

신탁부동산 공매 공고

당사가 수탁하고 있는 『충청북도 청주시 상당구 북문로1가 90-1 번지에 신탁부동산』에 대하여 다음과 같이 공매를 실시합니다.

1. 공매대상 물건

NO.	공매부동산의 표시		비고	
	소재지	호수		
1	충청북도 청주시 상당구 북문로1가 90-1	1002호	근린생활시설	일괄매각
2		1003호		
3		1004호		
4		1005호		
5		2002호		
6		제비1001호		
7		제비1002호		
8		제비1003호		
9		제비1004호		
합 계		총 9개호		

2. 공매일시 및 공매예정가격

(단위 : 원, VAT 별도)

회차	공매일시	공매예정가격
1차	2026.03.23.(월) 09:00 - 2026.03.23.(월) 11:00	11,800,000,000
2차	2026.03.23.(월) 11:00 - 2026.03.23.(월) 13:00	10,620,000,000
3차	2026.03.23.(월) 13:00 - 2026.03.23.(월) 15:00	9,558,000,000
4차	2026.03.23.(월) 15:00 - 2026.03.23.(월) 17:00	8,602,200,000
5차	2026.03.24.(화) 09:00 - 2026.03.24.(화) 11:00	7,741,980,000
6차	2026.03.24.(화) 11:00 - 2026.03.24.(화) 13:00	6,967,790,000
7차	2026.03.24.(화) 13:00 - 2026.03.24.(화) 15:00	6,271,020,000
8차	2026.03.24.(화) 15:00 - 2026.03.24.(화) 17:00	5,643,920,000
9차	2026.03.25.(수) 09:00 - 2026.03.25.(수) 13:00	5,079,530,000
10차	2026.03.25.(수) 13:00 - 2026.03.25.(수) 17:00	5,000,000,000

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.

다른 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 입찰 보증금은 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 매매 계약 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.

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 제 권리관계), 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) 매수자(낙찰자)는 신탁계약 체결 전 설정된 근저당권(근저당권자 : 주식회사알라딘커뮤니케이션) 금 일억오천만원이 존재함을 인지하였으며, 해당 근저당권자의 근저당권의 실행으로 금번 공매가 무효가 될 수 있음을 사전에 확인하신 후 입찰하시기 바랍니다. 이 경우 입찰보증금은 이자 없이 원금만 반환합니다. 또한 해당 근저당권은 매수인이 인수하며 이에 대해 당사는 일체의 책임을 부담하지 않습니다.
- 11) 상기 부동산은 한국자산관리공사 측에서 별도 공매(공매대행의뢰기관 : 청주시청)진행 중입니다. 한국자산관리공사의 공매로 낙찰되어 소유권이 이전될 경우, 당사 공매 낙찰은 무효가 될 수 있으며, 이 경우 입찰보증금은 이자 없이 원금만 반환합니다. 또한 당사에서 진행하는 공매에서 먼저 낙찰된 경우 당사는 입찰보증금으로 공매목적물에 관한 재산압류금액 등 제반비용 납부 예정입니다.
- 12) 본 공매부동산 중 비1003, 비1004 경계벽 제거하고 일괄로 이용중인바 참고하여 주시기 바랍니다(감정평가서 참조)
- 13) 공매물건에 대한 소송,제한사항(2026.03.05.기준)이오니 입찰 전 확인하시기 바랍니다.

구분	종류	사건번호	원고/채권자	피고/채무자	소가/청구금액
1	물적납세의무 (재산세, 2022년)	세무과-17703	청주 상당구	신영부동산신탁	32,866,640
2	재산압류통지서	세무과-18984	충청북도 청주시상당구청	신영부동산신탁(주)	262,343,390
3	물적납세의무 (재산세, 2023년)	세무과-18415	청주 상당구	신영부동산신탁	12,159,060
4	물적납세의무 (재산세, 2023년)	세무과-782	청주시 상당구	신영부동산신탁	16,586,790
5	물적납세의무 (재산세, 2024년)	세무과-000229	충청북도 청주시 상당구	신영부동산신탁	27,300,110
6	물적납세의무 (재산세, 2025년)	세무과-8105	청주 상당구	신영부동산신탁	11,075,670
7	물적납세의무 (재산세, 2025년)	세무과-8795	청주시 상당구	신영부동산신탁	15,792,530

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) 공매광고(열람서류 포함)는 계약의 일부가 됩니다.
- 3) 본 공매광고는 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) 전입세대열람내역은 **첨부된 감정평가서와 같으며**, 대항력 있는 임차인을 완전히 표시하는 수단이 아닙니다. 따라서 매수인이 현지조사 및 임대차계약서 확인 등 매수인이 직접 대항력 있는 임차인 유무를 판별하는 조건입니다.
- 2) 본 공매대상 부동산에는 **아래와 같이 신탁계약일 이전 체결한 임대차계약 및 신탁계약일 이후 당사 동의를 득한 임대차계약이 설정되어 있습니다.** 단, 아래 기재된 임대차 계약외에 임대차 계약이 추가로 존재 할 수 있으며, 임대차계약의 내용(보증금, 월 임대료, 임대차 기간 등 포함하며 이에 한하지 않음)이 아래 기재된 내용과 다르더라도 이에 대해 당사는 일체의 책임을 부담하지 않으며 모든 임대차계약에 대해 매수자(낙찰자)의 책임과 비용으로 해결해야 합니다.

- 임대차계약 현황

호수	임차인	보증금(원)	월세(원)	임대차 시작일	임대차 종료일	비고
1002	박*수	70,000,000	3,000,000 (부가세 별도)	2019-02-15	2021-02-14	신탁계약 체결 전
1003	황*영, 박*진	40,000,000	3,300,000 (부가세 포함)	2016-06-12	2018-06-11	
1004	박*수	60,000,000	3,000,000 (부가세 불분명)	2015-08-01	2019-07-31	
	박*수	60,000,000	3,000,000 (부가세 별도)	2021-05-30	2022-05-29	신탁사 동의 득함
1005 2002	서*은	150,000,000	8,500,000 (부가세 별도)	2016-09-07	2018-09-06	신탁계약 체결 전
비1002	이*홍	90,000,000	2,500,000 (부가세 별도)	2017-08-25	2020-08-24	
비1003 비1004	(주)알라딘커뮤 니케이션	150,000,000	6,000,000 (부가세 별도)	2014-09-01	2019-08-31	

- 3) 명도책임은 매수인에게 있으며 매수인은 공매부동산을 현존상태로 매수하기로 하고 목적물을 직접 확인 후 입찰 및 계약하여야 합니다.

▶ 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 \(02-6256-7948\)](tel:02-6256-7948)

20



서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동)