

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 매각부동산의 목록(일괄 매각)

1.	강원도 원주시 태장동 683-1	답	1,417㎡	
2.	강원도 원주시 태장동 685	전	816㎡	
3.	강원도 원주시 태장동 678	답	952㎡	
4.	강원도 원주시 태장동 679	전	426㎡	
5.	강원도 원주시 태장동 687-1	대	306㎡	
6.	강원도 원주시 태장동 687-5	전	481㎡	
7.	강원도 원주시 태장동 680	전	840㎡	
8.	강원도 원주시 태장동 683	답	1,471㎡	
9.	강원도 원주시 태장동 684	전	608㎡	
10.	강원도 원주시 태장동 685-1	대	427㎡	
11.	강원도 원주시 태장동 685-2	전	390㎡	
12.	강원도 원주시 태장동 677	전	1,369㎡	
13.	강원도 원주시 태장동 681	답	3,954㎡	
14.	강원도 원주시 태장동 683-2	임야	4,066㎡	
15.	강원도 원주시 태장동 682-13	임야	2,397㎡	
16.	강원도 원주시 태장동 686-1	답	3,104㎡	
17.	강원도 원주시 태장동 655	전	502㎡	
18.	강원도 원주시 태장동 674	전	3,167㎡	
19.	강원도 원주시 태장동 675	임야	436㎡	
20.	강원도 원주시 태장동 676	답	8,053㎡	
21.	강원도 원주시 태장동 655-1	임야	155,540㎡	(1750789/3601980 (주)하나자신탁소유지분)
22.	강원도 원주시 태장동 655-2	임야	77㎡	(1750789/3601980 (주)하나자신탁소유지분)
23.	강원도 원주시 태장동 655-3	임야	12㎡	(1750789/3601980 (주)하나자신탁소유지분)
24.	강원도 원주시 태장동 685-1			
	[도로명주소]			
	강원도 원주시 현충로 74-22			
	경량철골조 조립식판넬싱글마감 지붕			
	단층주택 98.4㎡			

2. 차수별 입찰일시 및 최저입찰가격

(단위: 원)

차수	일시	최저입찰가격			
		토지	건물	부가가치세	합계
1	2023. 04. 04(화). 14:00	35,031,560,833	64,944,698	6,494,469	35,103,000,000
2	2023. 04. 07(금). 14:00	31,528,704,139	58,450,783	5,845,078	31,593,000,000
3	2023. 04. 11(화). 14:00	28,376,133,115	52,606,260	5,260,625	28,434,000,000
4	2023. 04. 14(금). 14:00	25,822,341,013	47,871,807	4,787,180	25,875,000,000
5	2023. 04. 18(화). 14:00	23,756,553,731	44,042,063	4,404,206	23,805,000,000
6	2023. 04. 21(금). 14:00	21,955,227,142	40,702,599	4,070,259	22,000,000,000

3. 입찰에 관한 사항

1) 장 소 : 하나금융그룹강남사옥 13층 공매실

2) 입찰 및 낙찰자 결정방법

- 입찰의 성립 : 일반경쟁입찰로서 1인 이상의 유효한 입찰로서 성립합니다(단독입찰도 가능).
- 개 찰 : 입찰 종료 후 입찰 장소에서 개찰합니다.
- 낙찰자 결정 : 최저입찰가격 이상 입찰자 중 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다. 단, 최고가격 입찰자 2인 이상이 동일금액일 경우에는 최고가격 입찰자들만을 대상으로 해당 최고가격을 최저입찰가격으로 즉석에서 재입찰하여 낙찰자를 결정합니다.
- 수 의 계 약 : 입찰 실시 후 유찰될 경우에는 다음 입찰 실시 전일까지 또는 다음 회차 이후의 입찰이 취소되었을 경우에는 직전회차 최저입찰가격 이상으로 수의계약 가능합니다.
- 취 소 확 인 : 본 입찰은 당사 사정 발생시 별도의 입찰 취소공고 없이 취소될 수 있고, 이 경우 마지막으로 실시한 최저입찰가격으로 수의계약이 가능할 수도 있으니 입찰자(매수인)는 사전에 당사로 입찰 취소 및 수의계약 가능 여부를 확인한 후 입찰(수의계약)하시기 바랍니다.

