

신탁재산 공매입찰 참가자 준수규칙

제1조 (공매근거)

본 공매는 2013년 12월 04일 한국경제신문에 공매 공고된 바에 따라 실시한다.

제2조 (입찰서식)

입찰서는 당사 소정 양식만을 사용하여야 한다.

제3조 (공매참가자 자격제한)

다음 각호의 1에 해당하는 자는 입찰에 참가할 수 없다. 다만, 제1호 내지 제3호의 경우에는 그 사실이 있는 후 2년이 경과되면 입찰에 참가할 수 있다.

1. 입찰을 하고자 하는 자의 공매참가, 최고가격 입찰자의 결정 또는 매수인의 매수대금 납부를 방해한 사실이 있는 자
2. 공매에 있어 부당하게 가격을 하락시킬 목적으로 담합한 사실이 있는 자
3. 허위명의로 매수 신청한 사실이 있는 자
4. 입찰장소 및 그 주위에서 소란한 자와 입찰을 실시하는 담당직원의 직무집행을 방해하는 자
5. 위탁자 및 당사 직원

제4조 (입찰방법)

입찰은 일반경쟁입찰 방법에 의한다.

제5조 (입찰서 기재방법)

- ① 응찰자는 입찰서에 현재 주민등록부상의 주소(거소)와 성명, 매수 희망 재산의 입찰가격, 입찰보증금, 기타 필요한 사항을 기재하여 기명날인 하여야 하며, 2인 이상의 공동명의로 입찰에 참가할 시에는 연명으로 기명 날인하여야 한다.
- ② 입찰서에 기재할 금액은 총계금액으로 하여야 하며, 금액의 표시는 한글 또는 아라비아숫자로 사용하되 금액이 불분명한 것은 무효로 한다.

제6조 (입찰보증금)

- ① 입찰보증금은 입찰금액의 10% 이상을 현금 또는 당일 교환 결제 가능한 금융 기관(우체국 포함)발행 자기앞수표로 입찰서와 함께 납부하여야 한다.
단, 추심료가 소요되는 자기앞수표는 교환결제에 소요되는 추심료를 납부하여야 한다.
- ② 입찰보증금을 납부하지 아니하거나, 입찰보증금이 입찰금액의 10%에 미달할 때에는 입찰을

무효로 한다.

제7조 (입찰서 제출)

- ① 입찰자는 입찰서 및 입찰보증금을 공매집행자가 선언한 지정 시간내에 투합하여야 하며, 마감 후에는 투합할 수 없다.
- ② 입찰인이 투합한 입찰서는 이를 변경 또는 취소할 수 없다.

제8조 (대리인의 입찰)

입찰자가 대리인을 선임하였을 경우에는 입찰자의 인감증명서(법인인 경우에는 법인등기부등본 또는 초본과 대표이사 인감증명)가 첨부된 위임장을 입찰서와 함께 제출하여야 한다.

제9조 (개찰)

개찰은 입찰완료 즉시 한다.

제10조 (낙찰자 결정)

- ① 낙찰자는 다음 각 호에 전부 해당하는 자로 한다.
 1. 입찰가격이 공매예정가격 이상의 최고액일 것.
 2. 본 준수규칙 제3조 규정 및 기타 법령에 의한 결격사유가 없을 것.
 3. 공매재산의 매수에 일정한 자격이나 요건을 필요로 하는 경우에는 그 자격이나 요건을 구비한 자일 것.
- ② 입찰자가 1인일지라도 입찰은 유효하며 공매예정가격 이상의 같은 가격 최고 입찰자가 2인 이상이 있을 경우에는 즉시 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

제11조 (매매계약의 체결)

- ① 낙찰자는 낙찰결정 후 당사와 매매계약(당사소정양식)을 체결하여야 하며, 계약 미체결시 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 신탁재산의 원본으로 귀속한다.
- ② 전항의 매매계약 체결은 낙찰일로부터 3영업일이내에 체결하여야 한다.
- ③ 전항의 매매계약서는 잔금납부 전에 매수자가 검인을 받는다.

제12조 (입찰보증금의 처리)

낙찰자의 입찰보증금은 계약보증금으로 한다. 다만, 입찰을 중지한 때에는 이를 즉시 환불한다.

제13조 (잔대금 미납시 처리)

낙찰자로서 매매계약을 체결한 자는 매매계약체결일로부터 60일 이내에 잔금을 완납하여야 하며 이를 이행하지 않을 때에는 매각결정을 취소하고 계약보증금은 신탁재산 원본에 귀속한다.

