

기안등록(기타업무)

품 의 번 호	부산신탁1팀-20-00636호	결재	사원	부장	본부장		
작 성 일 자	2020-10-29 10:28		1 	2 	5 		
			2020-10-29 남석균	2020-10-29 최정기	2020-10-30 김영진		
기 안 부 서	부산신탁1팀	합의	팀장	부장			
기 안 자	남석균		3 	4 			
			2020-10-30 안광수	2020-10-30 김창호			
수신및참조	부산지역본부,감사팀,준법지원팀,인사총무팀						
보 고							
보고확인일							
전 결 근 거	17-나 / 17-마-(1)-(나) / 17-마-(2)			직무전결기준			
제 목	경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 1325 파벨리스 1동 301,401호, 2동 202,602호 담보신탁부동산 공매처분의 건(위탁자:이채원,우선수익자:성모신협)						

경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 1325 파벨리스 1동 301,401호, 2동 202,602호 신탁부동산에 대하여 우선수익자의 공매요청에 의하여 아래와 같이 공매처분하고자 합니다.

- 아 래 -

1. 신탁관계인

위탁자 겸 채무자	1순위 우선수익자 / 우선수익한도금액	신탁등기일
이채원	성모신협협동조합 / 494,000,000	2015.03.04.

2. 공매목적부동산

물건번호	물건종류	소재지	전유면적(㎡)
1	공동주택	경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 1325 파벨리스 1동 301호	60.8607
2	공동주택	경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 1325 파벨리스 1동 401호	60.8607
3	오피스텔	경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 1325 파벨리스 2동 202호	78.1468
4	오피스텔	경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 1325 파벨리스 2동 602호	78.1468

3. 권리제한사항

가. 보전처분현황

사건명	채권자	채무자	제3채무자	해당호실
포항시 남구청 47111 2015 03 000189 압류통지서	포항시장	이채원	당사	1동 601호 / 2동 602호
포항시 남구청 47111 2017 03 000145 재산압류통지서	포항시 남구청장	이채원	당사	1동 401호
포항시 남구청 47111 2017 03 000144 재산압류통지서	포항시 남구청장	이채원	당사	1동 601호
성남지원 2018타채9152 소유권이전등기청구권압류명령	전종훈	이채원	당사	2동 601호
김천지원 2019타채11588 소유권이전등기청구권압류명령	박경흠	이채원	당사	1동 201,202,301,302,401,601호 / 2동 201,202,301,302,401,402,601,602호

김천지원 2019타채11782 채권압류및추심명령	박경흠	이채원	당사	1동 201,202,301,302,401,601호 / 2동 201,202,301,302,401,402,601,602호
대구지방법원서부지원 2019카단2151 신탁수익권등 가압류	서울보증보험(주)	이채원	당사	1동 201,202,301,302,401,601호 / 2동 201,202,301,302,401,402,601,602호
삼성세무서 채납징세과-T28713 재산 압류통지서	삼성세무서장	이채원	당사	1동 201호

나. 권리 분석

(1) 당해채 채납으로 인해 "1동 401호"에 등기된 재산압류권은 공매처분대금으로 납부예정.

(2) 신탁부동산에 대한 소유권이전등기청구권압류 및 채권압류, 신탁수익권 등 가압류이며, 공매를 통한 처분에 제한사항 없는 것으로 판단됨. 처분 후 수익금 발생 시 잔여금에 대해서는 공탁예정.

4. 처분 관련 경과현황

가. 2015.03.04 : 부동산담보신탁 등기 완료

나. 2019.05.31 : 제1순위 우선수익자로부터 공매 요청 공문 접수

다. 2019.06.07 : 공매 예정 1차 통지(당사 → 이채원)

라. 2019.06.26 : 공매 예정 2차 통지(당사 → 이채원)

마. 2020.08.24 : 공매 예정 3차 통지(당사 → 이채원)

바. 2020.10.27 : 제1순위 우선수익자로부터 공매 관련 세부사항 요청서 접수

사. 2020.11.03 : 공매공고예정

아. 2020.11.13.~11.27. : 공매진행

5. 제1순위 우선수익자 처분 요청사항

가. 처분 방법 : 공개매각(온비드)