3) 입찰서류

- 주민등록초본(법인은 법인등기사항전부증명서) 1부.
- 인감(법인은 사용인감계 제출시 사용인감 가능) 및 인감증명서 1부.
- 입찰서(당사 소정양식 - 본인 인감 날인) 1부.
- 입찰참가자준수규칙(당사 소정양식 - 본인 인감 날인) 1부.
- 개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서(당사 소정양식 - 본인 인감 날인) 1부.
- 위임장(대리인 입찰 시- 본인 인감 날인) 1부.
- 신분증

4) 입찰보증금

- 입찰금액의 10% 이상의 현금 또는 금융기관(우체국 포함)이 발행한 자기앞 수표를 입찰서와 동봉하여 납부하며, 입찰결과 유찰자의 입찰보증금은 즉시 반환합니다.

5) 계약체결

- 낙찰자는 낙찰일로부터 3영업일 이내에 계약을 체결하여야 합니다. 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰은 무효로 하고, 입찰보증금은 당사(신탁재산)에 귀속됩니다.

6) 대금납부

- 입찰보증금은 계약체결시 매매대금으로 대체되며, 잔금은 계약체결일로부터 60일 이내에 납부하여야 합니다.
- 매수인은 매매대금 중 부가가치세 납부에 따른 세금계산서를 발급주체로부터 교부받아야 합니다.
- 계약금이 위약금으로 귀속되는 경우 부가가치세 상당액도 위약금에 포함되는 것으로 봅니다.

4. 유의사항

- 매매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수인이 부담합니다.
- 입찰자는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰전에 완전히 이해한 것으로 간주되며, 이를 이해하지 못한 책임은 입찰자에게 있습니다. 동 규칙과 매매계약서는 당사에 비치되어 있으니 사전에 열람하시기 바랍니다.

- 매매목적물의 멸실·미등기 및 공부, 현황과의 표시·구조·면적·용도 등의 상이와 기타 물리적 하자 또는 제3자의 권리 및 행정상 규제 등 소유 및 이용을 제한하는 사항에 대하여 당사는 책임을 지지 아니하므로 입찰자 책임하에 공부의 열람, 현지 답사 등으로 물건을 확인하시기 바랍니다.
- 매매목적물에 대한 제세공과금, 화재보험료, 매매목적물의 유지·수선 비용 등은 잔금납부 약정일과 실제 잔금납부일 중 빠른 날을 기준으로 그 이후 발생하는 부분에 대하여는 매수인이 부담하는 조건입니다. 단, 관리사무소 등 관리주체가 부과하는 관리비 중 미납금액은 그 발생시기와 관계없이 매수인의 책임과 비용으로 처리하는 조건입니다.
- 매매계약에 따른 소유권이전등기, 인허가 관련 비용과 책임은 매수인이 부담합니다.
- 매매목적물상 일체의 법률적·사실적 제한사항(소송, 압류, 경매, 보전처분, 제한물권, 법정지상권, 유치권자, 점유자, 임대차 등)은 매수인이 직접 공부의 열람 및 현지답사 등으로 확인하시고 매수인의 책임으로 처리하는 조건으로 이에 대해 당사는 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 매수인은 당사와 매매계약을 체결하는 즉시 매수인의 비용으로 부동산거래계약신고를 완료한 후 당사에 거래계약신고필증을 제출하여야 합니다. 신고필증 미제출시 당사로부터 소유권이전서류 교부가 불가할 수 있으며 신고의무 미이행으로 인한 당사의 손해에 대하여는 매수인이 책임을 부담합니다.
- 농지취득자격증명 등 관공서의 인허가가 필요한 경우 매수인 책임하에 잔금납부 약정일 이내로 허가 또는 자격을 증명하는 서류를 발급받아 당사에 제출하여야 하며, 이를 이행하지 아니한 경우 당사는 매매계약을 해제할 수 있고 계약이 해제될 경우 계약금은 당사(신탁재산)로 귀속됩니다.
- 토지거래허가가 필요한 경우 매수인 책임하에 잔금납부 약정일 이내로 허가를 증명하는 서류를 발급받아 당사에 제출하여야 하며, 이를 득하지 못한 경우 당사는 매매계약을 해제할 수 있고 기 수납한 매매대금은 매매대금을 예치함으로써 발생한 이자수익만을 포함하여 매수인에게 반환하고 별도의 위약금 및 이자를 지급하지 않습니다. 단, 매수인이 토지거래허가를 득하기 위한 신청 등 필요한 의무를 이행하지 않은 경우에는 당사는 매매계약을 해제할 수 있고 계약이 해제될 경우 계약금은 당사(신탁재산)로 귀속됩니다.
- 낙찰 후 다음의 사유가 발생할 경우 당사는 낙찰을 무효로 하거나 매매계약을 해제할 수 있으며 기 수납한 매매대금은 매매대금을 예치함으로써 발생한 이자수익만을 포함하여 매수인에게 반환하고 별도의 위약금 및 이자를 지급하지 않습니다.
 - 매매목적물에 대한 소송, 보전처분, 강제집행 및 불가항력적인 사유로 매수인에게 정상적인 소유권이전이 어렵다고 당사가 판단하는 경우. 단, 당사가 위 사유의 해소가 가능하다고 판단할 경우 당사와 매수인은 그 제한상태대로 매매계약상 의무를 이행하고 매수인은 제한사유가 해소될 때까지 이를 수인하여야 합니다.
 - 매수인의 잔금납부전에 신탁계약상의 위탁자, 수익자 또는 채무자가 신탁계약에 따라 부담하고 있는 모든 채무 및 당사에 발생한 모든 비용을 상환 후 당사에 본 매매계약의 해제를 요청할 경우

