m<sup>2</sup>

대지권의 종류 : 소유권대지권

대지권의 비율 : 17,585 분의 아래목록

물건번호	소재지	동	층	호	면적(m <sup>2</sup> )	대지권의 비율	비고
1	제주특별자치도 서귀포시 서호동 1605 제주유폴리아지식산업센터	에이존	1	101-2	198.76	93.0416	근생
2		에이존	2	201	46.24	24.7568	지산
3		에이존	2	203	46.24	24.7568	지산
4		에이존	2	206	120.23	56.2828	오피
5		에이존	3	303	46.24	24.7568	지산
6		에이존	3	304	46.24	24.7568	지산
7		에이존	3	305	46.24	24.7568	지산
8		에이존	3	306	120.23	56.2828	오피
9		에이존	4	401	46.24	24.7568	지산
10		에이존	4	404	46.24	24.7568	지산
11		에이존	4	405	46.24	24.7568	지산
12		에이존	5	501	46.24	24.7568	지산
13		에이존	5	504	46.24	24.7568	지산
14		에이존	5	505	46.24	24.7568	지산
15		에이존	6	603	46.24	24.7568	지산
16		에이존	6	604	46.24	24.7568	지산
17		에이존	7	702	46.24	24.7568	지산
18		에이존	7	703	46.24	24.7568	지산
19		에이존	7	706	120.23	56.2828	오피
20		에이존	9	902	46.24	24.7568	지산
21		에이존	9	903	46.24	24.7568	지산
22		비존	1	111	39.96	21.3945	지산
23		씨존	1	116	39.96	18.7063	근생
24		씨존	1	117	39.96	18.7063	근생
25		씨존	1	118	39.96	18.7063	근생
26		씨존	4	401	39.96	21.3945	지산
27		디존	1	102-2	72.76	34.0608	근생
28		디존	지1	비1-102	124.45	58.2583	근생
29		디존	지1	비1-103	24.15	11.3052	근생
30		디존	지1	비1-104	55.87	26.1542	근생
31		디존	지1	비1-105	29.54	13.8284	근생
32		디존	지1	비1-106	28.41	13.2995	근생

1동의 건물의 표시 : 제주특별자치도 서귀포시 서호동 1605 제주유포리아지식산업센터

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : 아래목록 - 아래목록 - 아래목록

구조 : 경량철골구조

면적 : 아래목록 m<sup>2</sup>

전유부분의 대지권의 표시

토지의 표시 : 제주특별자치도 서귀포시 서호동 1605 대 17,585m<sup>2</sup>

대지권의 종류 : 소유권대지권

대지권의 비율 : 17,585 분의 아래목록

물건번호	소재지	동	층	호	면적(m <sup>2</sup> )	대지권의 비율	비고	
33	제주특별자치도 서귀포시 서호동 1605 제주유포리아지식산업센터	이존	1	102	37.06	17.3487	근생	
34		이존	2	202	15.9	7.4432	근생	
35		이존	2	203	15	7.0219	근생	
36		이존	2	204	15	7.0219	근생	
37		이존	2	205	15	7.0219	근생	
38		이존	2	206	15	7.0219	근생	
39		이존	2	207	15	7.0219	근생	
40		이존	2	208	19.95	9.3391	근생	
41		이존	지1		비1-113	37.26	17.4424	근생
42		이존	지1		비1-114	18.5	8.6603	근생
43		이존	지2		비2-101-1	47.91	22.4279	근생
44		이존	지2		비2-102-1	62.5	29.2579	근생
45		이존	지2		비2-103	97.09	45.4503	근생
46		이존	지2		비2-104-2	22.44	10.5047	근생
47		이존	지2		비2-105-1	94.48	44.2285	근생
48		이존	지2		비2-105-2	91.05	42.6229	근생
49		이존	지2		비2-106-1	47.59	22.2781	근생
50		이존	지2		비2-106-2	47.14	22.0674	근생
51		이존	지2		비2-106-3	47.14	22.0674	근생
52		이존	지2		비2-106-4	47.14	22.0674	근생
53		이존	지2		비2-106-7	47.59	22.2781	근생
54		이존	지2		비2-107-3	49.29	23.0739	근생
55		이존	지2		비2-109	70.24	32.8812	근생
56		이존	지2		비2-110-1	44.54	20.8503	근생
57		이존	지2		비2-110-2	39.75	18.608	근생
58		이존	지2		비2-111-3	42.59	19.9375	근생
59		이존	지2		비2-112-1	170.33	79.7359	근생
60		이존	지2		비2-112-2	82.13	38.4472	근생
61		이존	지2		비2-113-4	15.29	7.1576	근생
62		이존	지3		비3-104	25	11.7031	근생
63		이존	지3		비3-105	15.15	7.0901	근생
64		이존	지3		비3-113	25	11.7031	근생
65		이존	지3		비3-114	25	11.7031	근생
66	이존	지3		비3-115	49.75	23.2893	근생	

