

신탁부동산 공매(입찰) 공고

1. 매각부동산의 목록(일괄매각)

(단위: m²)

물건번호	물건구분	매각부동산의 표시
1	토지	충청남도 금산군 추부면 서대리 29-8 종교용지 3,147m ²
2	건물	충청남도 금산군 추부면 서대리 29-8 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 2층 문화 및 집회시설 지하1층 1,111.1m ² 1층 960.42m ² 2층 949.76m ²

2. 차수별 개찰일시 및 입찰 · 계약기간

차수	입찰기간	개찰일시	계약기간 (토·일요일 및 공휴일 제외)
1	2024.07.26(금).09:00~2024.07.29(월).17:00	2024.07.30(화).10:00	2024.07.31(수).~2024.08.02(금).
2	2024.08.01(목).09:00~2024.08.02(금).17:00	2024.08.05(월).10:00	2024.08.06(화).~2024.08.08(목).
3	2024.08.07(수).09:00~2024.08.08(목).17:00	2024.08.09(금).10:00	2024.08.12(일).~2024.08.14(수).
4	2024.08.13(화).09:00~2024.08.14(수).17:00	2024.08.16(금).10:00	2024.08.19(일).~2024.08.21(수).
5	2024.08.20(화).09:00~2024.08.21(수).17:00	2024.08.22(목).10:00	2024.08.23(금).~2024.08.27(화).
6	2024.08.26(일).09:00~2024.08.27(화).17:00	2024.08.28(수).10:00	2024.08.29(목).~2024.09.02(일).
7	2024.08.30(금).09:00~2024.09.02(일).17:00	2024.09.03(화).10:00	2024.09.04(수).~2024.09.06(금).
8	2024.09.05(목).09:00~2024.09.06(금).17:00	2024.09.09(일).10:00	2024.09.10(화).~2024.09.12(목).

3. 차수별 최저입찰가격

(단위: 원)

차수	최저입찰가격			
	토지	건물	부가가치세	합계
1	299,038,952	2,115,419,135	211,541,913	2,626,000,000
2	269,203,382	1,904,360,562	190,436,056	2,364,000,000
3	242,328,594	1,714,246,733	171,424,673	2,128,000,000
4	218,186,836	1,543,466,513	154,346,651	1,916,000,000
5	196,436,478	1,389,603,202	138,960,320	1,725,000,000
6	176,849,769	1,251,045,665	125,104,566	1,553,000,000
7	159,198,955	1,126,182,769	112,618,276	1,398,000,000
8	149,519,476	1,057,709,568	105,770,956	1,313,000,000

4. 입찰에 관한 사항

1) 장 소 : 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr) 인터넷 입찰

2) 공매방법

- 본 공매 입찰에 참가하기 위해서는 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리 · 운영하는 전자자산 처분시스템(Onbid)을 이용한 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, 온비드(Onbid) 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 준수하여야 합니다.
- 대리인이 입찰자를 대리하여 입찰 참가하는 것은 불가합니다.
- 신탁계약의 위탁자, 채무자(법인의 경우 직원 포함)는 입찰에 참가할 수 없습니다.

- 입찰의 성립 : 공개경쟁입찰 방식으로 1인 이상의 유효한 입찰로써 성립합니다(단독입찰도 가능).
- 개찰 : 상기 일정에 따라, 온비드(Onbid) 홈페이지에서 전자개찰합니다.
- 낙찰자 결정 : 최저입찰가격 이상 입찰자 중 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정합니다. 단, 최고가격 입찰자 2인 이상이 동일금액일 경우에는 최고가격 입찰자들만을 대상으로 온비드(Onbid)시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다[입찰자는 낙찰여부를 온비드(Onbid)의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다].
- 수의계약 : 입찰 실시 후 유찰될 경우에는 다음 회차 입찰 실시 전일까지 직전 회차 최저입찰가격 이상으로 수의계약 가능합니다.
- 변경/취소확인 : 본 입찰은 당사 사정 발생시 당사 홈페이지 공고에 의하여 변경되거나 취소될 수 있고, 공고가 취소되는 경우 마지막으로 실시한 최저입찰가격으로 수의계약이 가능할 수도 있으니 입찰자(매수인)는 사전에 당사 홈페이지로 입찰 취소, 변경 및 수의계약 가능여부를 확인한 후 입찰(수의계약)하시기 바랍니다.

