

부동산 매매각 공고

(채무자 망 문대일의 상속재산의 파산관재인 변호사 고정향)

1. 매각 대상 부동산의 표시

매각 대상물	지목	면적(m ²)
경남 거창군 웅양면 군암리 356-10	대	60
- 부동산에 대한 현황(경작물, 분묘, 수목 등의 존재 여부 등) 및 권리분석은 입찰참가자가 직접 확인하여야 함 - 부동산에 가압류 1건 존재, 매매대금 지급 이후 해제 예정 - 지상 무허가 건물 존재(매각대상 제외)		

2. 공고 및 매각방법

가. 공고종류 [☒ 일반공고 / ☐ 재공고 / ☐ 긴급공고]

나. 처분방식 [☒ 매각 / ☐ 임대(대부)]

다. 입찰구분 [☒ 인터넷 / ☐ 현장]

※ 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr) 및 앱(스마트 온비드-Smart OnBid)으로만

입찰이 가능하고, 우편입찰은 무효로 처리됩니다.

라. 경쟁방식 [☒ 최고가방식 / ☐ 호가방식 / ☐ 평가방식 / ☐ 추첨방식 / ☐ 시담방식]

마. 총액/단가구분 [☒ 총액 / ☐ 단가]

바. 입찰금액 공개 [☐ 공개 / ☒ 비공개]

사. 공동입찰 허용여부 [☐ 허용 / ☒ 불허용]

아. 차순위진행여부 [☒ 적용 / ☐ 미적용]

※ 기타 사항은 공고문 및 공고게시판 등 참조

3. 인터넷 입찰기간 및 각 회차별 최저입찰금액

(단위 : 원)

회차	입찰기간	최저입찰가격	개찰일시
1	2026. 10. 14. 10:00 ~ 2026. 10. 15. 18:00	10,000,000	2026. 10. 16. 09:30
2	2026. 10. 19. 10:00 ~ 2026. 10. 21. 18:00	7,000,000	2026. 10. 22. 09:30
3	2026. 10. 26. 10:00 ~ 2026. 10. 28. 18:00	5,000,000	2026. 10. 29. 09:30
4	2026. 11. 02. 10:00 ~ 2026. 11. 04. 18:00	2,000,000	2026. 11. 05. 09:30

4. 공매 사항

가. 입찰 및 개찰 장소

- (1) 입찰 장소 : 인터넷 전자입찰[온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr) 및
앱(스마트 온비드 – Smart Onbid)]
- (2) 개찰 장소 : 경상남도 창원시 성산구 창이대로 689번길 4-4, 4층(가야빌딩)

나. 입찰방법

- (1) 본 공매입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리, 운영하는 전자자산처분시스템
(온비드)을 이용한 인터넷 전자입찰로 입찰 참가자는 입찰 참가 전에 반드시 온
비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, "온비드"

이용방법 및 인터넷 입찰 참가자 준수규칙 등을 준수하여야 합니다.

(2) 입찰의 성립 : 공개경쟁입찰방식으로 1인 이상의 유효한 입찰로서 성립합니다.

(3) 낙찰자 결정: 최저입찰가격 이상 응찰자 중 최고 금액 응찰자에게 낙찰합니다.

다만, 최고 금액 입찰자가 2인 이상인 경우에는 온비드 시스템에 의한 무작위 추첨으로 낙찰자를 결정합니다(입찰자는 낙찰 여부를 온비드의 입찰 결과 화면 등을 통하여 직접 확인할 수 있습니다).

(4) 입찰참가제한대상자

- ① 환가처분을 방해한 사실이 있는 자
- ② 가격을 담합한 사실이 있는 자
- ③ 허위명의로 매수를 신청한 자
- ④ 공매집행자의 직무행위를 방해한 자
- ⑤ 채무자 등 민사집행규칙 제59조에 의한 매수금지자, 예금자보호법상 부실관련자에 준하는 지위에 있는 파산채무자 관련자 등
- ⑥ 기타 입찰참가자가 부적당하다고 파산관재인이 판단하는 자

다. 입찰보증금

입찰금액(최저입찰가격이 아님을 유의하시기 바랍니다)의 10% 이상을 인터넷입찰 마감시간 전까지 “온비드” 지정 계좌에 입금하여야 합니다(공매 개찰결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출 시 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다).

