신탁부동산 공매 공고

당사가 수탁하고 있는『경기도 김포시 풍무동 943번지 소재한 신탁부동산』에 대하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

1. 공매대상 물건

NO.	공매부동산의 표시		비고
	소재지	호실	
1	경기도 김포시 풍무동 943 웰라움퍼펙트시티	104호	개별매각
2	[도로명주소] 경기도 김포시 풍무로 128	105호	

2. 공매일시 및 공매예정가격

[104호] (단위 : 원, VAT 별도)

회차	공매일자	공매시간	공매예정가격
1차	2025.06.18.(수)	09:00~18:00	1,300,000,000-
2차	2025.06.23.(월)	09:00~18:00	1,170,000,000-
3차	2025.06.25.(수)	09:00~18:00	1,053,000,000-
4차	2025.06.30.(월)	09:00~18:00	947,700,000-
5차	2025.07.02.(수)	09:00~18:00	852,930,000-
6차	2025.07.07.(월)	09:00~18:00	767,637,000-

[105호] (단위 : 원, VAT 별도)

회차	공매일자	공매시간	공매예정가격
1차	2025.06.18.(수)	09:00~18:00	1,300,000,000-
2차	2025.06.23.(월)	09:00~18:00	1,170,000,000-
3차	2025.06.25.(수)	09:00~18:00	1,053,000,000-
4차	2025.06.30.(월)	09:00~18:00	947,700,000-
5차	2025.07.02.(수)	09:00~18:00	852,930,000-
6차	2025.07.07.(월)	09:00~18:00	767,637,000-

3. **공매장소** : 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템
(온비드, www.onbid.co.kr)(1588-5321)

4. **공매방법** : 일반경쟁입찰(단독응찰도 유효)

1) 본 공매 입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(온비드)을 이용한 전자입찰로 입찰참가자는 입찰참가 전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, '온비드' 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 숙지·준수하여야 합니다.

2) 공매예정가격 이상 최고가 응찰자에게 낙찰합니다.

3) 동일조건의 입찰자가 2인 이상 있을 때는 온비드 시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다(입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.).

4) 공매 유찰 시 다음 회차의 공매 예정시간 1시간 전까지 직전 회차의 공매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납접수 선착순으로 진

행합니다. 마지막 6회차 공매까지 유찰될 시 6회차의 공매예정가격 이상으로 수의계약을 체결할 수 있으며, 위 수의계약의 체결은 원칙적으로 계약보증금 수납접수 선착순으로 진행합니다.

5) 마지막 6회차 공매까지 유찰될 시 수의계약 가능 기간은 수의계약 전환일로부터 6개월까지이며, 우선수익자의 요청에 따라 그 이전이라도 수의계약 가능 기간은 종료될 수 있습니다.

6) 상기 공고된 공매는 당사의 사정에 따라 전체 차수를 진행하지 않고 중단될 수 있습니다.

7) 개찰 일시

차수	개찰일시		차수	개찰일시	
1차	2025.06.19.(목)	09:00	2차	2025.06.24.(화)	09:00
3차	2025.06.26.(목)	09:00	4차	2025.07.01.(화)	09:00
5차	2025.07.03.(목)	09:00	6차	2025.07.08.(화)	09:00

5. 입찰보증금 : 입찰금액의 10% 이상을 인터넷 입찰 마감시간 전까지 “온비드” 지정 계좌에 입금하여야 합니다(공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.).

6. 계약체결 및 대금 납부방법

1) 낙찰자는 낙찰 후 7영업일 이내에 당사 소정의 매매계약서에 의하여 계약을 체결하여야 하며, 낙찰 후 7영업일 이내에 이에 응하지 않을 때에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당사에 귀속됩니다.

2) 관계법령에 의거 매각대상물건의 매매계약허가 등의 적합여부를 확인한 후 응찰하여야 하며, 낙찰 후 관계법령에 의거 매매계약이 이루어지지 않을 경우 그 낙찰은 무효로 하고 계약보증금을 반환하나 이자는 지급하지 않습니다.