3) 입찰보증금

- 입찰금액의 10% 이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 온비드(Onbid) 지정계좌에 입금하여야 합니다 (공개입찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출 시 지정한 환불예금계좌로 개찰일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다).
- 입찰보증금 입금 및 환불시 은행 간 계좌이체 한도제한으로 10억원 이상은 타행계좌의 사용이 제한되므로 입찰참가자는 반드시 우리은행, 신한은행, 하나은행, 기업은행, 부산은행 계좌를 만들어 사용해 주시기 바랍니다.

4) 계약체결 및 대금납부

- 낙찰자는 각 입찰회차 별 계약기간에 아래의 계약서류를 구비하여, 당사와 매매계약을 체결하여야 합니다. 계약기간 내에 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰은 무효로 하고, 입찰보증금은 당사(신탁재산)에 귀속됩니다.

(1) 계약체결시 필요서류

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

(2) 매매계약 체결 장소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 127(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥), 13층 당사 공매실

- 입찰보증금은 계약체결시 계약금으로 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.
- 매매계약 체결은 낙찰자 본인의 명의로 계약을 체결하여야 하며, 타인명의로의 계약체결은 불가합니다.

5) 취소 등 확인

- 본 공매는 신탁관계인의 사정(공매물건의 원인채무 변제 등)으로 별도의 공고 없이 임의로 중지 또는 취소될 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없으니 입찰자는 공매 참가 전에 반드시 입찰 실시 여부 등을 온비드(Onbid)에서 확인한 후 입찰하시기 바라며, 취소사유가 발

생한 경우 해당 물건의 입찰을 무효처리 합니다.

- 당사의 고의나 중대한 과실이 없이 공매공고 등의 중대한 오류가 있는 경우에는 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 합니다.
- 입찰 진행시 온비드 시스템 장애 및 기타 사유로 인하여 입찰 진행이 어려운 경우에는 인터넷 입찰을 연기 또는 중지할 수 있습니다.

5. 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 세세공과금, 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 발생된 모든 비용을 상환 후 당사에 본 매매계약의 해제를 요청할 경우

6. 특이사항

- 당사가 법률상 납부의무를 부담하지 않는 제세공과금 등에 대하여서는 실제 잔금납부일(또는 잔금납부 약정일) 또는 소유권이전일을 불문하고 매수인은 현황대로 수인하고 당사에게 청구하지 않는 조건입니다.
- 매매목적물의 부동산등기부 상 아래와 같이 재산세 체납을 원인으로 금산군을 권리자로 하여 압류등기가 경료되어 있으나 당사는 매수인의 매매대금으로 이를 납부할 예정이며, 이를 포함하여 매매목적물 상의 법률적 제한사항(소송, 압류, 경매, 보전처분, 제한물권, 법정지상권, 유치권자, 점유자, 임대차 등) 중 당사의 법률상 납부의무 등으로 인하여 발생한(공고 이후 발생하는 경우 포함) 제한사항과 관련하여, 매수인은 그 제한상태대로 본 계약 상 의무를 이행하여야 하고, 매수인은 당사가 제한사항을 해소할 때까지 이를 수인하는 조건입니다.

[압류 등기 현황] _ 2024. 07. 02.자 기준

물건번호	대상 부동산	접수	등기원인	권리자
1	충청남도 금산군 추부면 서대리 29-8 토지	2015년 6월 4일 제8380호	2015년 6월 4일 압류(재무과-13183)	금산군
2	충청남도 금산군 추부면 서대리 29-8 건물	2023년 5월 12일 제7272호	2021년 2월 22일 압류(재무과-4540)	

- 감정평가(현장조사)시 매매목적물 중 물건번호2의 일반건축물대장 상 용도는 '문화 및 집회시설[사찰(설법전)]이나, '종교시설[봉안당]'으로 이용중인 것으로 조사되었고, 매매목적물은 '충청남도 금산군 추부면 서대리'에 소재하는 봉안시설인 '서대산추모공원' 내에 속한 일부토지 및 건물(봉안시설)로서, 동 시설물의 설치·관리에 대한 허가(금산군청)를 받은 '한국불교태고종 일불사'에서 운영하고 있는 것으로 감정평가(현장조사)시 파악되는 바, 매수인은 본인의 책임으로 이와 관련한 사실관계를 확인하고 현황파악, 관할관청 확인, 권리자와의 분쟁 등 일체의 문제는 매수인의 부담으로 처리하는 조건이니 이점 유념하시어 매수인은 이와 관련한 충분한 사전조사와 검토를 거쳐 입찰참가 여부, 입찰가격 결정 및 매매계약 체결 등 업무처리를 하여야 합니다.