나. 처분 조건

(1). 입찰방식 : 물건 일괄입찰, 온비드 전자입찰

(2). 공매진행차수 : 7회차까지 진행

다. 공매입찰가격 : 130,000,000원 (1동301,401호, 2동 202호 감정가 : 130,000,000원)

132,000,000원 (2동 602호 감정가 : 132,000,000원)

라. 수의계약 : 1~7회차까지 각 차수별 공매 유찰시, 다음 차수 공매전까지 전차 공매조건 이상 금액을 제시하는 자와 수의계약 체결

마. 감정평가기관 : (주)우리감정평가법인 (감정평가일 : 2020.08.01.)

6. 공매 공고

가. 공고 방법 : 온비드(Onbid) 공고 및 당사 홈페이지 게재

나. 공매 공고 예정일 : 2020.11.03.(화)

다. 차수별 입찰일시 및 최저입찰가격

[단위 : 원, VAT포함]

물건 번호	공매일시							
	회차구분	1회차	2회차	3회차	4회차	5회차	6회차	7회차
	입찰일시	20.11.13. 10:00~16:00	20.11.16. 10:00~16:00	20.11.18. 10:00~16:00	20.11.20. 10:00~16:00	20.11.23. 10:00~16:00	20.11.25. 10:00~16:00	20.11.27. 10:00~16:00
	개찰일시	20.11.16. 09:00	20.11.17. 09:00	20.11.19. 09:00	20.11.23. 09:00	20.11.24. 09:00	20.11.26. 09:00	20.11.30. 09:00
1	공매입찰가	130,000,000	117,000,000	106,000,000	96,000,000	87,000,000	79,000,000	72,000,000
2		130,000,000	117,000,000	106,000,000	96,000,000	87,000,000	79,000,000	72,000,000
3		130,000,000	117,000,000	106,000,000	96,000,000	87,000,000	79,000,000	72,000,000
4		132,000,000	118,000,000	106,900,000	96,200,000	87,000,000	79,000,000	72,000,000

라. 각 차수별 공매예정가격 : 전 차수 공매예정가격의 약10%씩 차감 금액

7. 공매 처분대금의 사용 용도

공매 처분에 따른 비용(감정평가수수료, 온비드 수수료), 당사 처분보수, 당사로 부과된 제세공과금 등 우선 공제한 후 남은 잔여금액은 신탁계약서에 의한 우선수익자, 수익자에게 순차적 배당.

8. 매매계약서의 주요 내용

가. 제6조 (명도 또는 인도책임)

① 명도 또는 인도 책임은 乙이 부담하기로 한다.

② 乙은 제1항의 명도 및 인도책임조건에 대하여 甲에게 이의를 제기하지 않기로 한다.

③ 공매부동산에 표시되지 않은 물건(건물, 공작물 및 동산등 일체)과 제3자가 시설한 물건 또는 변경사항 등이 있을 때에는 그에 대한 명도, 철거, 수거, 인도 책임 및 비용부담은 乙이 한다.

④ 본 계약체결 이후 매매 목적물과 관련하여 기존 이해관계자들과의 분쟁 및 민원사항 등은 乙의 책임으로 해결토록 하여야 하며, 그 정리결과를 이유로 甲에게 어떠한 권리주장이나 요구(대금지급의 조정 등)를 할 수 없다.

나. 제7조 (제세금 등)

본 계약의 목적부동산에 발생하는 제세공과금 및 전기료 등 각종부담금 비용 일체(연체료 포함)는 소유권이전과 관계없이 乙이 부담하기로 한다. 단, 법률에 의거 甲을 납부의무자로 하는 세금 중 환경개선부담금, 교통유발부담금, 재산세, 종합부동산세는 소유권 이전일을 기준으로 이전은 甲, 이후는 乙이 부담한다.(잔금납부일 기준으로 甲을 납부의무자로 하는 세금이 부과 전인 경우에는 乙은 甲에게 과세관청에서 확인한 예상금액을 예치하여야 한다.)

다. 제8조 (계약의 해제)

① 甲 또는 乙이 매매계약을 위반하였을 때에는 각 상대방은 이 계약을 해제할 수 있다.

