

신탁부동산 공매 공고

1. 공매목적부동산

물건 번호	소재지	면적	지목 및 용도	용도지역 및 구조
1	서울특별시 중구 을지로6가 18-131 토지	334.9 중 32㎡	대	일반상업지역 (서울특별시고시 제2015-116호 지구단위계획구역)
2	서울특별시 중구 을지로6가 18-131, 18-133 지상 건물	5,520.11	근린생활시설 업무시설	철근콘크리트조 스라브, 스테트지붕

※ 공매목적부동산 및 공매관련 세부내역은 등기부등본(신탁원부) 또는 현장확인 등을 통하여 직접 확인하시기 바랍니다.

2. 입찰일시 및 최저 입찰가격(일괄매각)

(단위:원, VAT별도)

	입찰일시			
	1차 2015년7월28일 (화) 10:00	2차 2015년7월28일 (화) 13:30	3차 2015년8월4일 (화) 10:00	4차 2015년8월4일 (화) 13:30
최저 입찰가	3,500,000,000	3,150,000,000	2,835,000,000	2,551,500,000

※본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 개찰 이전에 별도 공고없이 공매가 중지되거나 공고 내용이 변경될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

3. 공매장소 : 서울특별시 강남구 삼성동 142-43 삼성금융플라자 20층 대회의실
국제자산신탁(주) 문의처 : 02) 6202-3046

4. 공매방법 : 일반경쟁입찰(단독응찰도 유효)

- 1) 공매예정가격 이상 최고가 응찰자에게 낙찰하며 단독응찰도 유효함.
- 2) 최고가 동일 입찰이 2인 이상의 경우 즉시 추첨으로 낙찰자를 결정함.
- 3) 공매가 유찰될 경우 전 차수 공매예정가격 이상으로 하여 수의계약을 체결할 수 있으며, 수의계약응찰자가 2인 이상일 경우 최고가 응찰자와 수의계약을 체결함.
- 4) 상기 공고된 공매는 당사의 사정에 따라 전체 차수를 진행하지 않고 중단될 수 있으며, 낙찰된후 매매계약체결전·후, 소유권이전 전이라도 공매개시 요건이 해소되면 공매 및 낙찰은 취소될 수 있음. 단, 입찰보증금은 이자없이 반환함.
- 5) 본 공매 부동산의 부가가치세는 별도이며, 낙찰가에서 감정가의 비율로 토지와 건물 비용을 계산한 후 건물 비용의 10%를 부가가치세로 산정함.

* 감정가의 토지와 건물의 비율 : 토지 864,000,000 / 건물 : 788,495,670

5. 공매참가조건

- 1) 당사는 상기 1항 부동산목록의 매각에 따른 소유권이전의 책임만 부담하며, 기타 본 부동산과 관련된 타인에게 속하는 제반권리로 인한 제한사항은 매수자가 책임부담하는 조건임.
- 2) 본 목적부동산에 존재할 수 있는 제한물권, 소송관련사항(소유권분쟁 포함), 임차권, 유치권, 기타 이해관계인과의 민원사항 등은 매수자가 승계하여 책임처리하는 조건임. (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 생길 수 있으므로 임대차 관계 등에 대하여는 입찰자 책임 하에 사전조사하고 입찰에 응하시기 바랍니다.)
- 3) 공매목적물로 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등이 있을 때에는 그에 대한 명도, 철거, 수거, 인도의 책임과 비용은 매수자가 부담하여야 함.
- 4) 소유권이전과 관계없이 신탁전후 발생한 매매목적물에 대한 조세공과금, 관리비 각종 부담금 등은 매수자 부담임. (잔금완납일 이후 고지서 발급분 포함)
- 5) 매수자는 부동산거래계약신고의 책임 및 소유권이전 관련비용(이전비용 및 체세공과금 등)을 부담하여야 함.
- 6) 소송 등 제한사항(민원)은 매수인이 승계하여 책임 처리하는 것을 원칙으로 하되 하기 열거된 사항은 해당 조건에 따라 처리합니다.

가) 18-131, 18-133 지상 토지 소유자인 충청학원 측이 지상 건물 소유권자인 매도인에 청구하는 지료대 납부 책임은 공매부동산의 소유권 이전일을 기준으로 이전 분은 매도인, 이후 분은 매수인의 책임으로 함.

나) 공매공고일까지 매도인이 진행 중 혹은 종결한 소송의 책임은 매도인이(단 피고가 매수인으로 변경될 경우 이후 매수인 부담), 그 이후 제기되는 소송의 책임은 매수인이 부담합니다. (매수자가 소송 승계하여 책임처리)

* 진행중인 소송

- (1) 서울중앙지방법원 2015가합9221(이송전 2014가단 175186) /임대료 등 손해배상 / 소가 1억원
원고 : (주)엠엑스엠 / 피고 : 국제자산신탁(주)
- (2) 서울중앙지방법원 2015가단5115537 / 양수금 / 소가 2억원
원고 : 정원정 외 6인 / 피고 : 국제자산신탁(주)

6. 입찰보증금

입찰금액 10% 이상의 현금 또는 당일 교환결제가 가능한 금융기관 또는 우체국발행 자기앞수표를 입찰서와 동봉 납부하여야 함.(단, 추심료가 소요되는 자기앞수표는 추심료를 납부하여야 함)

7. 계약체결 및 대금납부방법

- 1) 계약금은 입찰보증금으로 대체함.
- 2) 낙찰자는 낙찰 후 5일 이내에 회사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 하며 낙찰 후 5일 이내에 응하지 않을 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 귀속됨. 단, 관계법령의 제정·개정 및 천재지변을 원인으로 계약 체결이 불가능한 경우에는 낙찰을 무효로하고 입찰보증금은 이자없이 반환함.
- 3) 매매계약 체결후 30일 이내에 매매대금을 납부하여야 함.

