

신탁부동산 공매 공고

당사가 수탁하고 있는 「경기도 용인시 처인구 남동 480-22외 5필지」에 대하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

1. 공매대상 물건

No.	공매부동산의 표시			지 분	비 고
	소재지	지목	면적 (㎡)		
1	경기도 용인시 처인구 남동 480-22	임	8418	수탁자 단독소유 (100%)	토지 일괄 매각
2	경기도 용인시 처인구 남동 480-1	답	468	수탁자 단독소유 (100%)	
3	경기도 용인시 처인구 남동 480-32	임	81	수탁자 단독소유 (100%)	
4	경기도 용인시 처인구 남동 480-126	임	33	수탁자 단독소유 (100%)	
5	경기도 용인시 처인구 남동 481	전	158	수탁자 지분 26860분의 561	
6	경기도 용인시 처인구 남동 478-2	임	8562	수탁자 단독소유 (100%)	

2. 공매일시 및 공매예정가격

(단위 : 원, VAT없음)

회 차	공매일시	공매시간	공매예정가격
1회차	2022. 12. 5. (월)	10:00 ~ 11:00	10,162,000,000
2회차	2022. 12. 5. (월)	12:00 ~ 13:00	9,146,000,000
3회차	2022. 12. 5. (월)	14:00 ~ 15:00	8,231,000,000
4회차	2022. 12. 7. (수)	10:00 ~ 11:00	7,408,000,000
5회차	2022. 12. 7. (수)	12:00 ~ 13:00	6,667,000,000
6회차	2022. 12. 7. (수)	14:00 ~ 15:00	6,000,000,000

※ 상기 금액은 백만원단위에서 절사

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) 전체 회차 유찰시에만 최종 차수 최저입찰금액 이상으로 수의계약체결이 가능합니다.
- 5) 상기 공고된 공매는 당사의 사정에 따라 전체 차수를 진행하지 않고 중단될 수 있습니다.

6) 개찰 일시

차수	개찰일시		차수	개찰일시	
1회차	2022.12.6.(화)	11:00	2회차	2022.12.6.(화)	13:00
3회차	2022.12.6.(화)	15:00	4회차	2022.12.8.(목)	11:00
5회차	2022.12.8.(목)	13:00	6회차	2022.12.8.(목)	15:00

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 5영업일 이내에 당사에 방문하여 소정의 매매계약서로 계약을 체결하여야 하며, 낙찰 후 5영업일 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 90%를 납부하여야 하며, 매각대상 물건에 대하여 부가가치세가 존재하는 경우 위 계약금 및 잔금 납부시점에 그 비율(계약 체결시: 10%, 잔금 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.

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(잔금지급이 지연된 경우 지연손해금의 지급 등)를 이행 완료한 후, 매도인으로부터 매도인의 본점 소재지에서 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받아야 합니다.
- 10) 매수인은 매매계약서 검인 및 부동산거래계약신고(계약체결일 이후 30일 이내)를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며, 위탁자의 체납조세 등으로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다. 이를 위반하여 매도자에게 발생한 손해에 대해 매수자는 손해배상책임을 부담합니다.

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
 - ② 법률상 원인무효로 인한 권리상실 등을 포함한 매각부동산에 존재하는 일체의 권리의 하자 및 제한
 - 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 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 사전

에 확인하신 후 입찰하시기 바랍니다.