※'하늘정원추모관'은 금산군청으로부터 사설봉안시설 허가받을 당시의 명칭이며, 현재 국제추모관(평화추모관)으로 표시되어 있는 것으로 감정평가(현장조사)시 확인됨.

- 당사는 본 건 납골시설 규모에 대한 확인을 위하여 금산군청에 정보공개 청구를 진행하였으며, 그 결과 아래와 같이 매매목적물(하늘정원추모관)에 해당하는 봉안 허가기수 및 기안치 누계 등에 대한 통지를 받은 바 있고 감정평가(현장조사)시 본 건 부동산의 점유자(한국불교태고종 일불사)는 허가된 봉안기수 모두 분양되고, 현재 약 1,000기 정도 안치되어 있다고 주장하고 있는 것으로 조사되는 바, 매수인은 자신과 책임과 비용으로 이와 관련한 사실관계를 확인하고 입찰참가여부 및 입찰가격결정을 하여야 합니다. 아울러 아래의 정보공개 결정 통지된 봉안 허가 내용은 '서대산추모공원' 전체에 허가된 봉안 기수 중 매매목적물(하늘정원추모관)에 해당된 허가기수가 통지된 것으로 매매목적물(하늘정원추모관)에 독립적으로 허가된 사항이 아님을 참고하시기 바랍니다.

[정보공개내용_금산군청]

(1) 2018년 4월 26일 기준(2018. 04. 정보공개 청구)

허가기수	봉안	예약	미봉안
39,476	396	180	38,900

(2) 2020년 8월 20일 기준(2020. 08. 정보공개 청구)

허가기수	2018년 누계	2019년			미봉안
		안치	인도	누계	
39,476	437	36	12	461	39,015

(3) 2020년 12월 31일 기준(2021. 10. 정보공개 청구)

허가기수	봉안기수	잔여기수
39,476	505	38,971

(4) 2023년 12월 31일 기준(2024. 05. 정보공개 청구)

허가기수	봉안기수	잔여기수
39,476	654	38,822

- 매매목적물은 ‘장사 등에 관한 법률’에 따른 사설봉안시설로, 동 법률상 사설봉안시설을 설치·관리하려는 자는 재단법인, 종교단체 등으로 제한되는 것으로 파악되는 바, 매수인은 자신의 책임과 비용으로 이와 관련한 현황파악, 관할관청 확인, 관련 법령(장사 등에 관한 법률 등) 검토 등을 통하여 매매목적물에 대한 점유·사용·권리관계 등 법률 및 사실관계를 확인하고, 매매목적물의 소유권 행사 및 운영과 관련한 일체의 제한사항(명도, 인도, 인·허가 승계·취소, 권리자와의 분쟁 등)을 부담하고 해결하는 조건이므로 매수인은 이를 충분히 고려하여 입찰참가여부 및 입찰가격을 결정하여야 하며 이와 관련하여 매수인은 매매계약의 해제, 매매대금의 감액, 반환 등 당사에 일체의 이익을 제기할 수 없습니다.
- 감정평가(현장조사)시 매매목적물 인접필지(서대리 26-1, 26-2, 27)상 미신고된 불법 봉안탑에 대해서 행정처분인 시설폐쇄(분묘이전)명령이 부과된 상태이며, 매매목적물 일부 토지상에도 일부 불법으로 설치된 봉안탑이 소재하는 것으로 파악되는 바, 매수인은 본인의 책임과 비용으로 사실관계 확인, 정확한 위치 및 경계구분, 부합여부, 소유권 확보, 이행강제금, 원상복구, 권리자와의 분쟁 등을 해결하여야 합니다.
- 매매목적물 일부에 아래와 같이 전입세대열람내역이 조사된 바, 당사는 매매목적물의 신탁(2005.09.14.) 이후 임대차계약에 동의하거나 임대인으로 임차인과 임대차계약을 체결한 사실은 없으니, 매수인은 본인의 책임으로 매매목적물 상 유치권자, 임차인 등과 관련한 일체의 현황, 사실관계, 점유 권원 및 대항력 유무 등을 확인하여 필요시 명도, 임대차계약 승계, 매매대금 납부의무와 별도로 권리자와의 협의·분쟁 등 일체의 문제를 처리하여야 합니다. 아울러 매수인은 부동산거래계약 및 취득세 신고시 매매대금과 별도로 부담하는 임대차보증금 등을 가산하여 처리하여야 하며, 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.

