

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 매각부동산의 목록(일괄매각)

(단위: m²)

물건번호	소재지	층	호수	전유면적	대지면적	용도
1	충청남도 당진시 송악읍 기지시리 508 대교트윈타워비동	2	201	78.40	41.7235	일반음식점
2		2	202	90.00	47.8970	금융업소
3		2	203	90.00	47.8970	일반음식점
4		2	204	74.90	39.8618	일반음식점

2. 차수별 입찰일시 및 최저입찰가격

(단위: 원)

차수	일시	최저입찰가격			
		토지	건물	부가가치세	합계
8	2022. 08. 26(금). 10:00	341,232,228	417,061,611	41,706,161	800,000,000

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 : 입찰실시 후 유찰될 경우에는 최저입찰가격 이상으로 수의계약 가능합니다.
- 취 소 확 인 : 본 입찰은 당사 사정 발생시 별도의 입찰 취소공고 없이 취소될 수 있으니, 입찰자(매수인)는 사전에 당사로 입찰 취소 여부를 확인한 후 입찰하시기 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

- 당사가 법률상 납부의무를 부담하지 않는 제세공과금 등에 대하여서는 실제 잔금납부일(또는 잔금납부 약정일) 또는 소유권이전일을 불문하고 매수인은 현황대로 수인하고 해당비용의 납부의무자에게 구상하되 매수인은 당사에게 청구하지 않는 조건입니다.
- 매매목적물 상의 법률적 제한사항(소송, 압류, 경매, 보전처분, 제한물권, 법정지상권, 유치권자, 점유자, 임대차 등) 중 당사의 법률상 납부의무로 인하여 발생한 제한사항의 경우 당사는 매수인의 매매대금을 재원으로 이를 납부할 예정인 바, 매수인은 그 제한상태대로 매매계약상 의무를 이행하여야 하고, 당사가 제한사항을 해소할 때까지 이를 수인하는 조건입니다.
- 매매목적물에 대하여 아래 표와 같이 당사가 동의한 위탁자 (주)대교산업개발과 임차인간 체결한 임대차계약이 있으므로 매수인은 동 임대차(임대보증금 반환의무 포함)를 승계하거나 임차인과 신규로 임대차계약 체결하는 조건입니다[당사에 임대보증금을 청구하지 않겠다는 취지의 임차인의 인감이 날인된 임대차(승계)계약서 등을 잔금 납부일 전일까지 당사에 제출]. 물건번호1~4는 기수납한 임대보증금이 없으므로 미납한 월차임이 있는 경우, 매수인은 잔금약정일까지 잔금과 별도로 당사에 미납 월차임을 납입하고 임대차계약 승계후 임대보증금과 함께 이를 임차인으로부터 수납하는 조건이며, 이를 이행하지 아니한 경우 당사로부터 소유권이전서류 교부가 불가할 수 있으므로 당사는 이에 대하여 일체의 책임을 부담하지 않습니다. 이 외 추가로 매매목적물 상 임차인, 유치권자 등 점유자가 존재할 수 있으니 임차인 등 점유자에 대한 책임(현황파악, 명도, 보증금반환 책임, 경매 등)은 매수인의 부담으로 처리하여야 하며, 매매목적물 상 임대차를 원인으로 하여 임차인 등이 당사를 상대로 임대차보증금 반환 또는 손해배상 등을 청구할 경우 매수인은 이를 해결하여 당사를 면책시키고, 당사에게 발생한 비용을 부담하는 조건입니다.

[당사 동의를 득한 임대차 내역]

구분	임차인	임대차기간	보증금	월임대료 (VAT별도)	비고
물건번호 1~4 (201~204호)	(주)곽** 복싱	2020. 10. 30. ~ 2022. 10. 29.	₩50,000,000~	₩4,000,000~	24개월 간 임대인이 월 임대료 ₩1,000,000-(VAT별도)지원(공제) 조건임 해당물건 매매완료시 임차인이 임대차를 승계한 새로운 임대인에게 보증금 ₩50,000,000-을 지불하기로 함.

- 물건번호 1~4의 각 호실은 각 호별 경계의 명확한 구분 없이 일괄하여 이용되고 있으며, 집합건축물대장 상 용도는 일반음식점 및 금융업소이나 “곽** 복싱짐”으로 사용 중으로 공부와 현황이 상이한 것으로 확인되는 바, 이와 관련하여 해당 물건의 개별적 사용, 수익, 처분에 제한이 있을 수 있으며, 이와 관련한 잔금납부 이후 부과되는 건축이행강제금 납부, 관할관청 확인, 현황파악, 명도, 철거, 벽체 설치, 공용부분 사용문제, 매매목적물의 원상회복, 공부 상 건축물 표시 변경, 현황일치, 권리자와의 분쟁 등 일체의 문제는 매수인의 책임과 비용으로 처리하는 조건이며 당사는 이에 대하여 책임을 지지 않으니 이를 충분히 고려하여 입찰참가여부 및 입찰가격 결정을 하시기 바랍니다.
- 본 공매를 위한 감정평가 현장조사시 매매목적물이 소재하는 건물의 관리단 탐문 결과, 매매목적물 상 체납된 관리비가 있는 것으로 조사되었는 바, 동 사항에 관한 사실관계 확인, 관리단 및 관리주체와의 분쟁, 관리비 납부의무 여부 및 금액의 적정성 등 미납관리비 관련 제반사항에 대하여 매수인의 책임과 비용으로 처리하는 조건입니다.
- 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 하

며 이와 관련하여 매수인은 당사에게 일체의 이익을 제기하지 않는 조건입니다.

● 공매관련 세부사항에 대한 문의 ●

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

2022년 8월 19일

(주)하나자산신탁 대표이사

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