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.

2. 매각 방법

[  일괄매각 /  개별매각 ]

3. 차수별 입찰일시 및 최저 입찰가격

[단위 : 원, 부가세 별도]

구 분			1회차	2회차	3회차	4회차	5회차
온비드 입찰일시			2023.05.09. 10:00 ~ 16:00	2023.05.16. 10:00 ~ 16:00	2023.05.23. 10:00 ~ 16:00	2023.05.30. 10:00 ~ 16:00	2023.06.07. 10:00 ~ 16:00
온비드 개찰일시			2023.05.10 10:30	2023.05.17 10:30	2023.05.24 10:30	2023.05.31 10:30	2023.06.08 10:30
에이존	1	101-2	854,400,000	768,900,000	692,000,000	622,800,000	569,600,000
에이존	2	201	132,000,000	118,800,000	106,900,000	96,200,000	88,000,000
에이존	2	203	132,000,000	118,800,000	106,900,000	96,200,000	88,000,000
에이존	2	206	572,400,000	515,100,000	463,500,000	417,100,000	381,600,000
에이존	3	303	140,400,000	126,300,000	113,600,000	102,200,000	93,600,000
에이존	3	304	140,400,000	126,300,000	113,600,000	102,200,000	93,600,000
에이존	3	305	140,400,000	126,300,000	113,600,000	102,200,000	93,600,000
에이존	3	306	572,400,000	515,100,000	463,500,000	417,100,000	381,600,000
에이존	4	401	144,000,000	129,600,000	116,600,000	104,900,000	96,000,000
에이존	4	404	144,000,000	129,600,000	116,600,000	104,900,000	96,000,000
에이존	4	405	144,000,000	129,600,000	116,600,000	104,900,000	96,000,000
에이존	5	501	145,200,000	130,600,000	117,500,000	105,700,000	96,800,000
에이존	5	504	145,200,000	130,600,000	117,500,000	105,700,000	96,800,000
에이존	5	505	145,200,000	130,600,000	117,500,000	105,700,000	96,800,000
에이존	6	603	146,400,000	131,700,000	118,500,000	106,600,000	97,600,000
에이존	6	604	146,400,000	131,700,000	118,500,000	106,600,000	97,600,000
에이존	7	702	148,800,000	133,900,000	120,500,000	108,400,000	99,200,000
에이존	7	703	148,800,000	133,900,000	120,500,000	108,400,000	99,200,000
에이존	7	706	572,400,000	515,100,000	463,500,000	417,100,000	381,600,000
에이존	9	902	157,200,000	141,400,000	127,200,000	114,400,000	104,800,000
에이존	9	903	157,200,000	141,400,000	127,200,000	114,400,000	104,800,000
비존	1	111	147,600,000	132,800,000	119,500,000	107,500,000	98,400,000
씨존	1	116	148,800,000	133,900,000	120,500,000	108,400,000	99,200,000
씨존	1	117	148,800,000	133,900,000	120,500,000	108,400,000	99,200,000
씨존	1	118	148,800,000	133,900,000	120,500,000	108,400,000	99,200,000
씨존	4	401	147,600,000	132,800,000	119,500,000	107,500,000	98,400,000
디존	1	102-2	1,039,200,000	935,200,000	841,600,000	757,400,000	692,800,000
디존	지1	비1-102	1,488,000,000	1,339,200,000	1,205,200,000	1,084,600,000	992,000,000
디존	지1	비1-103	290,400,000	261,300,000	235,100,000	211,500,000	193,600,000
디존	지1	비1-104	670,800,000	603,700,000	543,300,000	488,900,000	447,200,000
디존	지1	비1-105	354,000,000	318,600,000	286,700,000	258,000,000	236,000,000
디존	지1	비1-106	340,800,000	306,700,000	276,000,000	248,400,000	227,200,000