5. 특이사항

- 매매목적물 건수가 다량인 관계로 현황 파악, 대장 및 등기부등본, 현황 간의 불일치 문제, 압류 등 제한사항 파악 등은 입찰자가 본인의 책임 하에 당사가 제시한 하단의 매매목적물의 특이사항 외에 추가로 현장조사, 공부 및 감정평가서 열람 등을 통하여 충분히 파악한 후 입찰참여 여부 결정 및 매매계약 체결 등 업무처리를 하여야 합니다.
- 당사가 법률상 납부의무를 부담하지 않는 제세공과금 등에 대하여서는 실제 잔금납부일(또는 잔금납부 약정일) 또는 소유권이전일을 불문하고 매수인은 현황대로 수인하고 해당비용의 납부의무자에게 구상하

되 매수인은 당사에게 일체의 청구 및 이익을 제기할 수 없는 조건입니다.

- 본 매매목적물을 대상으로 위탁자 (주)토앤인이 제기한 매각절차정지 가처분(서울중앙지방법원 2023카합 20309)신청서 등이 2023. 03. 17.자로 당사 송달되어 현재(2023. 03. 27.자 기준)가처분 결정에 대한 심리 중에 있는 바, 입찰자는 동 가처분이 인용될 경우 공매절차가 중지되어 낙찰·매매계약에도 불구하고 낙찰의 취소 및 매매계약이 해제(납부된 금액은 이자없이 반환)될 수 있음을 인지하고 입찰에 참여하는 조건이니 이점 유념하시어 입찰에 참여하시기 바라며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이익을 제기하지 않는 조건입니다.
- 매매목적물의 부동산등기부 상 아래와 같이 재산세 및 종합부동산세 체납을 원인으로 하여 압류등기가 경료되어 있으며 당사는 매수인의 매매대금으로 이를 납부할 예정이나, 매수인은 이를 포함하여 매매목적물 상의 법률적 제한사항(소송, 압류, 경매, 보전처분, 제한물권, 법정지상권, 유치권자, 점유자, 임대차 등) 중 당사의 법률상 납부의무 등(재산세, 종합부동산세 등)으로 인하여 발생한 제한사항과 관련하여 매수인은 그 제한상태대로 매매계약 상 의무를 이행하여야 하고, 당사가 제한사항을 해소할 때까지 이를 수인하는 조건입니다.

[압류 등기 현황] _ 2023. 02. 16.자 기준

물건번호	접수	등기원인	권리자
1	2021년 2월 17일 제10300호	2021년 2월 17일 압류	국(처분청 역삼세무서장)
1,8,12~14,16,18,20,21	2022년 6월14일 제32936호 외	2022년 6월 14일 압류	원주시
13,20,21	2022년 6월 20일 제33824호 외	2022년 6월 20일 압류	국(처분청 원주세무서장)