3) 매매계약 체결 시 계약금 10%(입찰보증금 대체 가능), 계약체결일로부터 30일까지 잔금(중도금 포함) 90%를 납부하여야 하며(단, 1순위 우선수익자 동의시 잔금일 연장 가능), 매각대상 물건에 대하여 부가가치세가 존재하는 경우 위 계약금 및 잔금 납부시점에 그 비율(계약 체결시: 10%, 잔금(중도금 포함) 지급시: 90%)에 맞추어 매매대금과 함께 납부하여야 합니다.

4) 매매계약 체결에 따른 소유권 이전 등기비용과 토지거래계약허가, 부동산거래신고, 용도변경 등 인허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하며, 신고 등 행정절차의 누락에 따른 과태료(매도자에게 부과된 과태료 포함) 또한 매수자가 부담합니다.

5) 낙찰이후라도 매매계약 체결 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되는 경우 낙찰은 취소될 수 있습니다.

6) 공매공고문 내 착오에 의한 명백한 오기, 오류 등이 확인되는 경우 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 할 수 있습니다.

7) 위 5), 6)에 따라 매매계약 체결 전에 공매절차 및 낙찰을 취소할 수 있고 이 경우 입찰보증금은 이자 없이 원금만 반환합니다.

8) 공매부동산 매매계약 체결은 낙찰자 본인의 명의로 계약을 체결하여야 하며, 타인명의로의 계약체결은 불가합니다.

9) 본 공매와 관련된 매매계약은 당사와 매수자(낙찰자)간의 매매계약서를 날인한 경우에만 성립되며, 매매계약서 날인 이외의 어떠한 방법(구두계약, 문자, 이메일, 협상 등)을 원인으로도 매매계약 또는 예약이 성립되지 않습니다.

7. 소유권 이전

1) 입찰일 및 소유권이전등기일을 기준으로 공매물건에 존재하는 모든 사실적·법률적 하자 및 소유권을 제한하는 일체의 사항은 매수자 책임으로 정리합니다.
2) 공매물건에 관하여 매매계약이 체결된 이후에도, 잔금이 지급되기 전까지 위탁자(또는 채무자)가 우선수익자에 대한 채무를 변제하거나 위탁자에게 「기업구조조정 촉진법」에 따른 채무유예결정(워크아웃개시)이 있거나 공매물건에 관한 처분금지가처분결정이 있는 경우 및 기타 매매완결에 장애가 될 수 있는 사유(분쟁의 소지를 없애기 위하여 부연하면, 잔금 지급일 전에 신탁부동산에 관한 처분 중지 또는 금지를 구하는 취지의 가처분신청이 제기되고 잔금 지급일까지 이 신청에 대한 법원의 결정이 없는 경우 및 매매완결에 장애가 될지 여부가 불분명한 경우를 포함함)가 발생한 경우 매도인은 매수인이 기지급한 매매대금(이자금을 제외한다)의 반환 이외에 매수인에게 별도의 손해배상 또는 비용의 지급 없이 매매계약을 해제할 수 있습니다.
3) 매매계약 체결에 따른 소유권이전 등기비용과 책임은 매수자가 부담합니다.
4) 토지거래계약허가대상 등 소유권이전과 관련한 사항은 매수자가 확인하여야 합니다.
5) 매수자는 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 공매물건과 관련한 기존 이해관계자들의 정리는 매수자 책임으로 합니다.
6) 공매물건에 존재하는 임차인에 대해서는 매수자가 임대차계약을 면책적으로 승계하여야 합니다.
7) 공매목적물에 대한 명도는 매수자의 책임과 비용으로 처리합니다.
8) 공매목적물로 표시되지 않은 물건(건물, 공작물 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등이 있을 때에는 그에 대한 법률관계의 정리, 명도, 철거, 수거, 인도에 대한 책임 및 비용은 매수자가 부담합니다.
9) 매수자는 잔금을 전액 납부하고, 본 공매공고 및 기타 매매계약에서 정하여진 매수인의 의무(관리비 완납증명서 제출, 잔금지급이 지연된 경우 지연손해금의 지급 등)를 이행 완료한 후, 매도인으로부터 매도인의 본점 소재지에서 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받아야 합니다.
10) 매수자(낙찰자)는 <부동산 거래신고 등에 관한 법률>에 따른 부동산 거래 및 그 해제 등의 신고(계약체결일로부터 30일 이내)를 책임지고 처리하며, 그 결과(신고필증 등)를 확인한 즉시 매도자에게 통지하여야 합니다. 그리고 신고기한(예: 2024.02.21.기준 매매계약 체결일 또는 해제 등이 확정된 날로부터 30일)이 지난 후에도 그 통지가 없는 경우, 매도자는 매수자가 신고를 거부하는 것으로 보아 단독신고를 할 수 있으며, 매도자는 그로 인하여 매수자에게 발생하는 손해에 대하여 책임이 없습니다. 또한 신고지연 및 신고내용 오류 등에 따라 발생하는 과태료, 신고비용(법무사수수료 등, 매도자의 단독신고의 경우 포함)은 매수자(낙찰자)의 부담으로 합니다.
11) 매수자의 변경은 불가한 것을 원칙으로 합니다.