구분	금액	납부일
계약금	매매대금의 10%	입찰보증금으로 대체
잔금	매매대금의 90%	계약체결일로부터 30일 이내

8. 입찰신청서류

- 1) 입찰서(당사 소정양식) 1부
- 2) 인감증명서(법인:사용인감계 포함) 1부 및 인감도장
- 3) 주민등록등본(개인) 또는 법인등기부등본(법인) 1부
- 4) 대리인인 경우 이를 증명할 수 있는 서류(위임장, 위임용 인감증명서) 각 1부

9. 유의사항

- 1) 입찰 당일 입찰장에는 입찰서류, 입찰보증금을 지참한 입찰 희망자만 입장할 수 있으니 양지하시기 바랍니다.
- 2) 공매목적물의 제세공과금 및 관리비, 인도 및 **명도**, 제한사항(근저당권, 가압류, 가처분 및 지상권, 유치권 등) 일체의 법률적, 사실적 제한사항 및 권리관계 말소는 **매수자가 부담하며 당사는 책임지지 않습니다.**
- 3) 매수자는 매각부동산의 현황대로 인수합니다.
- 4) 매도자는 매각부동산에 관한 다음 각호에 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
 - 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
- 5) 본 공매 부동산의 부가가치세는 별도이며, 낙찰가에서 감정가의 비율로 토지와 건물 비용을 계산한 후 건물 비용의 10%를 부가가치세로 산정하므로 부가가치세 포함시 실납부액이 증가됨을 알려드리오니 유의하시기 바랍니다.

* 감정가의 토지와 건물의 비율 : 토지 864,000,000 / 건물 : 788,495,670
- 6) 응찰자는 공매공고, 입찰자 준수사항(입찰전 당사에 비치)등 입찰에 필요한 사항은 입찰 전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이에 이해하지 못한 책임은 응찰자에게 있습니다.
- 7) 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 별도 공고없이 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.
- 8) 유찰된 경우 다음 공매 개시전까지 전화차 공매조건이상으로 수의계약 할 수 있습니다.
- 9) 매수인은 매매계약서 검인 및 부동산거래계약신고(계약체결일 이후 60일 이내)를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며, 위탁자의 체납조세로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다.
- 10) 현장설명은 별도로 실시하지 않으며, 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 11) 입찰일 기준으로 공매물건의 제한권리는 매수자 책임으로 정리하되, 입찰일로부터

소유권 이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리침해로 인하여 소유권이전이 불가시에는 매수자 책임으로 정리 합니다. 단, 소유권이전등기 완료일까지 매수자가 정리하지 못 할 경우에는 낙찰은 무효로 하고, 매도자는 낙찰자가 기납부한 대금을 이자없이 원금만 반환하며 이 경우 낙찰자는 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

- 12) 충청학원이 청구한 “치료대 납부 책임”은 공매부동산의 매각에 따른 소유권 이전일을 기준으로 이전 분은 매도인 이후 분은 매수인의 책임으로 합니다.
- 13) 공매공고일까지 매도인이 종결 혹은 진행 중인 소송의 책임은 매도인이, 그 이후 제기되는 소송의 책임은 매수인이 부담합니다.
- 14) 소유권 이전 전,후 명도(대항력 있는 임대차 보증금 포함)와 관련된 일체의 책임은 매수인이 집니다.
- 15) 소유권 이전 전까지 매도인의 책임으로 납부 및 신탁사에 예치하여야 할, 매도인을 납부의무자로 한 세금이 있으니 별도 문의 바랍니다.
- 16) 매수자(낙찰자)가 예금자보호법 제21조의2의 부실관련자(이하 부실관련자)에 해당되어 공매부동산의 우선수익자 중 일방이 잔금완납 전에 매매계약(낙찰 또는 수의계약 등) 취소 또는 해제를 매도인에 요청하는 경우, 매매계약(낙찰)은 매수인에 취소 또는 해제되며 기납부한 계약금(입찰보증금)은 당사 신탁재산으로 귀속됩니다.
※ 부실관련자에 대한 결정은 관련 법령에 따라 공매부동산의 우선수익자(또는 예금보험공사)가 하며, 매도자(당사)는 이에 관여하지 않습니다.
- 17) 매수자(낙찰자)는 부실관련자 해당여부가 확인되기 전까지 매도자에게 잔금 납부 및 소유권이전등기 요청을 할 수 없고 부실관련자에 해당되지 않는 경우에만 잔금을 납부할 수 있으며, 매수자(낙찰자)는 이를 이유로 일체의 이의나 민원을 제기할 수 없습니다.
- 18) 매매(수의)계약의 잔금납부일까지 부실관련자 해당여부가 확인되지 않을 경우, 잔금납부일은 부실관련자 해당여부가 확인되어 매수자(낙찰자)에게 통지된 날로부터 5영업일 이내로 변경되며 매수자(낙찰자)는 이를 이유로 매도자에게 매매(수의)계약의 취소 또는 해제를 요구할 수 없습니다.

2015년 7월 16일
국제자산신탁 주식회사