

# 신 탁 부 동 산 공 매 공 고

1. 공매대상물건 : 서울특별시 영등포구 당산동 121-243 신동인오피스텔 33개 호실 [붙임 참조]

2. 공매일시 및 최저입찰가격

(단위 : 원, 부가세 포함)

1) 공매일시

구 분	공매일시	
1차	2026.06.02	10:00
2차	2026.06.02	14:00
3차	2026.06.04	10:00
4차	2026.06.04	14:00
5차	2026.06.09	10:00
6차	2026.06.09	14:00
7차	2026.06.11	10:00
8차	2026.06.11	14:00

2) 최저입찰가격

회차	부가세제외 가격	토지가	건물가	부가가치세	공매예정가격(VAT 포함)
1차	6,062,000,000	2,424,800,000	3,637,200,000	363,720,000	6,425,720,000
2차	5,517,000,000	2,206,800,000	3,310,200,000	331,020,000	5,848,020,000
3차	5,021,000,000	2,008,400,000	3,012,600,000	301,260,000	5,322,260,000
4차	4,570,000,000	1,828,000,000	2,742,000,000	274,200,000	4,844,200,000
5차	4,159,000,000	1,663,600,000	2,495,400,000	249,540,000	4,408,540,000
6차	3,785,000,000	1,514,000,000	2,271,000,000	227,100,000	4,012,100,000
7차	3,445,000,000	1,378,000,000	2,067,000,000	206,700,000	3,651,700,000
8차	3,135,000,000	1,254,000,000	1,881,000,000	188,100,000	3,323,100,000

3. 공매사항

1) 공매장소 : 당사 26층 공매장(서울특별시 강남구 영동대로517, 아셈타워 26층)

2) 명도책임 : 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수자 부담

3) 공매공고 : 아시아경제 및 당사 홈페이지([www.reitpia.com](http://www.reitpia.com)),

4) 공매방법

- 입찰방식 : 공개경쟁입찰방식(일괄공매)
- 입찰의 성립 : 공개경쟁입찰 방식으로 1인 이상의 유효한 입찰로서 성립합니다.
- 입찰방법 : 일괄입찰만 가능합니다.
- 개찰 : 입찰종료 후 즉석에서 개찰합니다.
- 낙찰자 결정 : 최저매매가격 이상 응찰자중 최고금액 응찰자에게 낙찰합니다. 다만, 최고금액 입찰자가 2인 이상인 경우에는 최고금액 입찰자만을 상대로 해당 최고가 입찰금액을 최저매매가격으로 정하여 재입찰을 즉석에서 실시하여 낙찰자를 결정합니다.

5) 입찰보증금

- 입찰금액의 10% 이상의 현금 또는 금융기관 및 우체국발행 자기앞수표를 입찰서류와 동봉하여 납부합니다.(자기앞수표 추심료는 별도 납부)

6) 입찰서류

- 입찰서(당사 소정양식) 및 입찰참가자준수규칙(당사 소정양식) 각 1부.
  - 첨부서류
    - 개인 : 본인확인 신분증(주민등록증 등), 인감증명서
    - 법인 : 대표자 확인서류(법인등기부등본 및 대표이사 신분증), 사업자등록증 사본, 법인인감증명서(사용인감계 포함)
- ※ 대리인이 입찰 참가시 인감(법인인감)증명서가 첨부된 위임장을 반드시 제출하여야 합니다.

※ 제반서류는 공매일 기준 1개월 이내 발급된 것만 유효합니다.

7) 제세공과금

- 매수자는 관계법령에 의거 매각대상물건의 매매계약허가, 토지거래허가 등의 적합여부를 확인한 후 응찰하여야 하며, 매매계약 체결에 따른 소유권이전 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등)과 토지거래허가, 부동산 거래계약 신고, 용도변경 등 인.허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 잔금납부와 관계없이 잔금납부 지정일 이후 발생하는 공매목적물에 대한 제세공과금 및 관리비 등 일체의 비용은 매수자가 부담합니다.
- 매매계약 해제 시, 기 납부한 부가가치세는 계약금과 함께 위약금으로 귀속되며 이에 대하여 매수자는 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

8) 계약체결 및 대금납부

- 낙찰자는 당사가 정한 계약서에 의하여 낙찰일로부터 5영업일 이내에 매매계약을 체결하여야 하며, 계약 시 입찰보증금을 전액 계약금보증금으로 대체하고, 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰을 취소하고, 입찰보증금은 매도자에게 귀속됩니다.
- 대금납부방법

구분	금액	납부시기	비고
계약금	매매금액의 10%	계약 체결시(입찰보증금 전액으로 대체)	-
잔금	매매금액의 90%	계약체결일로부터 60일 이내	-

※ 대금납부기일 연체시 대금납부기일 익일부터 완납 시까지 「소송 촉진 등에 관한 특별법 제3조(법정이율)」에서 규정한 법정이자율(연 12%) 적용

9) 입찰의 무효 및 취소

- 공고일 이후 입찰 종료 시까지 공고물건에 대하여 불가피하게 취소 사유가 발생한 경우에는 해당 물건의 입찰을 무효 처리합니다.