1. [전입세대열람 내역] _ 2024. 04. 02 자 기준

물건번호	소재지	순번	세대주	전입일자
2	충청남도 금산군 추부면 서대동기길 100 (충청남도 금산군 추부면 서대리 29-8)	1	윤**	2021.11.22
		2	민**	2020.06.18
		3	이**	2020.10.19
		4	정**	2014.12.23
		5	서**	2023.12.19

- 매매목적물은 지적도 상 맹지로서 진입도로가 개설되어 있으나 진입도로가 소재한 인접필지(서대리 25-2 외)의 소유권이 타인에게 있어 추후 진·출입의 제한이 있을 수 있으니, 매수인은 현장조사 등을 통하여 충분한 사전검토를 거친 후 입찰에 참여하여야 하며, 현황파악, 권리자와의 분쟁 등 이와 관련한 일체의 문제를 자신의 책임과 비용으로 처리하는 조건입니다.

- 매매목적물에 존재하는 집기 및 비품 등은 매매목적물에 종속 또는 부합하지 않는 별도의 동산일수도 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 당사에 일체의 이익을 제기하지 않는 조건입니다.
- 본 건 공매는 위탁자 민**와 당사간 체결한 부동산담보신탁계약에 의거 신탁계약의 우선수익자인 파산자 (주)대전상호저축은행의 파산관재인 예금보험공사의 환가처분 요청으로 진행되는 것으로서, 예금자보호법 상 부실관련자[①부실금융회사 등의 전직·현직 임직원, ②「상법」 제401조의2제1항 각 호에 규정된 자, ③ 부실금융회사 등에 대하여 채무를 이행하지 아니한 채무자(채무자가 법인인 경우 당해 법인의 전·현직 임·직원, 「상법」제401조의2 제1항 각 호에 규정된 자 및 상법 시행령이 정하는 주요주주를 포함한다)]는 본 건 공매에 참가할 수 없습니다. 이에 대한 위반사실이 발견될 경우 낙찰 또는 매매계약은 취소 또는 해제되고 매수인이 기 납입한 입찰보증금(계약시 계약금)은 당사에 귀속되며, 소유권이전 이후 발생한 자산운용수익 및 제3자 양도시 발생한 매매차익에 대해서도 당사에 지급하는 조건이니 입찰에 유의하시기 바랍니다[신탁계약 상 채무자 : 민**, (유)명원건설, 김**].

- 부실관련자는 부실금융회사 등의 부실 또는 부실우려에 책임이 있다고 인정되는 자에 한정된 것이 아님을 유의하시기 바랍니다.
- 부실금융회사 등이란 해당 부동산의 우선수익자인 파산자 (주)대전상호저축은행을 포함하여 예금자보호법 제2조 제5호 및 제6호에 해당하는 모든 부실금융회사를 말합니다.
- 부실관련자 해당 여부는 입찰 전에 파산자 (주)대전상호저축은행(042-255-7837)을 통해 확인할 수 있습니다.
- 부실관련자 해당 여부를 사전 확인하지 않아서 발생하는 불이익은 매수인이 부담함을 알려드립니다.

● 공매관련 세부사항에 대한 문의 ●

홈 페이지	www.hanatrust.com → 공매물건정보
문의처	TEL. 02-3287-4769 / 사업지원팀

2024년 07월 12일
 (주)하나자산신탁 대표이사
 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)