

신탁부동산 공매공고

입찰전 유의사항

- ❖ 당사가 진행하는 공매(공개매각)는 한국자산관리공사에서 진행하는 공매(公賣)와는 전혀 다른 일반 매매에 해당합니다. 아래 공고상 매수자가 부담하여야 하는 조건을 정확히 확인하신 후 이에 동의하는 경우에만 입찰에 참여하시기 바랍니다.
- ❖ 특히, 부가가치세(대상여부 공고상 기재) 및 관리비(발생일과 관계없이 전체 체납금)는 낙찰대금과는 별도로 매수자가 추가로 부담하여야 하는 비용이므로, 사전에 확인하시고 입찰 여부를 결정하시기 바랍니다. **소유권이전 서류는 잔금 납부 시점 이전에 본 공매 대상 부동산의 관리사무소에서 발급하는 관리비 완납확인서를 제출하는 경우에만 교부됩니다.**
- ❖ 입찰(수의계약)에 참여한 경우 유의사항 전부에 대해 동의한 것으로 간주되어, 매수자나 제3자의 법률적 해석을 근거로 매매계약 등 공매 조건을 부인, 변경 요청할 수 없습니다.
- ❖ **공매부동산의 거래와 관련하여 대외기관, 행정청 등을 상대로 매도자와 매수자가 공동으로 진행하는 업무 (부동산거래 및 그 해제 등의 신고, 소유권이전 및 신탁말소등기 등)는 법무사 등 자격이 있는 전문가에게 위임하는 방법으로만 그 업무를 진행할 수 있으며, 매수자가 직접 수임받는 방법으로는 진행할 수 없습니다. 또한 법무사 선임 등에 대한 비용은 매수자(낙찰자)가 부담하여야 합니다.**
- ❖ **본건 공매공고 관련 주의사항**
 - 매도자(당사)는 공매 절차에 따른 소유권이전 업무만을 수행할 뿐, 본건 공매부동산과 관련한 운영, 수익, 사용, 시설물, 집기 등에 대해서는 일체 관여하지 않습니다.
 - 토지, 도로 및 건물의 이용상황이나 기타 공부와의 차이 등은 첨부된 감정평가서를 참고하시기 바랍니다.
 - 체납된 관리비가 있을 시 매수자는 매매대금 및 체납된 관리비 일체를 납부하여야 하며, 관리비 완납증명서를 잔금 완납 전 매도자(당사)에 제출하여야 소유권이전등기를 요청할 수 있습니다.
 - **공매대상 부동산의 등기사항전부증명서('25.03.11. 기준) 및 전입세대확인서('26.03.12. 기준)상 아래 "1. 공매대상 부동산의 표시 등"표의 비고상 기재와 같은 내용이 조사되었고, 이 처리와 관련하여서는 본 공고 본문 7. 유의사항의 2), 3), 7) 내용을 참고하시기 바랍니다.**
 - **부연하여 설명하자면, 전입세대확인서상 권리관계 불명의 전입자가 존재하고 있으며, 그들에 대한 현황조사 및 기재된 전입자의 권리관계에 대하여 당사는 확인할 수 없고 인정하지 않습니다. 또한, 본 공매부동산과 관련하여 점유자를 상대로 '부동산점유이전금지가처분(제주지방법원 2025가단 10949 ~ 10957)' 결정을 받은 후에 당사를 원고로 하는 명도소송 '건물인도 청구의 소(제주지방법원 2025가단 8848 ~ 8849)를 진행 중 입니다. 해당 소송의 진행은 당사가 매수자에게 명도를 약속하는 의도가 아니며, 공매부동산의 인도, 일체의 명도 및 유치권(해당 주장의 당부 및 그 처리에 관한 일체의 책임 포함)은 매수자가 부담합니다 다만, 매수자는 소유권이전 이후 해당 소송을 당사로부터 수계할 수 있으며 수계여부를 불문하고 해당 인도 소송 결과 당사에게 부과되었거나 부과될 수 있는 판결금, 소송비용 등은 그 발생일과 관계없이 매수자(낙찰자)가 그 책임을 부담하는 조건으로 매각합니다.**