10) 소유권 이전

- 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수인이 부담합니다.
- 매매계약 체결에 따른 소유권이전등기비용과 책임은 매수자가 부담합니다.
- 매수인은 매매계약서 검인 및 부동산거래계약신고(계약체결일 이후 30일 이내)를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며, 이를 위반하여 매도자에 발생한 손해에 대해 손해배상책임을 부담합니다. 또한, 본 신탁부동산 위탁자의 체납조세로 인하여 매매계약서 검인이나 등기접수가 거부되는 경우 매수인의 책임과 비용부담으로 해결하여야 합니다.
- 입찰일 기준으로 공매목적물상 일체의 제한사항(소송, (가)압류, 가처분, 가등기, 경매, 근저당권, 법정지상권, 유치권, 점유권, 임대차, 미납관리비 등)은 매수인이 직접 공부의 열람 및 현지 답사 등으로 확인하시고 매수인의 책임과 비용으로 처리하여야 하며, 이를 이유로 계약을 해지할 수 없고 매도인은 이에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 공매공고일 현재 등기부상 임차권설정 현황(등기부상 현황이나 당사는 임대보증금 반환완료함)

권리내용	설정액	권리자	설정일자	해당호실	비고
임차권설정	135,000,000원	박태호	24.4.29	302호	당사 반환완료
임차권설정	150,000,000원	전예원	23.2.9	404호	당사 반환완료
임차권설정	130,000,000원	김민경	21.3.19	601호	당사 반환완료
임차권설정	140,000,000원	조승원	24.6.10	603호	당사 반환완료
임차권설정	145,000,000원	오나경	23.1.13	703호	당사 반환완료
임차권설정	150,000,000원	오경희	24.11.7	705호	당사 반환완료

- 입찰일로부터 소유권이전일까지 공매목적물에 제한권리 설정, 소송 등 소유권이전에 제한을 가하는 권리가 추가로 설정된 경우에는 매도자 책임으로 정리하되, 미정리로 소유권이전이 불가능할 경우 낙찰을 무효로 하고, 매도자는 기납부된 대금을 이자없이 원금만 반환하며, 이 경우 낙찰자는 일체의 이의를 제기하지 못합니다.
- 매수자는 잔금납부일을 기준으로 공매물건의 현상 그대로를 인수하며 물적 하자, 이해관계자들(유치권자 등)의 정리 및 임대차승계와 임대차승계에 따른 임대보증금반환 등은 매수자 책임으로 합니다.
- 공매목적물로 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등이 있을 때에는, 그에 대한 명도, 철거, 수거, 인도의 책임과 비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 매수자는 매매계약체결 이후 30일 이내 관할 시·군·구청장에게 부동산거래계약신고를 필하여야 하며, 이를 위반하여 매도자에 발생한 손해에 대해 손해배상책임을 부담합니다.

11) 수의계약

- 각 차수별 공매 유찰시 : 전차 공매조건 이상, 다음 차 공매 실시 전까지

- 최종 유찰된 경우 : 최종유찰 공매조건 이상
- 낙찰자가 계약을 체결하지 아니한 경우 : 낙찰조건 이상
- 구비서류 : 수의계약매수신청서, 공매입찰 신청서류, 입찰보증금

