"아부다비 원전처럼 외국기업·정부 손잡고 해외시장 개척을"

최중경 공인회계사회장의 차기정부 기업정책 제안

정부 정책 영속성	통일·산업·우주 정책은 최소 20년 이상 영속성 보장
규제 완화	의료에 관광산업과 한류 문화를 결합한 의료복합산업 육성
국가 간 산업 협력체제	美 1조달러 인프라 시장 진출, 개성공단 재개
미래 산업 준비	인공지능·뇌과학·항공우주산업 등 유망 신산업 적극 투자
기업지배구조	소액주주 보호보다는 지배구조 선진화에 방점 찍어야

"차기 정부의 핵심 정책과제로 국가 간 산업 협력체제를 갖추고 이를 수행할 반관반민(半官半民) 형태의 '해외개발투자공사'를 설립해야 합니다."

최중경 한국공인회계사회 회장(전 지식경제부 장관)은 30일 열린 한국경영학회 춘계학술대회에서 '기업 경쟁력 제고를 위한 차기 정부의 기업 정책'을 주제로 강연을 열고 국가 간 산업 협력체제 구축과 의료복합산업 육성 등 정책과제를 제안했다. 한국 사회가 처한 상황에 대해 그는 '내우외환, 사면초가'로 진단하며 "차기 정부가 제대로 방향을 잡지 않으면 큰 위기가 닥칠 수 있다"고 경고했다. 현재 우리는 대내외 어려운 환경에 처해 있다. 중국 일본과 동북아 마찰도 크고 가계부채와 청년실업 급증 등의 위기를 안고 있다. 헌정사상 초유의 대통령 탄핵으로 치러지는 '5월 대선'에서 한국호를 이끌 선장이 방향키를 잘 잡아야 하는 이유다.

최 회장은 "우리나라 1인당 국내총생산(GDP)이 10년째 3만달러의 벽을 넘지 못하고 있다"며 "국가 간 산업 협력체제를 시급히 구축해야 한다"고 강조했다. 이를 통해 기업과 정부가 '윈윈' 전략으로 새로운 미래 먹거리 찾기에 나서라는 얘기다. 대표 사례가 트럼프 시대에 미국 내 도로 건설 등 인프라스트럭처 투자 활성화. 향후 10년간 사회간접자본(SOC) 구축에 1조달러(약 1200조원)가 투자될 예정이며, 이런 시장을 적극 공략해야 한다는 설명이다. 그는 "선진국도 해외 진출 기업의 이익을 보호하기 위해 대사관과 정부 등이 적극 대처하고 있다"며 "이를 정경유착으로 보면 안 되고 산정협력(産政協力)의 개념으로 인식해야 한다"고 지적했다.

30일 서울 카이스트 홍릉캠퍼스에서 열린 '2017 한국경영학회 춘계학술대회'에서 최중경 한국공인회계사회 회장(오른쪽 둘째)이 차기 정부의 기업 정책과 관련된 발표를 하고 있다. 〈이충우 기자〉

해외개발투자공사 설립해
美 1조달러 SOC시장 진출

의료·관광·한류 묶은
의료복합산업 육성 나서야

특히 미국의 제조업 부활 정책을 감안해 미국의 앞선 기술과 한국이 보유한 공정관리기법·시공능력이 시너지 효과를 내도록 하라는 주문도 내놓았다. 대표적으로 한국항공우주산업(KAI)이 미국 록히드마틴과 컨소시엄을 구성해 T-50 초음속 훈련기 수주를 추진하는 것과 한국전력이 미국 웨스팅하우스와 원자력 건설 컨소시엄을 구성해 아부다비에 원전을 수출한 사례 등을 제시했다.

