

# 신탁부동산 공매공고

당사가 소유한 서귀포시 남원읍 남원리 1421-2 토지 및 지상 단독주택에 대하여 다음과 같이 일괄 매각 공매를 실시합니다.

- 다 음 -

## ※ 입찰 전 유의사항

- ▷ 당사(대한토지신탁 주식회사)가 진행하는 공매(공개매각)는 한국자산관리공사에서 진행하는 공매와는 전혀 다른 일반매매에 해당합니다. 본 공고상 매수인이 부담하는 조건을 정확히 확인하신 후 이에 동의하는 경우에만 입찰에 참여하기 바랍니다.
- ▷ 특히 부가가치세(대상 여부는 공고상 기재함) 대상 부동산은 해당 공매금액에 포함되어 있으며, 관리비(발생일과는 관계없이 체납관리비 포함)는 매매대금과는 별도로 매수인이 추가로 부담해야 하는 비용이므로, 사전에 확인하고 입찰여부를 결정하기 바랍니다.
- ▷ 낙찰 이후 매매계약 체결 전까지 당사 단독 판단으로 낙찰은 취소될 수 있으며, 공매공고에 오류가 있는 경우에는 낙찰 또는 매매계약은 무효로 할 수 있습니다. 이와 같이 낙찰이 취소되거나 매매계약이 무효로 되는 경우에는 입찰보증금은 이자 없이 원금만 반환됩니다.
- ▷ 입찰(수의계약 포함)에 참여한 경우, 유의사항 전부에 대하여 동의한 것으로 간주하며, 매수인이나 제3자의 법률적 해석을 근거로 매매계약 등 공매조건을 부인하거나 변경할 수 없습니다.

## 1. 공매대상물건

: 서귀포시 남원읍 남원리 1421-2 토지 및 지상 단독주택

## 2. 공매일시 및 최저매매가격

(단위 : 원, VAT 포함/ 합계액 백만원 단위 미만 절사)

구분	공매일시	온비드 개찰일시	공매예정 가격			
			토지분	건물분	부가세분	합계
1차	2025.04.15(화) 10시 ~ 15시	2025.04.16(수) 10시	398,960,190	419,127,100	41,912,710	860,000,000
2차	2025.04.22(화) 10시 ~ 15시	2025.04.23(수) 10시	386,898,603	406,455,815	40,645,582	834,000,000
3차	2025.04.29(화) 10시 ~ 15시	2025.04.30(수) 10시	375,300,923	394,271,888	39,427,189	809,000,000
4차	2025.05.07(수) 10시 ~ 15시	2025.05.08(목) 10시	363,703,243	382,087,961	38,208,796	784,000,000
5차	2025.05.14(수) 10시 ~ 15시	2025.05.15(목) 10시	353,033,378	370,878,748	37,087,875	761,000,000
6차	2025.05.21(수) 10시 ~ 15시	2025.05.22(목) 10시	342,363,512	359,669,534	35,966,953	738,000,000
7차	2025.05.28(수) 10시 ~ 15시	2025.05.29(목) 10시	332,157,554	348,947,678	34,894,768	716,000,000
8차	2025.06.04(수) 10시 ~ 15시	2025.06.05(목) 10시	321,951,595	338,225,822	33,822,582	694,000,000

## 3. 공매사항

1) 공매장소 : 인터넷 전자입찰([www.onbid.co.kr](http://www.onbid.co.kr))

2) 매각방법 : 일괄매각

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

4) 공매공고 : 온비드 게시판(www.onbid.co.kr) 및 당사 홈페이지(www.reitpia.com)

5) 공매방법

- 본 공매입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리운영하는 전자자산처분시스템(온비드)을 이용한 인터넷 전자입찰로 입찰참가자는 입찰참가 전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, “온비드”이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 준수하여야 합니다.
- 입찰의 성립 : 공개경쟁입찰 방식으로 1인 이상의 유효한 입찰로서 성립합니다.
- 개찰 일시 : 상기 표 참조
- 낙찰자 결정 : 최저매매가격 이상 응찰자중 최고금액 응찰자에게 낙찰합니다. 다만, 최고금액 입찰자가 2인 이상인 경우에는 온비드시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다. (입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.)
- 대리인이 입찰자를 대리하여 입찰 참가 불가합니다.