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 공매 실시 전 영업일 18시까지 전차 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 (토지 : 건물 비율은 1 : 9)**

주4 : 본 공매공고에서 매수인이 책임지는 사항 (명도책임, 근저당 등 제한물권 등)은 매수인이 입찰 가격 외 별도의 금액으로 책임지는 것이니 착오 없으시기 바랍니다.

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

[단위 : 원, 부가세 별도]

구 분			1회차	2회차	3회차	4회차	5회차
온비드 입찰일시			2023.05.09. 10:00 ~ 16:00	2023.05.16. 10:00 ~ 16:00	2023.05.23. 10:00 ~ 16:00	2023.05.30. 10:00 ~ 16:00	2023.06.07. 10:00 ~ 16:00
온비드 개찰일시			2023.05.10 10:30	2023.05.17 10:30	2023.05.24 10:30	2023.05.31 10:30	2023.06.08 10:30
이존	1	102	424,800,000	382,300,000	344,000,000	309,600,000	283,200,000
이존	2	202	91,200,000	82,000,000	73,800,000	66,400,000	60,800,000
이존	2	203	86,400,000	77,700,000	69,900,000	62,900,000	57,600,000
이존	2	204	86,400,000	77,700,000	69,900,000	62,900,000	57,600,000
이존	2	205	86,400,000	77,700,000	69,900,000	62,900,000	57,600,000
이존	2	206	86,400,000	77,700,000	69,900,000	62,900,000	57,600,000
이존	2	207	86,400,000	77,700,000	69,900,000	62,900,000	57,600,000
이존	2	208	114,000,000	102,600,000	92,300,000	83,000,000	76,000,000
이존	지1	비1-113	320,400,000	288,300,000	259,400,000	233,400,000	213,600,000
이존	지1	비1-114	138,000,000	124,200,000	111,700,000	100,500,000	92,000,000
이존	지2	비2-101-1	661,200,000	595,000,000	535,500,000	481,900,000	440,800,000
이존	지2	비2-102-1	787,200,000	708,400,000	637,500,000	573,700,000	524,800,000
이존	지2	비2-103	1,356,000,000	1,220,400,000	1,098,300,000	988,400,000	904,000,000
이존	지2	비2-104-2	222,000,000	199,800,000	179,800,000	161,800,000	148,000,000
이존	지2	비2-105-1	812,400,000	731,100,000	657,900,000	592,100,000	541,600,000
이존	지2	비2-105-2	783,600,000	705,200,000	634,600,000	571,100,000	522,400,000
이존	지2	비2-106-1	409,200,000	368,200,000	331,300,000	298,100,000	272,800,000
이존	지2	비2-106-2	405,600,000	365,000,000	328,500,000	295,600,000	270,400,000
이존	지2	비2-106-3	405,600,000	365,000,000	328,500,000	295,600,000	270,400,000
이존	지2	비2-106-4	405,600,000	365,000,000	328,500,000	295,600,000	270,400,000
이존	지2	비2-106-7	416,400,000	374,700,000	337,200,000	303,400,000	277,600,000
이존	지2	비2-107-3	537,600,000	483,800,000	435,400,000	391,800,000	358,400,000
이존	지2	비2-109	583,200,000	524,800,000	472,300,000	425,000,000	388,800,000
이존	지2	비2-110-1	332,400,000	299,100,000	269,100,000	242,100,000	221,600,000
이존	지2	비2-110-2	296,400,000	266,700,000	240,000,000	216,000,000	197,600,000
이존	지2	비2-111-3	354,000,000	318,600,000	286,700,000	258,000,000	236,000,000
이존	지2	비2-112-1	1,584,000,000	1,425,600,000	1,283,000,000	1,154,700,000	1,056,000,000
이존	지2	비2-112-2	776,400,000	698,700,000	628,800,000	565,900,000	517,600,000
이존	지2	비2-113-4	142,800,000	128,500,000	115,600,000	104,000,000	95,200,000
이존	지3	비3-104	315,600,000	284,000,000	255,600,000	230,000,000	210,400,000
이존	지3	비3-105	190,800,000	171,700,000	154,500,000	139,000,000	127,200,000
이존	지3	비3-113	315,600,000	284,000,000	255,600,000	230,000,000	210,400,000
이존	지3	비3-114	315,600,000	284,000,000	255,600,000	230,000,000	210,400,000
이존	지3	비3-115	626,400,000	563,700,000	507,300,000	456,500,000	417,600,000