② 甲의 고의나 중대한 과실이 없이 공매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 체결된 매매계약은 무효로 한다.

③ 입찰일로부터 소유권이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해(가압류,가처분,소유권이전등기말소 소송 등)로 인하여 매매계약의 이행 또는 소유권이전이 불가능하다고 甲이 판단하는 경우, 매매계약은 무효로 하고 甲은 乙이 기 납부한 매매대금을 이자 없이 원금만 반환하며 이에 대하여 乙은 甲에게 민형사상 일체의 이익을 제기하지 못한다.

④ 본조 제1항 및 제2항과 관련하여 甲의 위약으로 이 계약이 해제될 경우에는 甲은 지급받은 매매대금(이자없이 원금)만을 乙에게 반환하고 乙의 위약으로 계약이 해제될 경우에는 계약금은 위약금으로 甲에게 귀속된다.

⑤ 제1항 내지 제3항의 계약의 해제(무효)는 손해배상에 영향을 미치지 아니한다.

라. 제10조 (부동산거래의 신고)

부동산 거래신고에 관한 법률(시행령,시행규칙)에 따라, 乙은 매매계약 체결 후 30일 이내에 관할 시,군,구청에 부동산거래 신고를 책임지고 해야 하며, 미신고 또는 불성실신고에 따른 과태료처분 등 모든 책임은 乙이 지기로 한다.

9. (처분관련)신탁계약서 관련 조항 : 특약사항 제13조(신탁부동산의 처분)

① 우선수익자는 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에 乙에게 서면으로 신탁부동산의 처분을 요청할 수 있으며, 이에 대하여 甲은 민형사상 어떠한 이익도 제기할 수 없다.

1. 기본계약 제18조 1항의 사유가 발생하는 경우

2. 甲 또는 주채무자에게 “부도사유”가 발생하는 경우

3. 甲 또는 주채무자와 우선수익자간에 체결한 “여신거래” 등의 규정을 위반하여 기한이익의 상실 등 채권회수 사유가 발생하는 경우

4. 甲 또는 주채무자가 “신탁계약” 등에서 정한 사항을 위반하여 정상적으로 “신탁계약”을 유지할 수 없다고 우선수익자가 자체적으로 판단하는 경우

5. 甲의 채권자가 乙을 제3채무자로 하여 “신탁부동산”에 대하여 보전처분 행위를 하여 “신탁계약”의 이행에 문제가 발생된다고 우선수익자가 판단하는 경우

6. 우선수익자의 사전 동의를 받지 않고 甲이 임의로 “신탁부동산”을 제3자와 임대차계약 또는 사용(점유 등) 하도록 하는 경우

7. 주채무자가 우선수익자에 대한 채무를 전액 상환하지 않은 상황에서 甲이 “신탁부동산” 지상에 신축한 건축물에 대한 준공검사를 받은 후 60일이 경과할 때까지 “신탁부동산” 지상에 신축한 건축물에 대한 소유권보존등기 및 丙을 우선수익자로 하는 부동산담보신탁등기를 종료하지 아니하는 경우

- # 첨부 : 1. 공매요청공문 1부.
공매최고공문
2. 공매세부요청서 1부.
3. ERP 가압류 및 소송현황 1부.
4. 등기부등본 1부.
5. 감정평가서 1부.
6. 공매공고(안) 1부.
7. 매매계약서(안) 1부.
8. 공매진행통지공문 1부.

[인장날인신청] ※ 일반품의인 경우 삭제해 주십시오.

신청서류	☐ 법인인감증명서 (부) ☐ 법인등기부등본 (부) ☐ 매도용인감증명서 (부)			
날인서류	☐ 신탁해지위임장 (부) ☐ 신탁해지증서 (부) ☐ 기타() (부) ☐ 기타() (부)			
날인종류	☐ ★ ☐ ● ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 ☐ 7 ☐ 8			
수익권증서 발급 여부	구 분	☐ 최초발급 ☐ 재발급	순위	
	수익한도금액		재산가액	
	우선수익자		위탁자	
	등기일자		실제발급일자	
	재발급시 기 발행 수익권증서 회수 일자			
참 조 문 서	선택된 문서가 없습니다.			



6. 구매공고(안) - 수정.hwp (25.99 KB)