8. 유의사항

1) 매도자는 매각부동산에 관한 다음 각호에 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로, 응찰자는 반드시 사전에 파악하여 응찰하시기 바랍니다.
   ① 매각부동산의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적 하자
   (등기사항전부증명서, 토지.건축물대장과 현황의 차이 등)
   ② 법률상 원인무효로 인한 권리상실 등을 포함한 매각부동산에 존재하는 일체의 권리상의 하자 및 제한
   ③ 행정상(환지, 징발, 개발제한 기타 모든 도시계획) 권리제한
   ④ 권리의 일부가 타인에게 속함으로써 받는 권리의 제한
   ⑤ 등기사항전부증명서 상 목록과 현황과의 상이

⑥ 천재 또는 비상사태로 인한 피해

⑦ 민법 제569조 내지 581조에 정한 매도자의 담보책임

2) 공매목적물에 대한 소유권이전등기일 현재 공매목적물에 관하여 이미 발생하였거나 장래에 발생할 제세공과금(단, 공매목적물에 관한 신탁계약에 의하여 신탁재산에서 납부가 예정되어 있고, 실제로 수탁자에 의해 신탁재산에서 납부된 제세공과금은 제외함), 준조세, 각종 부담금 기타 이와 유사한 금원, 관리비, 인도 및 명도(임대차 및 거주자 등 제권리관계), 일체의 법률적, 사실적 제한사항(근저당권, 가압류, 가처분, 및 지상권, 유치권 등) 및 공매목적물과 관련한 법률관계의 정리는 매도자에게 부과된 것이라도 매수자의 책임과 비용으로 해결하며, 이에 대해 당사는 일체의 책임을 부담하지 않습니다.

3) 공매목적물에 관하여「주택임대차보호법」또는「상가건물임대차보호법」에 따라 대항력을 갖춘 임차인이 존재하는 경우, 매수자가 임대차계약과 관련된 일체의 사항을 면책적으로 승계해야 함을 유념하시기 바랍니다. 공매목적물의 인도 및 명도 책임은 매수자가 부담하므로, 본 물건에 대한 임차인 또는 점유자의 확인은 전입세대 열람 등의 방법을 이용하여 매수자가 사전에 확인하여야 합니다.

4) 입찰에 참가하기 위해서는 당사가 공매기일에 교부하는 “신탁재산 공매 입찰참가자 규칙”의 내용을 승인하여야 합니다.

5) 공매목적물의 소유 및 이용에 대한 각종 인·허가와 처리사항은 매수자의 책임과 비용으로 합니다.

6) 공매목적물의 안전, 유지관리, 관련법령, 이용상 필요한 시설은 매수자 부담으로 조치하여야 합니다.

7) 공매물건에 대한 소유권이 이전된 이후라도 공매물건의 원인 무효의 사유가 있거나 제한물권의 실행, 매매계약에 민법상 무효나 취소할 수 있는 의사표시가 있는 경우 소유권을 상실할 수 있다는 점과 이 경우 매수자는 매도자에게 손해배상을 청구할 수 없다는 점을 유의하시고 이를 사전에 확인하신 후 입찰하시기 바랍니다.