최 회장은 항공우주산업에 대한 육성을 강조했다. 항공우주 분야는 전기와 전자, IT(정보기술), 소프트웨어, AI(인공지능) 등 최첨단 과학기술이 융복합된 산업이다. 지식·노동집약이기도 해서 일자리 창출 효과도 높은 편이다. 우리나라 항공우주기술 수준은 미국과 9.3년, 중국과 4.3년 격차가 있는 것으로 조사됐다. GDP 대비 우주 관련 예산도 우리나라는 0.03%로 미국의 0.2%, 러시아 0.47%보다 취약한 상황이다. 최 회장은 가부장적 형태의 규제 철폐도 요구했다. 그는 "과거 공인인증서와 게임산업 규제, 의료 규제처럼 아버지가 어린아이를 다루는 듯한 가부장적 규제는 철폐해야 한다"며 "산업 고도화를 위한 정부의 역할을 고민해야 한다"고 설명했다. 그는 대표적으로 한국 의료서비스가 세계적인 수준임에도 불구하고 '의료 영리화 반대'라는 프레임에 걸려 새로운 시장을 창출하지 못하고 있다고 분석했다. 최 회장은 "의료와 관광산업에 한류를 묶어 새로운 의료복합산업을 창출해야 한다"고 강조했다.

이날 토론자로 나선 이동근 대한상의 상근부회장은 "기업에 대한 국민들의 반기업 정서가 커서 도전과 혁신을 하는 기업이나 기업인이 줄어들고 있다"며 "차기 정부는 경제 주체 간 소통 회복을 통해 서로 신뢰를 쌓을 수 있는 기회를 만들어주면 좋겠다"고 제언했다. 반원익 한국중견기업연합회 상근부회장은 "회원사 가운데 중견기업을 졸업하고 대기업에 오른 곳은 하림 단 한 곳뿐"이라며 "규제를 줄이고 노동악법도 고쳐서 중견기업이 타고 올라갈 수 있는 성장사다리를 만들어달라"고 요청했다. 이승훈·강영운 기자

저성장시대 사업다각화 전략한계… M&A로 주력사업에 집중

한국 경제 정책제언

'백척간두(百尺竿頭)에 서 있는 대한민국 경제.' 30일 서울 KAIST 홍릉캠퍼스에서 열린 한국경영학회 춘계학술대회에서 국내를 대표하는 경영학자들은 추락하는 기업 경쟁력을 높이기 위한 다양한 정책 제언을 쏟아냈다.

◆조직문화·리더십

백기복 국민대 교수는 우리 기업들이 조직문화 리스크와 리더십 리스크를 모두 갖고 있다고 진단했다. 조직문화는 경직돼 있고 이를 극복할 수 있는 리더십은 보이지 않는다는 지적이다. 사실상 '풍전등화(風前燈火)' 상태다.

우리 기업의 조직문화는 '에펠탑' 유형에 속한다. 이는 강한 계층주의와 과업 중심적 관행이 겹친 형태다. 이러한 조직문화는 양적 성장의 시대에는 힘을 발휘할 수 있지만, 오늘날과 같이 질적 성장을 해야 하는 시대에는 맞지 않는다는 게 백 교수의 지적이다. 조직문화의 변화를 위해서는 강력한 리더십이 필요하지만 우리 기업들은 리더 자신이 또 다른 리스크의 원천이 되고 있다. 약자에 대한 갑질로 회사 이미지를 실추시키는 등 리더십 리스크가 문제가 되는 상황이다.

◆패러다임

신동엽 연세대 교수는 현재 우리나라 기업들이 당면한 문제를 '패러다임 위기'로 진단했다. 'K매니지먼트'로 불리는 독특한 한국의 기업경영 모델이 그동안 성장엔진 역할을 해오다가 최근 환경 변화로 더 이상 기능을 못하게 되면서 발생했다는 지적이다. K매니지먼트는 그동안 질적 경쟁력보다는 양에 초점을 맞춰 공격적인 성장을 추구해왔다. 절대적인 상명하복 구조와 가부장적인 권위에 기반한 강한 조직 관리와 통제도 뚜렷한 특징이다. '패스트 폴로어(Fast Follower)' 전략을 통해 성공적인 모습을 보였던 K매니지먼트는 2000년 전후 경쟁력이 파괴된다. 1990년대 중반 품질과 혁신이 새로운 경쟁 기준으로 등장하게 되면서 과거 전략이 한계에 부딪히게 된 것이다. 신 교수는 "새로운 한국형 기업경영 패러다임인 'K매니지먼트 2.0'이 시급한 상황"이라며 "자율성과 다양성 개방성을 강조하면서 창조적 혁신이 가능한 경영 패러다임을 만들어야 한다"고 강조했다.