- 물건번호 21은 등록전환 전 지번 '태강동 산124-1'(이하 '산124-1'이라 함)에서 655-1~5로 분필되었고 655-4,5는 토지 수용되었으며 현재 물건번호 21~23은 당사가 지분소유하고 있습니다. '산 124-1'은 신탁 전, 위탁자와 위탁자의 매도인(해당 토지의 공유자)간 "공유지분 매매에 따른 위치확인 및 토지분할등기 이행확약에 따른 확약서"에 따라 위치를 특정하여 매매계약을 체결한 것으로 확인되어 감정평가 시 확약서 상 특정된 위치를 기준으로 감정평가 하되 "등록전환, 필지분할, 수용"등의 과정을 거치면서 변경된 위탁자 소유 약정 부분 면적을 감정평가면적으로 하여 감정평가 진행 하였으니 공부면적과 감정평가면적이 상이[감정평가면적이 공부면적보다 큼 / 자세한 사항은 당사 홈페이지(www.hanatrust.com → 공매물건정보)의 감정평가서(감정평가액의 산출근거 및 결정 의견)를 참고 바랍니다]한 점을 입찰 검토 시 참고하시기 바랍니다. 또한 매수인은 소유권이전 이후 공유자와 위치 특정 및 공유물 분할을 위한 협의 또는 법적절차 등이 필요할 수 있으며, 협의 등 결과에 따라 공유자 등과 상기 수용된 토지에 대한 토지수용보상금 정산시 정산금 및 추가비용 등이 발생하거나 분할이 불가할 수 있으니 이점 유념하시어 지분 소유권의 내용, 분할 등 이와 관련하여 매수인의 책임과 비용으로 처리하여야 하고 법적절차 또는 협의 결과 등과 관계없이 낙찰취소, 매매계약 해제, 금액의 감액 또는 반환 등을 당사에 요구할 수 없는 조건입니다. 아울러 물건번호 22, 23은 위치확인도면 상 지분위치를 기준으로 하는 경우 감정평가 대상이 아님에 따라 별도 감정평가하지 않고 물건번호 21의 감정평가면적에 포함하여 감정평가하였는 바, 부동산거래신고시 물건번호 21~23의 토지가격 총합을 물건번호 21~23 개별 토지의 공부상 면적 비율로 안분한 가격으로 처리하는 조건이니 입찰자는 이와 관련한 충분한 사전조사와 검토를 거쳐 입찰참여 여부, 입찰가격 결정 및 매매계약 체결 등 업무처리를 하여야 합니다
- 당사는 위탁자 (주)토앤인이 제기한 물건번호 17에 대한 소유권이전등기청구 소송(대법원 2022다274714)에서 승소한 바 있으며, 현재 물건번호 19에 대하여 위탁자가 제기한 소유권이전등기 청구 소송을 진행하고 있는 바, 입찰자는 자신의 책임하에 소송의 내용, 현장 방문, 점유자 탐문, 법률자문 등 충분한 사전검토를 거친 후 입찰가격 및 입찰여부를 결정 등을 확인하고 입찰하여야 하는 조건입니다. 동 소송의

결과 당사가 패소할 경우 또는 소유권이전이 불가능할 경우 당사는 매매계약 중 소송대상 부동산에 대한 부분을 일부 해제하고 감정평가액의 비율에 따라 안분한 당해 부분의 매매대금을 감액(납부된 금액은 이자없이 반환)하며, 해당 부동산이 매수인에게로 소유권이전 되었을 경우에는 매수인은 당사에 소유권을 반환(이미 발생한 소유권이전 비용 등은 당사에 청구할 수 없음)하는 조건입니다.

[소송 현황 내역] _ 2023. 03. 14.자 기준.

원고	피고	사건번호	진행내역	부동산
(주)토앤인	당사	서울중앙지방법원 2022가단5394253	2023.05.03. 변론기일	강원도 원주시 태장동 675

- 감정평가(현장조사)시 매매목적물 일부 대하여 아래와 같이 전입세대 내역 및 공유물 분할권 및 점유권 표시가 조사된 바, 당사는 매매목적물의 신탁등기 이후 임대차계약에 동의하거나 임대인으로 임차인과 임대차계약을 체결한 사실은 없으니, 매수인은 신탁등기 전·후를 포함하여 일체의 임대차에 대하여 본인의 책임으로 매매목적물 상 유치권자, 임차인 등 점유자와 관련한 일체의 현황, 사실관계, 점유권 원 및 대항력 유무 등을 확인하여 필요시 명도, 임대차계약 승계, 매매대금 납부의무와 별도로 임대보증금 반환, 권리자와의 협의·분쟁 등 일체의 문제를 처리하여야 합니다. 아울러 매수인은 부동산거래계약 및 취득세 신고시 매매대금과 별도로 부담하는 임대차보증금 등을 가산하여 처리하여야 하며, 전세권자, 임차인 등이 당사를 상대로 임대차보증금 반환 또는 손해배상 등의 청구를 할 경우 즉시 이를 해결하여 당사를 면책시키고 당사에 발생한 비용을 부담하여야 하며, 매수인은 이와 관련하여 낙찰취소, 매매금액의 감액 또는 반환, 매매계약 해제 등을 당사에 요구할 수 없는 조건이니 이점 유념하시어 매수인은 이와 관련한 충분한 사전조사와 검토를 거쳐 입찰참여 여부, 입찰가격 결정 및 매매계약 체결 등 업무처리를 하여야 합니다.