- 8) 본건 매각부동산 내에 폐기물 등이 매립되어 있을 수 있으므로 매수인은 이를 사전에 확인하고 입찰에 응하여야 합니다. 매수인은 매수인이 사전에 폐기물을 확인하지 아니하여 발생한 토양오염등의 손해에 대해 매도자에게 배상을 청구할 수 없다는 점에 동의합니다. 부연하여 설명하면, 매수인은 응찰 이후(소유권이전등기 경로 후를 포함) 본건 매각부동산 내에 폐기물이 존재하다는 이유로 매도자에게 손해배상을 청구할 수 없습니다.
- 9) 건축주 변경, 인·허가변경, 관련계약 변경(승계, 타절 등), 유치권, 공사, 분양 등 공매부동산의 사업시행과 일체의 사항은 잔금납부일 이후에 매수자의 책임으로 처리하여야 하며, 당사는 어떠한 책임도 부담하지 않으므로 입찰희망자는 반드시 입찰 전 이를 확인하시고 입찰에 응하시기 바랍니다. 다시 말하면 공매목적 부동산에 유치권을 주장하는자가 있을 수 있는 바, 응찰자는 필히 현장 확인하시기 바라며 유치권 해결에 필요한 책임 및 비용은 낙찰자 부담으로 합니다.
- 10) 건축주 이전과 관련하여 당사는 최대한 협조할 의무만을 부담할뿐 반드시 건축주 이전을 완료할 의무는 없습니다. 매수인은 건축주 이전과 관련하여 분쟁이 발생할 경우 매도자의 판단에 따라 건축주 이전이 연기되거나 불가능할 수 있고 매수인은 매도자의 판단에 이의를 제기할 수 없다는 점에 동의하고 입찰하여야 합니다.
- 11) 매수자가 잔금 납부일로부터 30일 이내에 건축주변경을 완료하지 않는 경우, 당사는 당사 명의로 된 건축허가권(기타 시행과 관련된 인허가 포함)을 포기할 수 있으며, 이에 대해 매수자는 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.
- 12) 공매목적 부동산 대상부동산에 대하여 당사는 각종 (변경)인·허가 절차의 이행을 담보할 수 있는 지위가 아니며, 이와 관련하여 당사는 민형사상 어떠한 책임도 부담하지 않습니다. 따라서 응찰자는 위와 같은 각종(변경)인·허가 절차 불이행은 매매계약 해제 또는 매매대금 감액사유가 되지 않는 점에 유의하시기 바랍니다.
- 13) 공매목적 부동산에 당사가 직접 지시하거나 지시하지 않은 구조물(펜스 등)이 설치되어 있을 수 있고 점거자(이하 용어불문)들이 있을 수 있으므로 필히 현장 확인 후 응찰하시기 바랍니다. 이와 관련하여 지시여부 등 이유 불문하고 구조물(펜스 등) 철거, 점거자 인도, 명도 등은 전부 낙찰자의 책임과 비용으로 처리하여야 하며, 당사는 일체의 민형사상 책임을 부담하지 아니합니다.

※ 건축허가 내역

구분	내용
건축주	신영부동산신탁 주식회사
대지위치	경기도 용인시 처인구 남동 480-22번지 외 3필지
허가일자	2019. 02. 27.
대지면적 / 건축면적 / 연면적	8,727㎡ / 1,325.60㎡ / 7,129.63㎡
건폐율/용적률	15.19% / 46.25%
용도 / 세대수	공동주택(도시형생활주택) / 49세대
의제	- 개발행위허가 (건축부지 8,727㎡, 도로부지 219㎡) - 농지전용허가(468㎡) - 산지전용허가(8,478㎡)

- ※ 2021. 9. 15. 기준 내용이며, 이후 변동사항은 용인시 건축과 통해 확인 필요
- ※ 본 공매 대상부지는 개발부담금 부과대상이며, 이에 대한 확인 및 납부책임은 매수인에게 있으며, 당사는 일체의 책임을 부담하지 아니합니다.
- ※ 산지전용허가에 따른 산지복구비등의 처리는 매수자 책임으로 진행하여야 하며, 당사는 일체의 책임을 부담하지 아니합니다.

14) 소송 및 채권보전 현황 (2022.11.18. 기준)

가. 소송 현황 : 해당사항 없음

나. 채권보전 현황

순번	사 건	채권자	채무자	압류재산	금액(원)	압류일
1	2022카단 501214 소유권이전 등기청구권 가압류	주식회사 이엘 건축사 사무소	1. 제이에이치개발 주식회사 2. 리현산업개발 주식회사 3. 기현산업개발 주식회사	1. 용인시 처인구 남동 480-22 임야 8418㎡ 2. 용인시 처인구 남동 478-2 임야 8562㎡	190,000,000	2022. 3. 24.

※ 상기 가압류명령과 관련하여 당사는 민형사상의 어떠한 책임도 지지 않습니다.

※ 위 기재된 권리제한사항을 응찰자는 충분히 인지하고 응찰하여야 하며 해당 권리제한사항으로 인하여 낙찰자에게 손해가 발생하여도 당사는 일체의 민형사상 책임을 부담하지 아니합니다.

※ 위 현황 기준일(2022.11.18.)이후 발생한 소송 및 채권보전에 대한 말소 등의 책임은 매도자(당사)가 부담하지 않으며, 공고일 기준으로 추후 변동사항이 존재할 수 있습니다.

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 있습니다.
- 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.

[별지] 공매부동산 목록

1. 경기도 용인시 처인구 남동 480-1 답 468㎡
2. 경기도 용인시 처인구 남동 480-22 임야 8418㎡
3. 경기도 용인시 처인구 남동 480-32 임야 81㎡
4. 경기도 용인시 처인구 남동 480-126 임야 33㎡
5. 경기도 용인시 처인구 남동 481 전 158㎡ 수탁자 지분 26860분의 561
6. 경기도 용인시 처인구 남동 478-2 임야 8562㎡

▶ 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 : 자산관리1팀 (02-6256-7825)

2022. 11. 25.



서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동)