1. 공매대상 부동산의 표시

공통소재지: 제주특별자치도 제주시 애월읍 상귀리 289

입찰 번호	물건 번호	소재지/지번/건물번호	구분/용도	면적(㎡)	비고(전입세대·등록사항 열람내역 등)
1	(1)	104동 제1층 제101호	공동주택	68.2773	•
2	(1)	104동 제1층 제102호	공동주택	68.2773	• 2023.05.08 전입(전입세대주 : 이동근)
3	(1)	104동 제2층 제201호	공동주택	68.2773	• 2025.04.29 전입(전입세대주 : 허진)
4	(1)	104동 제4층 제402호	공동주택	68.2773	• 2023.07.11 전입(전입세대주 : 이안덕)
5	(1)	105동 제1층 제101호	공동주택	68.2773	• 2024.11.06 전입(전입세대주 : 이종호)
6	(1)	105동 제1층 제102호	공동주택	68.2773	• 2023.04.27 전입(전입세대주 : 김영재)
7	(1)	105동 제2층 제201호	공동주택	68.2773	• 2025.03.26 전입(전입세대주 : 고영호)
8	(1)	105동 제3층 제301호	공동주택	68.2773	• 2023.09.13 전입(전입세대주 : 황규호)
9	(1)	105동 제3층 제302호	공동주택	68.2773	• 2023.06.15 전입(전입세대주 : 김상용)

2. 입찰차수별 최저입찰금액

단위: 원, 부가가치세 없음

입찰 번호	최저입찰금액(1~6차)					
	1차	2차	3차	4차	5차	6차
1	408,000,000	371,000,000	336,000,000	305,000,000	277,000,000	252,000,000
2	408,000,000	371,000,000	336,000,000	305,000,000	277,000,000	252,000,000
3	420,000,000	382,000,000	346,000,000	314,000,000	285,000,000	260,000,000
4	468,000,000	425,000,000	386,000,000	350,000,000	318,000,000	289,000,000
5	408,000,000	371,000,000	336,000,000	305,000,000	277,000,000	252,000,000
6	408,000,000	371,000,000	336,000,000	305,000,000	277,000,000	252,000,000
7	420,000,000	382,000,000	346,000,000	314,000,000	285,000,000	260,000,000
8	420,000,000	382,000,000	346,000,000	314,000,000	285,000,000	260,000,000
9	420,000,000	382,000,000	346,000,000	314,000,000	285,000,000	260,000,000

입찰 번호	최저입찰금액(7~8차)					
	7차	8차	(없음)	(없음)	(없음)	(없음)
1	228,000,000	208,000,000	-	-	-	-
2	228,000,000	208,000,000	-	-	-	-
3	235,000,000	214,000,000	-	-	-	-

입찰 번호	최저입찰금액(7~8차)					
	7차	8차	(없음)	(없음)	(없음)	(없음)
4	262,000,000	238,000,000	-	-	-	-
5	228,000,000	208,000,000	-	-	-	-
6	228,000,000	208,000,000	-	-	-	-
7	235,000,000	214,000,000	-	-	-	-
8	235,000,000	214,000,000	-	-	-	-
9	235,000,000	214,000,000	-	-	-	-

3. 입찰일정

입찰차수	입찰기간	개찰일시
1차	2026-06-01 (월) 10:00 ~ 17:00	2026-06-02 (화) 9:00
2차	2026-06-02 (화) 10:00 ~ 17:00	2026-06-04 (목) 9:00
3차	2026-06-04 (목) 10:00 ~ 17:00	2026-06-05 (금) 9:00
4차	2026-06-05 (금) 10:00 ~ 17:00	2026-06-08 (월) 9:00
5차	2026-06-08 (월) 10:00 ~ 17:00	2026-06-09 (화) 9:00
6차	2026-06-09 (화) 10:00 ~ 17:00	2026-06-10 (수) 9:00
7차	2026-06-10 (수) 10:00 ~ 17:00	2026-06-11 (목) 9:00
8차	2026-06-11 (목) 10:00 ~ 17:00	2026-06-12 (금) 9:00

4. 구매장소 등

- 1) 입찰장소: 인터넷 전자입찰(www.onbid.co.kr) / 입찰번호별 매각
- 2) 낙찰 후 계약장소: 서울특별시 서초구 강남대로 465(교보타워, 7층 A동) 교보자산신탁(주)
- 3) 공고장소: 온비드게시판(www.onbid.co.kr) 및 당사 홈페이지(www.kyobotrust.co.kr)
- 4) 문의처: 02) 3404-3494

5. 입찰방법: 일반경쟁입찰 (단독입찰가능)

- 1) 본 구매입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(온비드)을 이용한 인터넷 전자입찰로 입찰참가자는 입찰참가 전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, 온비드의 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 준수하여야 합니다.
- 2) 입찰의 성립: 일반경쟁입찰 방식으로 1인 이상의 유효한 입찰로서 성립합니다. (단독입찰가능)

- 3) 낙찰자 결정: 각 회차별 최저입찰가격 이상 입찰자 중 최고금액 입찰자에게 낙찰합니다. 다만, 최고가 동일 입찰자가 2인 이상인 경우에는 온비드 시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다. 입찰자는 낙찰여부를 온비드의 입찰결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다.
- 4) 대리인이 입찰자를 대리하여 입찰 참가 불가합니다.
- 5) 입찰보증금
 - 입찰금액의 10% 이상을 인터넷입찰마감시간 전까지 온비드가 지정하는 계좌에 입금하여야 합니다.
 - 공매개찰 결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 반환예금계좌로 입찰일 익일에 이자없이 반환되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다.
 - 입찰보증금 입금 및 반환시 은행간 계좌이체 한도제한으로 10억원 이상은 타행계좌의 사용이 제한되므로 입찰참가자는 반드시 기업은행 계좌를 만들어 사용해 주시기 바랍니다.