6) 입찰서류

- 개인 : 본인확인 신분증(주민등록증 등)  
인감증명서 1부 및 인감도장  
주민등록등본 1부
- 법인 : 대표자 확인서류(법인등기사항 전부증명서 및 대표이사 신분증)  
인감증명서 1부 및 인감도장(사용인감계 제출시 사용인감)  
법인등기부등본 1부
- 입찰서(당사 소정 양식) 1부

7) 입찰보증금

- 입찰금액의 10% 이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 “온비드”지정계좌에 입금하여야 합니다.(공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.)
- 입찰보증금 입금 및 환불시 은행간 계좌이체 한도제한으로 10억원 이상은 타행계좌의 사용이 제한되므로 입찰참가자는 반드시 농협, 신한은행, 하나은행 계좌를 만들어 사용해 주시기 바랍니다.

8) 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 거래계약신고, 용도변경 등 인.허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 매수자는 잔금납부지정일과 실제 잔금납부일 중 빠른 날(이하 “기준일”이라 함) 이후 발생하는 재산세, 종합부동산세 기타 제세공과금(각종 부담금 포함)을 부담하여야 합니다. 다만, 매매목적물에 대한 전기요금, 도시가스요금, 상하수도요금 및 관리비의 경우 계약체결 전후를 구분하지 않고 매수자가 부담하는 것을 원칙으로 하되, “기준일” 전일까지 발생한 부분은 그에 대한 고지서 등 증빙서류를 실제 잔금납부일 전까지 매도자에게 제출하는 경우에 한하여, 매도자가 해당 금액을 부담합니다.

9) 계약체결 및 대금납부

- 낙찰자는 당사가 정한 계약서에 의하여 낙찰일로부터 5영업일 이내에 매매계약을 체결하여야 하며, 계약 체결 시 낙찰자의 입찰보증금은 계약금으로 대체하고, 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰을 취소하고, 낙찰보증금은 당사(매도자)에게 귀속됩니다.
- 본 공매목적 부동산은 담보신탁의 목적물로서 세금계산서는 부가가치세법 제10조 제8항 단서 조항에 따라 수탁자인 당사가 세금계산서(공급 받는 자 : 매수인)를 발행합니다. 계약금이 위약금으로 귀속되는 경우 계약금에 포함된 부가가치세 상당액도 위약금에 포함되어 당사에 귀속되고, 계약금에 포함된 부가가치세에 대한 반환청구는 인정되지 않습니다.

- 계약체결시 필요서류

개인	주민등록초본, 신분증, 인감 및 인감증명서
법인	법인등기사항전부증명서, 대표이사 신분증, 법인인감(사용인감계 제출시 사용인감 가능) 및 법인인감증명서
공통 사항	(대리인 계약 시) 위임장(본인 인감 날인), 대리인 신분증 (당사 소정양식 - 본인 인감 날인) 개인(신용)정보 수집, 이용제공 동의서 및 입찰참가자준수규칙

- 대금납부방법

구분	금액	시기
계약금	매매금액의 10%	계약체결 시(입찰보증금으로 대체)
잔금	매매금액의 90%	계약체결일로부터 30일 이내

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

#### 10) 입찰의 무효 및 취소

- 공고일 이후 입찰종료 시까지 공고물건에 대하여 불가피하게 취소 사유가 발생한 경우에는 해당 물건의 입찰을 무효 처리합니다.
- 입찰 진행시 온비드 시스템 장애 및 기타 사유로 인하여 입찰 진행이 어려운 경우에는 인터넷 입찰을 연기 또는 중지할 수 있습니다.
- 본 공매공고는 신탁관계인의 사정 등에 의하여 별도 공고 없이 임의로 취소 할 수 있고, 공매 목적 부동산의 원인채무 변제 등으로 인하여 취소될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없으니 공매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.