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 공매 실시 전 영업일 18시까  
지 전차 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 금액  
의 10%임 (토지 : 건물 비율은 1 : 9)**

주4 : 본 공매공고에서 매수인이 책임지는 사항 (명도책임, 근저당 등 제한물권 등)은 매수인이 입찰 가격 외 별  
도의 금액으로 책임지는 것이니 착오 없으시기 바랍니다.

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

#### 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) ☎ 02) 6202-5230
- 공매방법 : 본 공매 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.
- 개찰 : 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 전 영업일 18시까지 수의계약이 가능합니다.
- 취소 등 확인 : 본 입찰은 당사 사정 발생시 별도 공고 없이 공매가 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 공매요건이 해소되는 경우 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 권리 침해(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 원금만 반환하며 이에 대하여 매수자는 매도자에게 민형사상 일체의 이의를 제기하지 못합니다.

- 부가가치세 : 공매목적부동산의 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 주택법상 국민주택규모 이하의 주택일 경우 부가가치세 납부 대상이 아닙니다.

**※ 본 물건은 건물에 부가가치세가 있으며 낙찰가에서 아래 토지와 건물의 감정가 비율에 따라 건물 가액을 계산한 금액의 10%이며 낙찰가와 별도로 매수인이 잔금납부일에 추가로 부담하여야 함(토지 : 건물 비율은 1 : 9)**

**※ 실거래 신고가 및 부가가치세는 매매계약 체결시까지 근저당 피담보채권 원금의 서면증빙을 매수인이 매도인에게 제출하여 이를 근거로 결정하되, 매수인이 이를 제출하지 않는 경우 등기사항증명서상 근저당설정최고액을 근저당 가치로 하여 정한다. 결정된 실거래 신고가 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 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 불가능한 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 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 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	부가세 제외 매매대금의 10%	낙찰일로부터 <b>5영업일</b> 이내, 입찰보증금으로 대체
잔 금	부가세 제외 매매대금의 90%+부가세	계약체결일로부터 <b>30일</b> 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

마. 계약체결 장소 : 본점 주소(또는 지역본부 주소)

**7. 공매참가조건**

가. 매수자는 매매계약 체결에 따른 부동산거래계약신고 및 소유권이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등), 혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법상 양도가격 신고 관련비용(감정평가 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 해제(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.)

**\* 상기 부동산에 대하여 현장 조사 등을 통하여 임대차 조사를 별도로 하시기 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 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 관리비, 수도, 가스, 전기비를 책임지지 않으며 매수인이 현황대로 인수(승계)하여 매수자의 부담으

로 책임지고 처리하는 조건의 매매임]

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 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 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 추가비용, 혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법상 양도가격 신고 관련비용(감정평가 등)은 매수자가 부담하여야 합니다.

## 8. 유의사항

가. 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수인이 부담합니다.

- 나. 응찰자는 공매공고, 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 공매공고 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登記되지 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.

2023년 4월 28일

우리자산신탁 주식회사