[전입세대열람 내역] _ 2023. 02. 16.자 기준

소재지	세대주	전입일자	등록구분
태장동 685	김**	1974.06.12.	사망말소자
태장동 685(현충로 74-24)	김**	2016.06.02.	거주자
태장동 685-1(현충로 74-22)	진**	2018.05.09.	사망말소자
	강**	2018.05.09.	거주자
태장동 674(치악로 2067-57)	장**	2018.06.29.	거주자
태장동 676	이**	1992.04.06.	사망말소자
태장동 655-1(치악로 2067-55)	진**	2018.06.26.	거주자
	이**	2018.06.21.	거주자

- 감정평가(현장조사)시 물건번호 22, 23은 공부상 지목이 '임야'이나 현황 '도로'이며, 매매목적물 일부에 제시외건물, 임목, 분묘 등이 소재하고 물건번호 18 지상에 일반건축물대장 및 등기사항전부증명서 상 등재된 제3자 소유의 건물이 존재하나, 현황 확인불능인 것으로 조사되었는 바, 매수인은 이를 포함하여 그 외의 지상물, 임대차 관계, 점유현황 등에 대하여도 충분한 사전조사와 검토를 거쳐 지상물의 존재 및 매매목적물에 대한 부합여부, 사용·수익의 제한, 지상권 성립여부, 명도, 철거, 분묘기지권, 권리자와의 소유권 및 법적 분쟁, 건물등기부·건축물대장 변경, 현황일치 등을 자신의 책임과 비용으로 해결하여야 하며 매수인은 이와 관련하여 낙찰취소, 매매금액의 감액 또는 반환, 매매계약 해제 등을 당사에 요구할 수 없는 조건입니다

[제시외 건물 소재 현황]

소재지	지번	구조	용도	면적	비고
태장동	687-5	경량철골조	창고	약 4㎡	
	685-2	판넬조	창고	약 43㎡	

685-2	조적조	주택	약 49㎡	
677	비닐하우스	비닐하우스	약 175㎡	
677	컨테이너BOX	컨테이너BOX	약 9㎡	
686-1	컨테이너BOX	컨테이너BOX	약 18㎡	
674	조적조	창고	약 45㎡	
674	비닐하우스	비닐하우스	약 28㎡	
674	컨테이너BOX	컨테이너BOX	약 18㎡	
655-1	조적조	주택	약 117㎡	
655-1	목조	창고	약 12㎡	
676	경량철골조	창고	약 102㎡	
676	비닐하우스	비닐하우스	약 70㎡	
676	비닐하우스	비닐하우스	약 320㎡	
655-1	목조	주택	약 45㎡	
685	철근콘크리트조 및 경량철골조	운동시설	약 179.5㎡	일반건축물대장에 등재된 미등기건물이며, 대장상 정 **소유자임.
685-1	경량철골조	창고	약 20㎡	
685-1	경량철골조	주택	약 4㎡	
685-1	경량철골조	주택	약 18㎡	

- 매매목적물에 존재하는 집기 및 비품 등은 매매목적물에 종속 또는 부합하지 않는 별도의 동산일 수도 있는 바, 향후 철거나 명도 등 동산 권리자와의 분쟁이 발생할 경우 이에 대한 일체의 책임은 매수인의 부담으로 처리하는 조건이며 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 매매대금 이외에 추가로 매수인이 부담하는 비용에 대하여서는 매수인의 책임과 비용으로 해결하여야 하며 이와 관련하여 매수인은 당사에게 일체의 이익을 제기하지 않는 조건입니다.

● 공매관련 세부사항에 대한 문의 ●

홈 페이지	www.hanatrust.com ➔ 공매물건정보
문의처	TEL. 02-3287-4623 / 사업지원본부 사업지원팀

2023년 3월 28일

(주)하나자산신탁 대표이사

서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)