제14조 (공매물건 표시기준)

- ① 공매물건의 표시는 등기부등본상 면적을 기준으로 한 것이며 기타 공매 안내를 위한 각종 자료가 공고사항과 부합되지 아니 하더라도 이는 공매요건이 아니므로 이에 대하여 이의를 제기하지 않기로 한다.
- ② 매수자는 매매계약 체결시 당사가 사건당사자로 되어 있는 소송에 대해 승계참가인 신청서류에 날인 후 접수된 이후에 당사의 소유권이전서류를 수령할 수 있음을 인지하여야 합니다.

제15조 (하자책임)

공매물건에 대한 제3자의 권리침해, 공부 및 지적부상 하자나 행정상의 규제 또는 규격, 품질, 수량 등의 상이에 대하여 당사는 일체의 책임을 지지 아니하므로 입찰자의 책임하에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하고 공매에 참가하여야 한다.

제16조 (제세공과금 등 부담)

공매물건에 대한 제세금 및 공과금은 물론, 수도료, 전기료, 가스료, 관리비 등의 미납금액은 매수자의 책임하에 청산하여야 한다.

제17조 (위험부담의 이전시기)

매수대금의 잔금 납부 후에 그 재산상에 생긴 위험(소실, 훼손, 도난 등)은 그 재산의 등기절차, 인도유무에 불구하고 매수인이 부담한다.

제18조 (준용법규)

이 준수 규칙에서 정하고 있지 아니한 사항에 대하여는 국세징수법, 지방세법, 산업재해보상보험법(시행령, 시행규칙 포함)등 물건별 관계법령이 정하는 바에 따른다.

위 준수규칙에 대하여 이의가 없으므로 이에 서명날인 함.

2013. 12. .

입찰자 주 소 :
성 명 : (인)
(법 인 명)
주민등록번호 :
(법 인 번 호)

부동산 매매계약서(안)

수탁자겸 매도인 국제신탁 주식회사(이하 '甲' 이라 한다.)는 신탁부동산(이하 '본건 부동산' 이라 한다.)에 대하여 2013년12월04일 한국경제신문에 공매광고 된 바에 따라 공매를 실시한 후 000000(이하 '乙' 이라 한다.)에게 낙찰되어, '甲' 과 '乙' 은 다음과 같이 매매계약(이하 "본 계약" 이라 한다.)을 체결한다.

제 1 조 [매매목적물]

매매목적물은 첨부1의 목록과 같다.

제 2 조 [매매조건]

① '본 건 부동산' 의 매매금액은 다음과 같으며 매매계약시 '乙' 은 매매대금을 다음과 같이 지급하기로 한다.

구분	공급가액	VAT	총 금액	지급일자
계약금				입찰보증금으로 대체
잔 금				계약체결일로부터 60일
합 계				

② '甲' 은 첨부1의 매매목적물의 매도에 따른 소유권이전의 책임만 부담하며, 본 부동산의 제한물건 및 본 부동산과 관련하여 타인에게 속하는 제반권리는 '乙' 이 인수하여 책임부담하기로 한다.

③ '乙' 이 본조 제1항에서 정한 기일에 대금을 지급하지 아니할 때에는 별도의 통보 없이 계약해지하기로 하고, 기 납부한 계약금은 '甲' 에게 귀속하기로 한다.

④매매대금 잔금의 지급은 반드시 아래 지정계좌에 현금으로 송금하기로 한다.

■입금계좌

계좌은행	계좌번호	예금주
우리은행		국제신탁(주)

제 3 조 [소유권 이전]

① '乙' 이 제2조에서 정한 매매대금을 완납하였을 때에는 '甲' 은 '乙' 에게 소유권 이전서류 및 본 계약에 따른 관련서류를 제출하고 '乙' 은 이에 즉시 소유권이전을 이행하기로 한다. 이를 지연하므로 인하여 발생하는 책임(권리제한사항 등)은 '乙' 이 부담한다.

②소유권이전 절차에 필요한 일체의 관련비용(취·등록세, 인지세, 법무사비용 등)은 '乙' 의 부담으로 한다.