#### 11) 소유권 이전

- 매수인이 매각대금을 완납하고 매매계약상 매수자의 의무 이행을 완료한 경우, 소유권이전등기에 필요한 서류를 발급합니다.
- 입찰일 기준으로 공매물건에 대한 제한권리(가처분, 가압류, 소송, 유치권, 점유권, 임대차 등)는 매수자가 직접 공부의 열람 및 현지답사 등으로 확인하고 인지한 상태에서 매수자의 책임과 비용으로 정리하며, 이를 이유로 계약을 해지할 수 없고 매도인은 일체의 하자담보 책임을 부담하지 아니합니다.
- 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 기 납부된 대금을 이자 없이 원금만 반환하며, 이 경우 낙찰자는 일체의 이의를 제기하지 못합니다.
- 매매계약 체결에 따른 소유권이전등기 비용(취득세, 확인서면비용 등 포함)과 책임(실거래가 신고 등 법적 의무 준수 포함)은 매수자가 부담합니다.
- 매수자는 매매계약체결 이후 30일내(주택거래신고지역 대상물건인 경우에는 계약체결일로부터 15일내) 관할 시·군·구청장에게 부동산거래계약신고를 필하여야 하며, 이를 위반하여 매도자에 발생한 손해에 대해 손해배상책임을 부담합니다.
- 매수자는 잔금납부일을 기준으로 공매물건의 현상 그대로를 인수하며 물적 하자, 이해관계자들(유치권자 등)의 정리 및 임대차승계, 임대보증금반환 등은 매수자 책임으로 합니다.

#### 12) 수의계약

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

#### 13) 기타사항

- 소유권 취득 및 처분 점유자명도와 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 바랍니다.

- 공매목적물로 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치 등 일체)과 제3자가 시설한 지상 물건 등이 있을 때에는, 그에 대한 명도, 철거, 수거, 인도의 책임과 비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 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 물적하자
  - ② 법률상 원인무효로 인한 권리상실 내지 권리제한
  - ③ 행정상(환지, 정발, 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
- 매각대상 부동산에 대하여 임대차가 존재하는 경우 매수자는 매수자의 책임으로 해당 임대차계약을 정리하며, 이에 대하여 매도인은 일체 책임(임대차보증금반환, 명도 등)을 지지 않습니다.
- 응찰자는 공매공고 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 공매물건에 대한 현황 확인에 대한 책임은 매수자에게 있으므로 매도인에게 이에 관한 일체의 이의를 제기할 수 없으므로 공매 참가 전에 반드시 확인하시기 바랍니다.
- 공매공고 내용과 공매물건의 공부 내용이 상이한 경우 공부 내용이 우선합니다.
- 공매물건과 관련한 기타 특이사항은 감정평가서를 참고바랍니다. 응찰자는 반드시 사전에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하신 후 응찰하시고, 공매 응찰 시 유의하시기 바랍니다.

#### 4. 안내사항

- 본 공매계획은 입찰 전까지 신탁관계인의 사정 등에 의하여 별도 공고 없이 임의로 변경 또는 취소될 수 있고, 공매물건의 원인채무 변제 등으로 인하여 취소될 수 있으며 이와 관련하여 당사에게 일체의 이의를 제기할 수 없으니 공매 참가 전에 반드시 확인하시기 바랍니다.
- 낙찰자는 낙찰일 이후 5영업일 안에 당사에 방문해 매매계약을 체결해야 합니다.
- 공매 관련내용은 당사 입찰참가자 준수규칙에 의하며, 동 규칙 및 매매계약서 등은 당사에 비치되어 있사오니 방문을 통해 사전에 열람하시기 바라며, 세부사항에 대해서는 아래로 문의하시기 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)528-0533 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)528-0532)로 신고하여 주시기 바랍니다.

2025년 04월 04일