8) 매수자(낙찰자)는 본 공매 부동산의 잔금납부 시 현황대로 인수하는 조건이며, 기존 이해관계자가 있는 경우 이에 대한 정리는 매수자(낙찰자) 책임으로 합니다. 또한 당사는 본 공매 부동산 관련 하자 및 매도담보책임을 부담하지 않습니다.

9) 매수자(낙찰자)는 본 공매 부동산의 잔금납부시까지 매도인에게 관리비 완납증명서를 제출하여야 합니다.

10) 공매물건에 대한 채권보전현황(2025.05.23. 기준)이오니 입찰 전 확인하시기 바랍니다.

구분	종류	사건번호	채권자	채무자	청구금액
1	재산세 체납에 따른 물적납세의무 (재산세, 2023년도)	물적납세의무	김포시	신영부동산신탁㈜ (위탁자 : 선봉산업㈜)	₩12,777,910-
2	재산세 체납에 따른 물적납세의무 (재산세, 2023년도)	물적납세의무	김포시	신영부동산신탁㈜ (위탁자 : 선봉산업㈜)	₩12,869,600-
3	재산세 체납에 따른 물적납세의무 (재산세, 2023년도 토지분)	물적납세의무	김포시	신영부동산신탁㈜ (위탁자 : 선봉산업㈜)	₩3,189,860-
4	재산압류통지서	재산압류통지서	김포시	신영부동산신탁㈜ (위탁자 : 선봉산업㈜)	₩16,540,310-
5	소유권이전등기청구권 압류명령	2024타채43913	이*기	선봉산업㈜	₩500,000,000-
6	채권압류 및 추심명령	2024타채49057	이*기	선봉산업㈜	₩500,000,000-
7	재산세 체납에 따른 물적납세의무 (재산세, 2023년도)	물적납세의무	김포시	신영부동산신탁㈜ (위탁자 : 선봉산업㈜)	₩12,537,640-
합 계					₩1,057,915,320-

* 본 공매부동산 관련 신탁계약은 ‘경기도 김포시 풍무동 943 웰라움퍼펙트시티’ 대상으로 호실별 안분하여(호실 별 우선수익자 상이) 신탁계약 체결한 건으로, 상기 채권보전현황은 일괄부과된 청

구금액이며, 본 공매부동산에 해당하는 청구금액은 별도 확인하시기 바랍니다.

9. 기타사항

1) 입찰자는 공매공고, 기타사항, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있고 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없으니 공매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.
2) 공매공고(열람서류 포함)는 계약의 일부가 됩니다.
3) 본 공매공고는 신탁관계인의 사정에 따라 변동될 수 있으며, 공매물건의 원인채무 변제로 인하여 공매 당일 취소될 수 있으니 공매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.
4) 위 3)에 따라 낙찰이 취소될 경우 입찰보증금은 이자 없이 원금만 반환합니다.

10. 임대차 관련 특이사항

1) 매수인이 현지조사 및 임대차계약서 추가 확인 등 매수인이 직접 대항력 있는 임차인 유무를 판별하는 조건입니다.
2) 신탁등기 경료 이후 임대차 동의한 건은 없습니다.
3) 명도책임은 매수인에게 있으며 매수인은 공매부동산을 현존상태로 매수하기로 하고 목적물을 직접 확인 후 입찰 및 계약하여야 합니다.
4) 공매물건에 대한 임대차계약의 임대인의 지위(임대차보증금반환의무 포함) 일체를 매수인이 승계하는 조건입니다.

11. 소송 관련 유의사항

1) 공매물건에 대한 소송현황(2025.05.23. 기준) 없습니다.

▶ 공매대상 물건 세부 현황 및 공매변경사항은 등 기타자료는 당사 홈페이지를 참고 바라며, 기타 문의사항은 아래 문의처로 문의하여 주시기 바랍니다.

■■■ 공매관련 세부사항에 관한 문의■■■

홈페이지 : http://www.shinyoungret.com → 공매정보

문의처 : 신탁사업1본부3팀 (02-6256-7873)

2025. 05. .

신영부동산신탁

서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동)