◆전략

송재용 서울대 교수는 저성장 시대에 사업 포트폴리오를 재점검하고 핵심 사업과 역량 위주로 재편하는 작업이 시급하다고 지적했다. 자발적·선제적 사업 포트폴리오 조정이 절실히 필요하다는 얘기다. 저성장과 치열한 경쟁이 겹치면 주력 사업과 연관이 없는 분야(비관련형)로의 다각화와 수직계열을 기반으로 한 선단식 경영이 한계에 부닥칠 가능성이 높다.

백기복 교수 | 신동엽 교수 | 송재용 교수 | 박우성 교수 | 이영면 교수 | 김도현 교수

상명하복 K매니지먼트론 안돼
경영 패러다임 전환 서둘러야

노동시간만 길고 성과 낮아
인사관리에 근본적 혁신 필요

정부주도 노사관계 벗어나
지역·업종 노사협의체 활성화

송 교수는 현 시기는 내실경영이 우선되어야 하지만 무조건 방어적 경영으로 움츠러들기만 해서는 곤란하다고 지적했다. 경쟁력 있는 기업이라면 주력 사업 점유율을 높이고 국내외 기업에 대한 적극적인 인수·합병(M&A)과 우수 인력 확보 등을 해야 한다는 것이다. 송 교수는 "신규 사업에 진출할 때는 진입 시점은 빠르게 가져가지만 대규모 투자 시점은 늦추는 단계적 투자 전략인 리얼 옵션(real option) 적 투자와 마인드셋이 중요하다"고 설명했다.

◆사람 경쟁력

박우성 경희대 교수는 우수한 인재와 조직력이 우리 경제 발전의 원동력이었지만 외환위기 이후 조직에 대한 충성과 몰입이 크게 떨어졌다고 지적했다. 경제협력개발기구(OECD) 조사를 보면 일하는 시간은 길지만 성과는 낮은 전형적인 고비용 저효율 구조를 보이고 있다. 설상가상으로 4차 산업혁명으로 대변되는 새로운 시대가 왔지만 이에 맞는 인재는 찾기 힘들다. 앞으로 필요한 인재는 학습민첩성, 창의융합형, 수렴형, 근성과 인성 등을 고루 갖춘 사람이다. 새로운 시대에 한국 기업들에 필요한 사람 관리 방법은 시스템의 근본적인 혁신이다.

◆노사관계

이영면 동국대 교수는 기업들의 경쟁력 확보를 위해 '대립에서 이해관계 공유의 노사관계'와 '정부의 일방적 주도에서 벗어나 자발적인 이해관계 공유형 노사관계'를 제안했다. 경제가 성장하면서 대립적인 노사관계는 불가피한 측면이 있지만 앞으로는 독일·일본처럼 신뢰를 바탕으로 협력적인 노사관계를 구축하라는 지적이다. 이를 위해 이 교수는 세 가지 접근법을 내놓았다. 축소되는 노동조합의 영향력을 법으로 지원해야 한다는 것이다. 노조의 영향력이 강했던 유럽 국가들도 지난 10~20년간 노동조합 조직률이 하락하자 정부의 역할이 확대되고 있다. 두 번째로 비노조 사업장에도 노사협의회 등을 설치해 근로자의 집단적 의견을 수렴해야 한다는 것이다. 마지막으로 지역 단위와 업종 단위의 노사 협의 체제를 활성화해야 한다고 지적했다.

◆기업가정신

김도현 국민대 교수는 추락하는 기업가정신을 극복할 수 있는 대안으로 사내 '앙트러프러너십(Entrepreneurship)'을 제안했다. 기업들이 새로운 사업을 조직 내에서 만들거나 조직이 늘 젊음을 유지하도록 하는 프로세스를 가동해야 한다는 지적이다. 매년 실시되는 기업들의 앙트러프러너십 활동을 측정하는 지표인 EEA(Entrepreneurial Employee Activities) 결과를 보면 혁신국가들의 평균치는 5.1인 반면 우리나라는 2.3으로 매우 낮은 편에 속한다. 김 교수는 사내 앙트러프러너십 확대를 위해 사내벤처링을 제안했다. 사내벤처링에서 내부벤처링은 기업 내부에서 새로운 아이디어를 발굴하고 이를 사업 부문의 형태로 육성하는 것을 말한다. 반면 외부벤처링은 외부의 가능성 높은 기업을 투자·인수하는 활동을 말한다. 구글 페이스북 아마존 등의 기업 인수 방식이 이것이다. 이승훈·강영운 기자