라. 입찰(낙찰)의 무효 및 취소

- (1) 공고일 이후 입찰(낙찰) 종료 시까지 공고물건에 대하여 불가피하게 취소 사유가 발생한 경우에는 해당 물건의 입찰(낙찰)을 무효처리합니다. 취소되는 경우에는 이자나 위약금 없이 납입한 원금만 반환되며, 낙찰이 취소되더라도 낙찰자는 파산관재인을 상대로 손해배상 등을 청구할 수 없고, 민원 기타 어떠한 형태의 이의도 제기할 수 없습니다.
- (2) 입찰 진행 시 각종 사유로 인하여 입찰 진행이 어려운 경우에는 입찰을 연기 또는 중지할 수 있습니다.

마. 계약체결 및 대금납부

- (1) 본건 낙찰에 따른 매매계약의 효력은 창원지방법원 파산 제2단독의 허가를 받는 것을 효력 발생의 정지조건으로 발생합니다(허가를 득하지 못할 경우 입찰보증금은 별도의 이자 없이 낙찰자에게 반환합니다).
- (2) 매매계약은 낙찰인 본인 명의로 체결(계약자 변경 불가함)해야 함.
- (3) 낙찰자가 정당한 사유 없이 계약체결을 하지 않거나 계약체결 후 잔금 지급기한까지 대금을 납부하지 않을 경우 낙찰은 무효가 되고, 파산관재인은 차순위 입찰자를 낙찰자로 변경 결정할 수도 있으며, 입찰보증금은 몰취되어 파산재단에 편입됩니다.
- (4) 매매계약 체결 시 입찰보증금은 계약금으로 대체하고, 대금지급기일은 파산관재인과 합의하여 계약체결시 별도 지정하되, 대금의 완납일은 계약체결일로부터 10 영업일 이내로 할 것이며, 파산관재인이 지정하는 임치금 보관계좌로 이체하여야 하고, 이외의 지급방법은 인정하지 않으며, 전항에 의해 낙찰이 무효가 된 경우 입찰보증금은 당 파산재단에 귀속되어 반환청구를 할 수 없습니다.
- (5) 유찰된 공매참가자의 입찰보증금은 입찰마감시간 이후 낙찰자 선정 후에 반환하며, 공매참가자에게 반환하지 못한 입찰보증금은 입찰자 명의의 계좌로 입금처

리 합니다.

(6) 대금납부방법

구분	금액	시기
계약금	매매금액의 10%	계약 체결시(입찰보증금 전액으로 대체)
잔금	매매금액의 90%	매매계약에 대한 법원의 허가일로부터 1주일 이내

바. 소유권 이전

- (1) 입찰일 기준으로 공매물건의 제한권리는 매수자가 자신의 책임으로 부담하고, 입찰일로부터 잔금납부약정일까지 추가적인 제3자의 권리침해로 인하여 소유권 이전이 불가 시에는 매도자 책임으로 정리합니다. 만약 잔금납부 약정일까지 매도자가 정리하지 못할 경우에는 낙찰은 무효로 하고, 매도자는 낙찰자가 기납부한 대금을 이자없이 원금만 반환하며 이 경우 낙찰자는 일체의 이의를 제기하지 못합니다.
- (2) 매매계약 체결에 따른 소유권이전 비용과 책임은 매수자가 부담합니다.

사. 명도 책임

- (1) 공매목적물에 대한 인도 및 명도 책임은 매수자가 부담하여야 합니다.
- (2) 매수자는 잔금납부일로부터 5일 이내에 공매물건의 현상 그대로를 인수 및 이전 완료하여야 하며, 매수자 책임으로 합니다.
- (3) 공매목적물로 표시되지 않은 물건과 제3자가 시설한 물건 또는 변경사항 등이 있을 때에는 그에 따른 명도, 철거, 수거, 인수 책임, 안전조치 및 비용부담은 매수자가 합니다. 파산관재인은 매수자에게 인도·인수과정에서 발생하는 안전상의 위험에 대한 합리적이고 필요한 범위에서 요구할 수 있고 매수자는 이에 응하여

야 합니다.

아. 입찰보증금

입찰금액(최저입찰가격이 아님을 유의하시기 바랍니다)의 10% 이상을 인터넷입찰 마감시간 전까지 “온비드” 지정 계좌에 입금하여야 합니다(공매 개찰결과 유찰자의 입찰보증금은 입찰서 제출 시 지정한 환불예금계좌로 입찰일 익일에 이자 없이 환불되며, 별도의 송금수수료가 발생될 경우에는 입찰보증금에서 이를 공제합니다).