#### 12) 기타사항

- 공매진행 중, 동 매각대상 부동산에 대하여 부동산 압류권자가 지방세기본법 또는 국세징수법에 따른 공매(캠코 공매)를 개시할 경우, 당사의 공매는 취소됩니다. 또한, 당사와 낙찰자 간의 매매계약 체결 이후에 압류권자의 공매가 개시될 경우, 당사와 낙찰자 간에 체결한 매매계약은 취소되며, 당사가 기 수령한 매매대금은 이자 없이 반환됨을 유의하시기 바랍니다.
- 소유권 취득 및 처분 관련된 사항은 매수자의 책임으로 관계법령 및 관계기관에 확인하여야 합니다.
- 공매목적물의 공부 및 지적부상 하자나 행정상의 규제 또는 수량 등의 상이에 대하여 당사는 책임을 지지 아니하므로 입찰자 책임 하에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하시기 바라며, 공매공고 내용과 공매물건의 공부 내용이 상이한 경우 공부 내용이 우선합니다.
- 매도자는 매각부동산에 관한 다음 각호에 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로, 응찰자는 반드시 사전에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하신 후 응찰하시고 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
  - ① 매각부동산의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적 하자
  - ② 법률상 원인무효로 인한 권리상실 내지 권리제한
  - 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 매도인의 담보책임
- 매수인은 잔금납부일을 기준으로 공매물건의 현상 그대로를 인수하며, 이해관계자들(유치권자 등)의 정리 및 임대차승계, 임대보증금 반환 등은 매수자 책임으로 합니다.
- 응찰자는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 신탁계약 체결전 임대차 계약이 존재하며, 임대차 계약 현황은 신탁원부 및 현장방문 등을 통해 매수인이 직접 확인하여야 합니다. 다만 신탁원부에 기재된 해당임차인의 임대차 계약이 유지되는 경우에 한하여, 신탁원부에 기재된 보증금은 해당 호실의 매매대금으로 매도인이 신탁원부에 기재된 임차인에게 지급하나, 만약 신탁원부에 기재된 보증금의 증액분이 있을 시, 증액분은 매수인이 부담합니다.
- 본 건 건물과 관련하여 당사 동의없이 체결된 임대차계약 및 임차권을 주장하는 임차인이 존재할 경우, 매수자의 책임으로 해당 임대차계약을 정리하여야 합니다. 이에 대한 모든 명도책임은 매수인이 부담하며, 해당 사항에 대하여 매도인은 일체 책임(임대차보증금반환, 명도 등)을 지지 않습니다.

#### 4. 안내사항

- 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 별도 공고 없이 임의로 취소 또는 변경할 수 있고 공매물건의 원 인체무 변제 등으로 인하여 취소될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없으니 공매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.
- 낙찰자는 낙찰일 이후 5영업일 이내에 당사에 방문해 매매계약을 체결해야 합니다.
- 공매 관련내용은 당사 입찰참가자 준수규칙에 의하며, 동 규칙 및 매매계약서 양식 등의 세부사항은 당사로 문의 하시기 바랍니다.
- 현장설명은 별도로 실시하지 않으며 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 공매 관련 기타내용은 당사 인터넷 홈페이지 [www.reitpia.com](http://www.reitpia.com) “공매정보” 에서 확인바랍니다.
  - ※ 공매 관련 세부사항 문의처 : TEL (02)528-0525 FAX (02)528-0472
  - ※ 입찰 및 계약과 관련하여 대한토지신탁(주) 임직원이 금품, 향응 등 부당한 요구를 할 경우 대한토지신탁(주) 홈페이지([www.reitpia.com](http://www.reitpia.com))의 『부조리 및 불만신고 게시판』, 감사실 전용메일 『[audit@reitpia.com](mailto:audit@reitpia.com)』 및 대한토지신탁(주) 감사실(☎02-528-0536)로 신고하여 주시기 바랍니다.

2026. 05. 12.

[붙임 ] 공매대상물건

- 서울특별시 영등포구 당산동 121-243 신동인오피스텔 201호 외 32개 호실

일련번호	호수	면적(m <sup>2</sup> )		비고
		공부면적	소유권대지권	
1	제201호	31.5	363분의 6.92	오피스텔
2	제202호	31.5	363분의 6.92	
3	제301호	31.5	363분의 6.92	
4	제302호	31.5	363분의 6.92	
5	제304호	38.11	363분의 8.37	
6	제403호	32.55	363분의 7.15	
7	제404호	38.11	363분의 8.37	
8	제405호	30.9	363분의 6.79	
9	제501호	31.5	363분의 6.92	
10	제502호	31.5	363분의 6.92	
11	제503호	32.55	363분의 7.15	
12	제504호	38.11	363분의 8.37	
13	제601호	31.5	363분의 6.92	
14	제603호	32.55	363분의 7.15	
15	제604호	38.11	363분의 8.37	
16	제605호	30.9	363분의 6.79	
17	제701호	31.5	363분의 6.92	
18	제702호	31.5	363분의 6.92	
19	제703호	32.55	363분의 7.15	
20	제704호	38.11	363분의 8.37	
21	제705호	30.9	363분의 6.79	
22	제803호	29.1	363분의 6.53	
23	제804호	30.9	363분의 6.79	
24	제901호	31.5	363분의 6.92	
25	제902호	45.41	363분의 9.97	
26	제903호	50.73	363분의 11.14	
27	제1002호	35.96	363분의 7.9	
28	제1003호	41.46	363분의 9.11	
29	제1101호	101.81	363분의 22.15	
30	제비01호	90.63	363분의 19.9	
31	제101호	15.45	363분의 3.4	
32	제102호	21.63	363분의 4.75	
33	제103호	53.72	363분의 11.79	