2017년 방산 중소기업 컨설팅 지원사업 안내

1 사업목적
기술력을 갖춘 우수 중소기업의 방산분야 참여 확대와 방산분야에서 활동하고 있는 방산 중소기업의 경쟁력 강화

2 신청대상
방산 중소기업 또는 방산분야 진출 희망 중소기업 중 기술력을 갖춘 중소기업

* 지원대상 중소기업은 [방산 중소기업 컨설팅 지원사업 운영규정] 제4조
- 방산분야에서 이미 활동하고 있는 방산 중소기업
- 중소기업청 인증, 기술혁신형 중소기업 및 벤처기업
- 산업통상자원부 인증, 신제품(NEP)인증 중소기업
- 산업통산자원부 인증, 전력산기술 인증 중소기업
- 그 밖에 방위사업청장이 필요하다고 인정하는 중소기업

3 지원내용
- 지원규모 : 50개사 내외(예산에 따라 탄력적 운용)
- 지원기간 : 컨설팅 지원기업 선정일로부터 2017년 12월까지
- 지원비용 : 업체당 연간 3,000만원 한도내 컨설팅비 지원(업체부담금 25% 별도)
- 지원분야 : 방산 관련 중소기업의 컨설팅 수요에 따라 맞춤형으로 지원

컨설팅 분야	세 부 내 용
기술컨설팅	• 생산현장에서 발생하는 공정 · 기술상의 문제 해결 • 중소기업 보유 기술의 무기체계 활용 • 공정개선, 품질개선, 설비 및 품질관리 • 공동기술개발, 기술협력 등
경영컨설팅	• 국내외 마케팅, 사업전환, M&A 등
법률컨설팅	• 기술이전, 방산수출, 절충교역 등 법률상담 • 특허 및 이노비즈 인증 등 기술보호 관련 상담
행정컨설팅	• 제안서 등 행정서류 작성지원, 방산원가 계산 • 방산조달, 계약 절차 · 방법 및 방산물자 지정 • 부품국산화 개발 참여, 방위산업 육성자금 융자신청 등

* 국방 규격 · 목록화, 방산기술보호 등 기타 분야 지원 가능

4 신청기간 및 신청방법
- 신청기간 : 2017. 3. 31(금) ~ 2017. 5. 8(월)까지
- 신청방법
  - 신청기업이 한국방위산업진흥회 홈페이지(www.kdia.or.kr)에 접속하여 컨설팅 신청분야 컨설턴트 검색
  (홈페이지 ➡ 방산중소기업컨설팅 ➡ 컨설턴트 ➡ 컨설턴트현황)
  * 홈페이지 일반공지사항 「방산중소기업컨설팅지원사업 안내문」 참조
  - 컨설턴트는 신청기업과 컨설팅 내용에 대해 자율적인 협의를 통해 "컨설팅 수행계획서" 작성
  - 신청기업은 한국방위산업진흥회 홈페이지에 게재된 양식에 따라 "컨설팅 신청서", "희망컨설팅 참여계획서", "컨설팅 수행계획서" 와 첨부서류를 등기우편 또는 e-mail 제출
  * 등기우편 신청의 경우 5. 8(월) 도착 분까지 인정

5 지원대상 기업 선정절차

신청서, 수행계획서 접수 (3. 31 ~ 5. 8) → 예비진단 및 현장심사 (5. 11 ~ 5. 17) → 지원대상 기업 심사 1차 / 2차 (5. 19 ~ 5. 26) → 지원대상 기업 선정 (6. 7)

한국방위산업진흥회 → 예비진단컨설턴트 → 선정평가위원회 → 한국방위산업진흥회 방위사업청

- 지원대상 기업 심사
  - 1차(실무위원회) : 서면평가(컨설팅 신청서, 수행계획서, 현장심사지표 등)
  - 2차(선정평가위원회) : 대면평가(컨설턴트 발표)