6. 계약체결

- 1) 낙찰자는 낙찰 후 5영업일 이내(단, 토지거래허가가 필요한 경우에는 토지거래허가를 득한 후 5영업일 이내)에 당사에 방문하여 소정의 매매계약서로 계약을 체결하여야 하며, 입찰보증금은 매매계약금으로 대체하고, 낙찰일로부터 5영업일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우 낙찰은 무효로 하고, 입찰보증금은 당사 신탁원본으로 귀속됩니다.
- 2) 매매계약 체결 필요서류
 - 개인: 본인확인 신분증(주민등록증 등), 인감도장 및 인감증명서, 주민등록초본 기타 당사 요청 서류 일체
 - 법인: 대표자 확인서류 (법인등기부등본 및 대표자 신분증), 사용인감계(인감증명서 포함) 기타 당사 요청 서류 일체
 - 대리인의 경우 위임장 및 위임용 인감증명서, 대리인 신분증 지참
- 3) 낙찰 이후라도 매매계약 체결 전까지 채무자의 변제 등으로 공매요건이 해소되는 경우 낙찰은 취소될 수 있습니다.
- 4) 매도자가 공매공고 등의 중대한 오류가 있다고 판단하는 경우, 낙찰이나 체결된 매매계약은 무효로 할 수 있습니다.
- 5) 위 3), 4)에 따라 낙찰이 취소되거나 무효된 경우 또는 매매계약이 무효된 경우 입찰보증금은 이자없이 원금만 반환합니다.
- 6) 전체 회차 유찰시에만 최종 차수 최저입찰금액 이상으로 수의계약체결이 가능합니다.
- 7) 매매계약 체결 후 30일내에 잔금(매매금액의 90%)을 납부하여야 합니다.
- 8) 소유권이전과 관련한 등기비용과 책임은 매수자(낙찰자)가 부담합니다.
- 9) 공매부동산 매매계약 체결은 낙찰자 본인의 명의로 계약을 체결하여야 하며, 타인명의로의 계약체결은 불가합니다.
- 10) 매매계약체결 이후 잔금납부 전 명의변경이나 계약인수 등의 행위는 할 수 없습니다.
- 11) 본 공매와 관련한 매매계약은 당사와 매수자(낙찰자)간의 매매계약서를 날인한 경우에만 성립되며, 매매계약서 날인 이외의 어떠한 방법(구두계약, 문자, 이메일, 협상 등)을 원인으로도 매매계약 또는 예약이 성립되지 않습니다.