③본 계약 체결시 매매목적물의 점유/사용에 대해 '乙' 에게 위임 하며 '乙' 의 책임으로

소유권이전시까지 매매목적물의 보존행위를 하여야 합니다. 따라서 '乙' 는 매매계약 이후의 추가적인 제3자의 권리침해에 대해 '甲' 에게 일체의 이의를 제기 하지 못합니다.

④ '甲' 이 사건당사자로 되어 있는 소송에 대해 승계참가하는 조건으로 '乙' 은 승계참가인 신청서류에 날인 및 접수된 이후에 '甲' 의 소유권이전서류를 수령할 수 있다.

제 4 조 [매도인의 담보책임 등]

①본 계약은 국제신탁(주)과 '위탁자'간 체결된 '신탁계약'에 의거한 이행행위로서 이루어지므로, '乙' 는 매매계약의 효력, 매매목적물의 권리와 현 상태 및 사용에 관한 제반 사항에 관하여 상세히 조사·검토한 후 이 계약을 체결하는 것으로 다음 각호의 사항을 포함하여 '甲' 은 책임을 지지 아니한다.

1. 공부 및 지적상의 흠결이나 환지로 인한 감평, 미등기 건물, 행정상의 규제 등으로 인한 구조, 수량의 차이
2. 권리가 타인에게 속하므로 인하여 받는 권리의 제한
3. 등기부상 표시내용과 현상의 차이
4. 농지취득자격증명, 토지거래 허가 등 공법 사항
5. 기타 제3자의 권리

② '본건 부동산' 에 대한 모든 법률적 사실적 제한사항 및 권리관계는 매매계약서상 '乙'의 부담으로 처리하여야 한다.

③ '乙' 은 하자담보책임, 손해배상 등 일체의 민·형사상 책임을 '갑' 에게 묻지 않는다.

④명도 또는 인도 책임은 乙이 부담하기로 한다.

제 5 조 (부동산거래의 신고)

부동산 거래신고는 '乙' 의 책임으로 처리하여야 한다.

제 6 조 (기타사항)

①본 매매계약과 관련하여, 계약서의 해석이 '甲' , '乙' 간에 이견이 있거나, 계약서에 명시되지 않은 사항은 신탁부동산 공매공고 내용을 우선하여 따르기로 하며, 그 외의 사항은 '甲' , '乙' 쌍방 합의로 결정하되 합의가 성립되지 않을 경우에는 민법 기타 관계 법령의 규정에 따른다.

② '甲' , '乙' 쌍방 간에 분쟁 발생 시 본 계약에 관한 소송의 관할법원은 서울중앙지방법원으로 한다.

위 계약을 증명하기 위해 계약서 2부를 작성하고 국제신탁(주)과 '乙' 가 기명날인 또는 서명하여 각각 1부씩 보관하기로 한다.

2013. 12. .

수탁자겸 매도인(甲)

국제신탁 주식회사 (110111-2003236)

서울시 강남구 삼성동 142-43 20층

대표이사 조 용 운 (인)

낙찰자겸 매수인(乙)

<첨부 1> 매매목적물

■서울시 동작구 상도동 소재 아래 각 해당 번지 국제신탁(주) 소유 부동산

순번	번지	지목(건물구조)	면적	지분의 표시
1	산 65-49	임야	8783 m ²	1533840 분의 1490297
2	산 65-52	임야	2479 m ²	
3	산 65-53	임야	694 m ²	
4	산 65-74	임야	18971 m ²	
5	산 65-113	임야	3523 m ²	46480 분의 44959
6	산 65-114	임야	281 m ²	46480 분의 44959
7	산 65-165	임야	1115 m ²	
8	산 65-170	임야	169 m ²	46480 분의 2899
9	산 65-171	임야	752 m ²	46480 분의 44699
10	산 65-172	임야	536 m ²	46480 분의 44699
11	산 65-173	임야	400 m ²	46480 분의 2899
12	산 65-174	임야	443 m ²	46480 분의 44699
13	산 65-175	임야	184 m ²	
14	산 65-177	임야	135 m ²	46480 분의 2899
15	산 65-179	임야	323 m ²	
16	산 65-189	임야	6810 m ²	
17	산 65-190	임야	1243 m ²	
18	210-291	대	278 m ²	558 분의 97
19	210-434	대	195 m ²	558 분의 97
20	227-25	대	67 m ²	33 분의 19
21	238-42	대	96 m ²	
22	238-43	대	136 m ²	41 분의 27
23	238-43(건물)	세멘부록조 세멘와즙	14.1 평	14.1 분의 10.01

<이상>