6 컨설팅 추진절차

① 기업모집 ➡ ② 신청서 · 수행계획서 접수 ➡ ③ 현장심사 ➡ ④ 평가 및 기업선정 ➡ ⑤ 컨설팅 실시 ➡ ⑥ 컨설팅 중간평가 ➡ ⑦ 중간평가 결과 후속조치 ➡ ⑧ 최종평가 ➡ ⑨ 성과 및 만족도 조사 ➡ ⑩ 비용정산

* 컨설팅 중간평가 및 최종평가 시 '실패'로 판정된 경우 계약해지(기업부담금 환급, 정부지원금 미지급)

7 참고사항
- 컨설팅 지원대상 제외
  - 전년도에 지원받는 컨설팅분야와 중복하여 신청한 경우
  - 신청기업 또는 컨설턴트가 허위로 수행계획서를 작성한 경우
  - 신청기업이 부도, 화의, 법정관리 중이거나 금융불량 거래처로 규제중인 경우
- 신청기업의 희망컨설턴트가 컨설턴트 풀에 등록되지 않은 경우, 자격요건을 심사하여 자격요건에 부합되지 않으면 선정에서 제외될 수 있음.

방위사업청 | 한국방위산업진흥회 Korea Defense Industry Association | 신청 및 문의처

한국방위산업진흥회 사업팀 (담당 : 차장 문정운)
• 주소 : (우)04158 서울시 마포구 마포대로 49 (도화동, 성우빌딩 13층)
• TEL : 02-3270-6038 • E-mail : jwmoon@kdia.or.kr

신탁물건 공매(입찰)공고

1. 공매대상물건(입찰매각)
소재지 : 전라남도 광양시 중동 1309-1 「e편한세상 광양」 (단위 : ㎡)

용도구분	층	호	전용면적	분양면적	계약면적	대지지분
판매시설	1	101	36.341	49.743	67.102	5.63
판매시설	1	102	36.290	49.673	67.007	5.62
판매시설	1	103	82.971	113.568	153.201	12.86
판매시설	1	104	90.544	123.934	167.184	14.03
판매시설	1	105	80.514	110.207	148.666	12.48
판매시설	1	106	60.300	82.564	111.377	9.35
판매시설	1	107	154.679	211.721	285.606	23.97
판매시설	1	108	67.301	92.120	124.267	10.43
판매시설	1	109	175.656	240.433	324.338	27.22
판매시설	1	110	94.718	129.648	174.893	14.68
판매시설	1	111	177.243	242.606	327.270	27.47
의료시설 (병원)	2	201	153.975	197.977	271.423	23.86
업무시설	2	202	233.921	300.770	412.350	36.25
업무시설	2	203	298.630	383.970	526.415	46.21
의료시설 (병원)	2	204	335.060	430.812	590.637	51.84
의료시설 (병원)	2	205	86.703	111.480	152.837	13.44
의료시설 (병원)	2	206	90.459	116.311	159.461	14.02
의료시설 (병원)	2	207	75.493	97.067	133.078	11.70
의료시설 (병원)	2	208	71.996	92.571	126.913	11.16
의료시설 (병원)	2	209	61.155	78.631	107.802	9.48
의료시설 (병원)	2	210	61.155	78.631	107.802	9.48
의료시설 (병원)	2	211	72.629	93.384	128.027	11.25
의료시설 (병원)	2	212	73.065	93.945	128.796	11.32
의료시설 (병원)	2	213	45.151	58.054	79.591	7.00
운동시설 (골프연습장)	2	214	501.126	644.436	883.373	77.66
의료시설 (병원)	2	217	116.803	150.183	205.898	18.10
의료시설 (병원)	2	218	78.590	101.049	138.536	12.18
의료시설 (병원)	2	219	99.007	127.301	174.527	15.34
의료시설 (병원)	2	220	85.860	110.397	151.351	13.31
의료시설 (병원)	2	221	84.800	109.034	149.483	13.14
의료시설 (병원)	2	222	115.399	148.377	203.428	17.88
의료시설 (병원)	2	223	58.550	75.282	103.210	9.07
의료시설 (병원)	2	224	61.155	78.630	107.803	9.48
의료시설 (병원)	2	225	77.513	99.664	136.637	12.01
의료시설 (병원)	2	226	111.808	143.760	197.092	17.33
의료시설 (병원)	2	227	175.974	226.283	310.202	27.27
의료시설 (병원)	2	228	223.587	287.482	394.134	34.65