자. 유의사항

- 입찰인은 입찰 전에 입찰에 필요한 모든 사항을 숙지해야 하며, 이와 관련하여 발생하는 모든 책임은 입찰인에게 있습니다. (위 매각대상물을 입찰 당시의 현황대로 인수하여야 하고, 어떠한 경우에도 파산관재인에 대하여 위 목적물 자체의 하자 또는 이에 관한 권리의 하자를 주장할 수 없으므로, 입찰서 제출 전 위 매각대상물의 현황 및 기타 관련 공부를 통해 존부에 관한 사항을 확인하여야 함).
- 파산관재인은 매각대상에 관한 하자 등 흠결사항에 대하여 일체의 책임을 부담하지 않습니다. 파산관재인은 위 매각대상 자산의 현 가치를 보장할 수 없으므로, 입찰참가자는 그 자산의 가치 및 존재 가능성 여부와 현 가치, 권리제한 사항 등을 본인의 책임하에 판단하여 입찰 여부를 결정하여야 합니다. (입찰참가자는 상기 권리에 관하여 그 권리의 존부와 범위 등을 확인하시기 바라고, 전적으로 본인의 책임하에 이를 판단하시기 바랍니다).

- 낙찰 후에는 어떠한 사항도 파산재단에 대해 책임을 물을 수 없습니다. (매매계약이 체결된 이후에는 의사표시의 하자 등을 이유로 계약을 취소하거나 계약의 무효를 주장할 수 없습니다).
- 낙찰자는 파산관재인과의 계약 체결 후 매각대상을 입찰 당시의 현황대로 인수하여야 하고, 위 매각대상에 관한 권리이전은 낙찰자가 직접 수행하고, 이와 관련된 어떠한 비용 및 위험도 파산재단은 부담하지 않습니다.
- 공매 자산의 명도 및 소유권이전과 관련하여 발생하는 모든 비용(체납관리비, 조세, 공과금 등)은 입찰자가 미리 직접 확인 후 입찰하시기 바라며, 해당 비용은 매수인이 부담하며 매도인은 책임지지 않습니다.
- 본 매매 목적물에 대한 잔금납부기한 만료일과 실제 잔금지급일 중 빠른 날 이후에 발생하는 각종 제세공과금은 매수인 부담으로 합니다.
- 매수자는 부실관련자 해당 여부가 확인되기 전까지 매도자에게 잔금 납부 및 소유권 이전을 요청할 수 없고, 부실관련자에 해당되지 않는 경우에만 잔금을 납부할 수 있으며, 매수자는 이를 이유로 일체의 이의나 민원을 제기할 수 없습니다. 또한 매매(수의)계약의 잔금납부일까지 부실관련자 해당여부가 확인되지 않을 경우, 잔금납부일은 부실관련자 해당여부가 확인되어 매수자에게 통지된 날로부터 3 영업일 이내로 변경되며 매수자는 이를 이유로 매도자에게 매매(수의)계약의 취소 또는 해제를 요구할 수 없습니다.
- 매각 공매물건과 관련하여 매도자가 알지 못하였던 사유로 인하여 매수자에게 사실상, 법률상 불이익이 발생하게 되더라도, 그 불이익은 매수자에게 귀속되며

매도자는 어떠한 책임도 부담하지 않습니다.

- 본 공매물건의 시세는 채무자 진술 등 파산절차 과정에서 현출된 자료를 기초로 개괄적으로 조사된 추정시세이므로, 정확한 시세는 입찰자가 별도로 조사하여야 합니다.
- 본 공매물건의 매매계약과 관련하여 세금계산서, 현금영수증은 발행되지 않습니다.
- 입찰이 성립되지 않을 경우 향후 절차는 수의매각 또는 포기절차를 진행하되 창원지방법원 파산 제2단독의 허가를 전제조건으로 합니다.
- 본 매각은 당 파산재단의 사정에 의해 변경될 수 있으며(매각공고 취소, 중단 포함), 변경사항은 온비드 공고를 통해 확인하시기 바랍니다.
- 기타 자세한 사항은 파산관재인 사무실[경상남도 창원시 성산구 창이대로 689번길 4-4, 4층(가야빌딩)] / 전화 : 055-264-7207, 팩스 :055-264-7208 / 담당자 정순임 실장으로 문의하시기 바랍니다.

채무자 망 문대일의 상속재산의 파산관재인 변호사 고정항