7. 유의사항

- 1) 공매부동산에 대한 공부 및 지적부상 하자나 행정상의 규제 또는 수량 등의 상이에 대하여 당사는 일체의 책임을 지지 않으므로, 입찰자 책임 하에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하시고 입찰하시기 바라며, 현장 미확인으로 인한 책임은 매수자에게 있습니다.
- 2) 공매부동산의 인도, 일체의 명도 및 유치권은 매수자(낙찰자)가 부담합니다. (사업자등록, 주민등록 전입신고 및 거주요건을 갖추고 있는 임차인이 있을 시 매수자(낙찰자)는 매각대금 외에 임차보증금을 별도로 인수하여야 하는 경우가 생길 수 있으므로 임대차관계 등에 대하여서는 입찰자 책임 하에 사전 조사하시고 입찰에 응하시기 바랍니다.)
- 3) 매매계약 체결 시까지 공매부동산에 대한 제한물권(근저당, 가처분, 전세권, 지상권, 가압류, 압류 등)의 말소 등 모든 법률적·사실적 제한사항 및 권리관계의 말소는 매수자(낙찰자)가 인지하고 매수자(낙찰자) 부담으로 처리하며, 이를 이유로 계약을 해제할 수 없습니다. 따라서 해당 사업지 관련 제한사항은 입찰 전에 반드시 확인하여 응찰하시기 바랍니다.
- 4) 매매계약 체결 이후 소유권 이전 시까지 권리이전을 금지하는 법적 제한사항의 발생으로 정상적인 소유권이전이 어려울 시, 매매계약은 취소할 수 있으며, 기 납부한 계약금은 이자없이 원금만 반환합니다. 단, 매수자(낙찰자)가 비용과 책임을 전부 부담하여 처리하기로 하는 경우에는 매매계약을 유지하고 소유권이전이 가능합니다.
- 5) 매각부동산에 대하여 수탁자에게 대항력 있는 체세공과금(당해세, 관리비, 기타 일체의 조세 및 공과금 등) 및 각종 부담금 등(이와 관련한 회수 내지 반환절차 발생시 해당 절차의 진행 등으로 발생하는 금원 포함)은 그 발생일과 관계없이 매수자(낙찰자) 부담으로 처리하여야 하며, 매수자는 이를 이유로 이의나 민원을 제기할 수 없습니다. (위와 같은 금원의 회수 내지 반환절차 발생시 해당 절차의 진행 등으로 발생하는 비용부담 역시 동일합니다.)
- 6) 공매목적물로 표시되지 않은 물건(건축물, 시설물, 구조물, 기계, 장치 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등이 있을 때에는 그에 대한 명도, 철거, 수거, 인도의 책임과 비용은 매수자와 물건의 소유자, 점유자, 시설 또는 대여한 자가 별도 협의하여 부담하기로 합니다.
- 7) 매수자(낙찰자)는 본 공매 부동산의 잔금납부 시 현황대로 인수하는 조건이며, 기존 이해관계자가 있는 경우 이에 대한 정리는 매수자(낙찰자) 책임으로 합니다. 또한, 매도자는 본 공매 부동산관련 하자 및 매도담보책임을 부담하지 않습니다.
- 8) 매수자는 관계 법령에 의거 매각 대상 물건의 매매계약허가, 토지거래허가 등의 적합여부를 확인한 후 응찰하여야 하며, 매매계약 체결에 따른 소유권이전 관련비용(이전비용 및 체세공과금 등)과 토지거래허가, 부동산거래계약신고, 용도변경 등 인·허가의 책임 및 추가비용은 매수자가 부담하여야 합니다.
- 9) 응찰자는 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서 등 입찰에 필요한 사항은 입찰 전에 완전히 이해한 것으로 간주합니다.
- 10) 공매물건 및 공매일시 등 공매관련 주요사항은 신탁관계인의 사정 등에 의하여 별도 공고없이 임의로 취소 또는 변경할 수 있으며, 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없으니, 공매 참가 전에 꼭 확인하시기 바랍니다.
- 11) 입찰 진행 시 온비드 시스템 장애 및 기타 사유로 인하여 입찰 진행이 어려운 경우에는 인터넷 입찰을 연기 또는 중지할 수 있습니다.
- 12) 매수자(낙찰자)는 <부동산 거래신고 등에 관한 법률>에 따른 부동산 거래 및 그 해제등의 신고를 책임지고 처리하며, 그 결과(신고필증 등)를 확인한 즉시 매도자에게 통지하여야 합니다. 그리고 신고기한(예: 2020.2.21기준 매매계약 체결일 또는 해제등이 확정된 날로부터 30일)이

지난 후에도 그 통지가 없는 경우, 매도자는 매수자가 신고를 거부하는 것으로 보아 단독신고를 할 수 있으며, 매도자는 그로 인하여 매수자에게 발생하는 손해에 대하여 책임이 없습니다. 또한 신고지연 및 신고내용오류 등에 따라 발생하는 과태료, 신고비용(법무사수수료등, 매도자의 단독신고의 경우 포함)은 매수자(낙찰자)의 부담으로 합니다.

- 13) 인터넷 전자입찰의 경우 개찰이 익영업일 이후에 가능하기 때문에 1일 2차수 이상 공매진행시 전차에서 낙찰자가 있더라도 다음 차수 공매가 자동으로 진행됩니다. 공매실시 후 익영업일 개찰 결과, 전차에서 낙찰자가 결정되는 경우 다음 차수 응찰자는 응찰이 자동으로 취소됨에 유의하시기 바랍니다. 이 경우 입찰보증금은 입찰서 제출시 지정한 환불예금계좌로 개찰일 익일에 이자없이 환불됩니다.

8. 안내사항

입찰자는 본 공매공고, 입찰참가자 준수규칙, 매매계약서 등에 기재된 입찰에 필요한 모든 사항을 입찰 이전에 완전히 이해한 것으로 간주하며, 이를 이해하지 못한 책임은 입찰자에게 있습니다. 본 공매공고에서 정하지 아니한 사항은 교보자산신탁 주식회사의 부동산매각업무규정에 따릅니다.

2026년 05월 22일