※ 203호 및 204호 등의 경우, 현재 등기부등본 등 공부변경 중에 있음.
※ 임대차내역은 아래와 같으며, 기존 임대차계약(임대보증금 반환의무, 제한물권 명의변경 등 포함) 승계조건임
[상세내역은 당사에 별도 문의 요망 / 낙찰자계약자는 최종 낙찰가격 외에 추후 임대보증금을 추가로 부담하여야 함]

(단위 : 원 / 부가세 별도)

호수	임차인	임대보증금	월 임대료	제한물권(설정금액)	계약체결일	계약종료일
101호 102호	GS리테일	100,000,000	2,500,000	전세권 (100,000,000)	'16.08.30	'18.10.06
103호	심옥주 (5.0만원보기)	30,000,000	2,500,000 (1년후 2,800,000)	전세권 예정 (30,000,000)	'17.03.23	'19.03.22
202호	현대해상	90,000,000	3,860,000	근저당권 (117,000,000) 전세권 예정 (130,000,000)	'17.03.09	'19.04.06
203호	삼성생명	100,000,000	4,000,000		'17.02.25	'19.02.24
214호	사회복지 (키즈카페)	50,000,000	3,000,000	전세권 예정 (50,000,000)	'17.03.07	'22.03.06

※ 호수 및 면적은 공부상 내역이며 면적, 가격 등 상세내역은 당사에 별도 문의 요망.
※ 매매목적물의 인도 · 명도책임 및 미납관리비 등 이와 관련된 모든 비용은 매수인이 부담하는 조건임.
※ 단, 당사 사정 또는 근저당권자(수익자)의 요청에 따라 공매가 중지될 수 있음(기타사항 참조).

2. 회차별 공매예정가격

(단위 : 원)

구분	토지가	건물가	공급가	부가세	소 계
1회차	4,013,564,000	16,054,256,000	20,067,820,000	1,605,425,600	21,673,245,600
2회차	3,612,207,000	14,448,830,000	18,061,037,000	1,444,883,000	19,505,920,000
3회차	3,250,986,000	13,003,947,000	16,254,933,000	1,300,394,700	17,555,327,700
4회차	2,925,887,000	11,703,552,000	14,629,439,000	1,170,355,200	15,799,794,200
5회차	2,633,298,000	10,533,196,000	13,166,494,000	1,053,319,600	14,219,813,600
6회차	2,369,968,000	9,479,876,000	11,849,844,000	947,987,600	12,797,831,600
7회차	2,132,971,000	8,531,888,000	10,664,859,000	853,188,800	11,518,047,800
8회차	1,919,673,000	7,678,699,000	9,598,372,000	767,869,800	10,366,241,900
9회차	1,727,705,000	6,910,829,000	8,638,534,000	691,082,900	9,329,616,900
10회차	1,554,934,000	6,219,746,000	7,774,680,000	621,974,600	8,396,654,600
11회차	1,399,440,000	5,597,771,000	6,997,211,000	559,777,100	7,556,988,100
12회차	1,259,496,000	5,037,993,000	6,297,489,000	503,799,300	6,801,288,300

※ 회차별 10% 순차할인된 금액이며, 2회차부터 토지가 및 건물가 천원단위 미만 절사
※ 입찰매각 조건이며, 호별 상세내역은 당사에 별도 문의 요망.

3. 접수기한 및 공매일시

구분	접수기한	공매일시	비 고
1회차	2017-04-14 오후 1시	2017-04-14 오후 1시30분	
2회차	2017-04-17 오후 1시	2017-04-17 오후 1시30분	
3회차	2017-04-19 오후 1시	2017-04-19 오후 1시30분	
4회차	2017-04-21 오후 1시	2017-04-21 오후 1시30분	
5회차	2017-04-24 오후 1시	2017-04-24 오후 1시30분	
6회차	2017-04-26 오후 1시	2017-04-26 오후 1시30분	
7회차	2017-04-28 오후 1시	2017-04-28 오후 1시30분	
8회차	2017-05-04 오후 1시	2017-05-04 오후 1시30분	
9회차	2017-05-08 오후 1시	2017-05-08 오후 1시30분	
10회차	2017-05-10 오후 1시	2017-05-10 오후 1시30분	
11회차	2017-05-12 오후 1시	2017-05-12 오후 1시30분	
12회차	2017-05-15 오후 1시	2017-05-15 오후 1시30분	

4. 접수 및 입찰장소
– 당사 6층 회의실(서울시 강남구 테헤란로 309 삼성제일빌딩)

5. 공매방법 : 일반경쟁입찰(단, 단독응찰도 유효)
① 당사 공매예정가격이상 최고가 응찰자에게 낙찰함.
② 최고 동가 응찰자가 2인 이상인 경우에는 증시 등 응찰자들을 대상자로 최고가 응찰가격 이상으로 재입찰하여 최고가격 응찰자를 낙찰자로 결정함.
③ 각 차수별 공매실시 후 유찰된 경우에는 다음 공매차수 공매실시(접수) 전까지 전회차 공매조건 이상으로 수의계약할 수 있음.
④ 전항의 수의계약은 다음 각 호에 기재된 조건에 따름.
(1) 계약보증금률 : 매수희망금액의 100분의 10
(2) 접수방법 : 방문접수(우편접수 등 기타방법 불가)
(3) 접수순서 : 선착순(단, 동시 접수자가 2인 이상인 경우 동시 접수자들 중 최고가 접수자를 수의계약자로 정함)
(4) 신청서류 : 가. 매수신청서 1부
나. 인감증명서(법인은 사용인감계 포함) 1부, 인감도장, 주민등록등본(개인) 또는 법인등기부등본(법인) 1부,
인감증명서가 첨부된 위임장(대리인에 한함) 1부, 법인의 경우 정관 1부
다. 계약보증금 납부영수증 1부
(5) 기타 수의계약에 필요한 사항
⑤ 계약체결 미이행 또는 계약후 잔금 미납으로 계약이 해제될 경우 낙찰회차 차순위 응찰가격 이상으로 별도 공고 없이 수의계약할 수 있으며, 수의계약체결 후 30일 이내로 잔대금 납부기일을 지정할 수 있음.

6. 입찰보증금
– 공매예정가격의 5%이상(입찰결과 유찰자의 입찰보증금은 이자 없이 7영업일 이내 반환함)

7. 계약체결
– 낙찰일로부터 5영업일 이내에 매매계약을 체결하여야 하며, 낙찰자가 기한 내 매매계약을 체결하지 않을 경우 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금 전액은 당사로 귀속됨.

8. 대금납부기간 및 방법
– 계약금 : 계약체결시 낙찰금의 10% 이상 납부(입찰보증금 포함)
– 잔 금 : 계약체결일로부터 30일 이내
– 잔금납부약정일, 잔금납부일, 입주일 중 빠른 날 이후에 발생 또는 고지된 제세공과금 등 모든 비용과 책임은 매수자가 부담 (단, 미납 관리비 및 각종 부담금은 상기 일자와 관계없이 매수자가 모두 부담)하며, 이는 소유권이전등기서류 교부와 동시이행관계임.
– 매수자는 매매대금 중 부가가치세 납부에 따른 세금계산서를 발급주체(당사는 발급주체가 아니며 수익자 또는 우선수익자가 발급 주체임)로부터 직접 교부받아야 함.
– 계약금이 위약금으로 귀속되는 경우 부가가치세 상당액도 위약금에 포함되는 것으로 간주함.
– 매수자는 소유권이전 서류 교부 신청 전 잔금납부와 동시에 부동산거래신고필증(접수증)을 제출해야하며 미제출시 당사는 소유권 이전을 거부할 수 있음.
– 매수자에게 소유권이전 등기 후 신탁계약의 (우선)수익자 등이 비사업자에 해당할 경우 당사는 관련 부가가치세를 매수자에게 환불할 수 있음.

9. 입찰신청서류
① 입찰참가신청서(당사소정양식) 1부 ② 인감증명서(법인은 사용인감계 포함) 1부 및 인감도장 ③ 주민등록등본(개인) 또는 법인등기부등본(법인) 1부 ④ 인감증명서가 첨부된 위임장(대리인에 한함) 1부 ⑤ 법인의 경우 정관 1부
⑥ 입찰보증금 납부영수증(공매예정가격에 대한 5%이상의 금액을 접수시한 마감시까지 아래의 당사계좌로 예치하여야 함)
입금계좌 : KEB하나은행(구 한국외환은행) / 계좌번호 630-008696-733 / 예금주 (주)한국토지신탁

10. 기타사항
① 응찰자가 입찰에 응할 시는 공매공고, 입찰유의서, 매매계약서 및 계약조건 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 사전숙지 후 응찰한 것으로 간주하며 이를 이해하지 못한 책임은 응찰자에 있습니다.
② 공매대상물건의 공부 및 지적부상 하자나 행정상의 규제 또는 수량의 상이 등에 대하여 당사는 책임을 지지 아니하므로 응찰자 책임하에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인하시기 바랍니다. 또한 소유권 취득 및 각종 인 · 허가 등 처분과 관련된 사항은 응찰자의 책임으로 관계법령 및 관계기관에 확인하여야 합니다.
③ 본 공매대상물건에 대한 정확한 현황조사 및 각종 권리제한사항(유치권, 임차권, 압류, 가압류 등)은 매수자가 부담하고 이에 대해 매도자에게 일체의 이의를 제기하지 않는 조건입니다.
④ 공매대상물건의 멸도(입차인, 지상권자, 전세권자, 유치권자 등), 제한물권 등(근저당권, 지상권, 전세권, 가압류, 가처분, 불법점유 등) 일체의 법률적 · 사실적 제한사항 및 권리관계의 말소 등의 처리는 매수자가 부담하고 매도자는 책임지지 않는 조건입니다.
⑤ 공매대상물건 중 매도자에게 임차권을 주장할 수 있는 임차인이 존재할 경우 매수자가 임대인의 지위 및 임대차보증금반환채무를 인수 하여야 합니다.
⑥ 매수자는 잔금납부일을 기준으로 하여 공매대상물건의 현상 그대로를 인수하며 매도자에게 어떠한 경우에도 별도의 건물수선 및 하자보수를 요구하지 않는 조건입니다.
⑦ 매수이전과 관련하여 발생하는 소유권이전등기비용 및 잔금납부약정일, 잔금납일, 입주일 중 빠른 날 이후에 발생 또는 고지된 제세공과금 등 모든 비용과 책임은 매수자가 부담하며 매도자는 책임지지 않는 조건입니다. 단, 미납관리비 및 각종 부담금은 상기 일자와 관계없이 매수자가 모두 부담하는 조건입니다.
⑧ 공매대상물건에 표시되지 않은 물건(건물, 공작물 및 동산 등 일체)이나 제3자가 시설한 물건 등이 존재할 경우 매수자 부담(비용 포함)으로 처리(멸도 · 인도, 철거 및 수거 등)하여야 한다.
⑨ 매수자는 토지거래허가, 매매계약서 검인 및 부동산거래신고 등 제반 행정절차를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며 신고 등 행정 절차의 누락에 따른 과태료 등은 매수자가 부담하여야 합니다.
⑩ 수익자 또는 우선수익자가 채권계산서 발급을 거부 또는 지연할 경우 매수자는 수익자 또는 우선수익자와 협의하여 처리하여야 하며 이로 인해 법적분쟁이 발생하더라도 매도자인 당사에 일체의 이의를 제기하지 않는 조건입니다.
⑪ 본 공매계획은 입찰 전까지 당사 또는 신탁관계인의 사정에 의해 변경 · 중지 또는 공매 물건의 원인채무 변제 등으로 인하여 취소될 수 있으므로 공매 참가 전에 반드시 확인하시기 바랍니다.

11. 기타 자세한 사항은 당사 홈페이지(www.koreit.co.kr) 및 당사 (조기연 과장 / 02-3451-1069) 로 문의하시기 바랍니다.

2017.3.31.

KOREA REAL ESTATE INVESTMENT & TRUST 한국토지신탁