

부 동 산 매 매 계 약 서

2025. . .

위탁자 주식회사 다운종합건설과 수탁자 코리아신탁(주)(이하 "갑"이라 함)간 체결한 부동산담보신탁계약에 의하여 "갑"이 별첨 부동산을 처분함에 있어 매수인(이하 "을"이라 함)은 본 재산이 부동산담보신탁계약 처분방법에 의거 공급될 재산이라는 특수성을 인지하고 다음 각 조항과 같이 매매계약을 체결한다.

매도인("갑") : 코리아신탁(주)

매수인("을") :

부 동 산 매 매 계 약 서

○ 부동산의 표시 : 별첨 참조

위 표시 부동산(이하 "매매목적물"이라 함)의 매매계약을 체결함에 있어 매도인 코리아신탁주식회사(이하"갑"이라 함)와 매수인 000 (이하"을"이라 함)은 다음과 같이 계약을 체결한다.

제1조(매매대금)

"갑"은 아래 금액으로 "매매목적물"을 "을"에게 매도하고 "을"은 이를 매수한다.

(단위 : 원)

토지가액	건물가액	부가가치세	합 계

※ 물건별 세부 매매금액은 별첨 참조

제2조(대금지급방법)

① "을"은 제1조 매매대금을 다음과 같이 "갑"에게 지급하기로 한다.

(단위 : 원, 부가세 포함)

구분	지급일	지급금액	비 고
계약금	계약 체결시		입찰보증금으로 대체 가능함
잔금	계약 체결일로부터 30일 이내		
합 계		0	
입금 계좌	경남은행, 계좌번호 : 207-0202-4248-01, 예금주 : 코리아신탁(주)		

② "을"이 제1항에서 정한 기일에 대금을 지급하지 아니할 경우, "을"은 잔금납부 예정일 도과 전까지 우선수익자의 서면 동의를 득하여, 잔금 납부예정일로부터 실대금 납부일까지 연12%의 연체이자를 가산하여 지급하기로 한다. 단, 매매대금 선납에 따른 선납할인은 없는 것으로 한다.

③ "을"이 제1항에서 정한 기일에 대금을 지급하지 아니할 경우, "갑"은 14일 이내의 유예기간을 두고 매매대금 납부를 "을"에게 2회 최고하고, 최고 기간 내 매매대금을 완납하지 않을 경우, 해제통지와 함께 매매계약을 해제할 수 있다.

제3조(소유권이전)

① "을"이 제3조에서 정한 매매대금과 "을"이 부담하여야 할 제비용을 완납하였을 때에는, "갑"은 "을"에게 소유권 이전등기에 필요한 서류를 교부하여야 한다.

② "을"은 위 제1항의 서류를 교부받은 즉시 이전등기를 완료하여야 하며, 이를 지연함으로써 인하여 발생하는 책임은 "을"이 부담한다.

③ "갑"은 "을"이 매매대금 및 제비용 완납전이라도 잔금 등 전액을 충당할 수 있는 예금, 적금, 금융기관 발행 지급 보증서를 담보로 제공한 경우에는 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부할 수 있다.

④ 소유권이전 절차에 관한 인지대 등 일체의 비용은 "을"의 부담으로 한다.

⑤ 입찰일 기준으로 "매매목적물"의 제한권리는 "을"의 책임으로 정리하되, 입찰일로부터 소유권 이전등기 완료일까지 추가적인 제3자의 권리 침해로 인하여 소유권이전 불가 시는 "갑"의 책임으로 정리하기로 한다. 단, 소유권 이전 등기 완료일까지 "갑"이 정리하지 못할 경우 낙찰 및 본 매매계약은 무효로 하고, "갑"은 "을"이 기납부한 대금을 이자 없이 원금만 반환하며, 이 경우 "을"은 "갑"에게 일체의 이의를 제기하지 못한다.

제4조(하자책임 및 위험부담)

① "을"은 매매목적물의 권리와 현상태 및 사용에 관한 제반사항에 관하여 상세히 조사 검토한 후 현상대로 인수함을 전제로 이 계약을 체결하는 것으로서, "갑"은 다음 각 호의 사항에 관하여는 계약체결이후에 책임을 지지 아니한다.

1. 매매목적물 중 수량의 차이 및 품명, 규격, 품질, 현구조물의 안전상태(안전진단)등 모든 물적 하자
2. 공부 및 지적상의 하자(현황도로 등), 미등기건물, 행정상의 규제 등으로 인한 구조, 수량의 차이
3. 권리의 일부가 타인에게 속함으로써 받는 권리의 제한(근저당권 등)
4. 등기부상 표시내용과 현상과의 상이
5. 매매목적물의 임대차내용 확인과 명도 또는 철거
6. 법정지상권(관습법상의 법정지상권 포함), 지역권, 유치권, 기부채납의무 등의 존재로 인한 목적물의 가치 감소
7. 매매목적물의 하자담보책임

② 이 계약체결일 이후에 매매목적물의 공용징수, 도시계획의 변경, 건축제한, 도로편입 등 일체의 공법상의 부담이

부과되었을 경우 이에 따른 모든 책임은 "을"의 부담으로 한다.

제5조(명도 또는 인도)

- ① 매매목적물의 명도 또는 인도는 "을"이 그 책임을 부담한다.
- ② "갑"은 매매대금 완납 받은 후에 매매목적물을 현상 그대로 "을"에게 인도하며 "을"은 조건 없이 인수한다.
- ③ 매매목적물 및 부속물과 관련하여 기존 이해관계자들의 정리는 "을"의 책임으로 하며, 그 정리결과에 따라 "갑"에게 여타의 권리주장이나 요구(대금지급의 조정 등)를 할 수 없다.
- ④ 매매목적물로 표시되지 않은 물건(건물, 공작물 및 동산 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등이 있을 때에는 그에 대한 명도, 철거, 수거, 인도 책임 및 비용부담은 "을"에게 있다. 또한 본 건 매매목적물에 표시되지 아니한 등기 및 미등기 부동산 및 물건(쓰레기 포함)의 명도나 철거도 "을"의 책임으로 한다.
- ⑤ 잔금 납부일 이후 화재보험 잔여기간에 대한 화재보험료는 "을"이 부담하기로 한다.

제6조(점유사용 불가)

- ① "을"은 매매계약 체결이후 "갑"의 승인 없이 매매목적물에 대하여 임의로 전매, 임대, 전세, 점유이전, 제3자에의 권리설정 등을 하였거나, 동산의 교체 및 무단반출, 식목, 목적물의 개량, 구조변경이나 목적물건의 성질을 변경하는 행위를 하였을 경우는 "갑"은 매매계약을 해제할 수 있으며, 이 경우 계약보증금은 "갑"에게 귀속된다.
- ② "을"이 제1항의 매매목적물을 "갑"의 승인 후 점유사용 할 때에는 수도료, 전기료, 관리비 등 제세공과금을 "을"이 부담하여야 하며 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.
 1. 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하여 당해 물건 허용시설 능력 범위에서 점유 사용하되 위 제1항에서 정한 사항을 위배하지 않기로 한다.
 2. 매매목적물에 대하여 화재 또는 이에 부대하는 파괴적 사고가 발생하였을 때에는 "을"은 즉시 그 사실을 "갑"에게 통지하고 화재보험회사에 제출할 이재상황설명서와 손해추산서 사본을 "갑"에게 송부하여야 한다.
 3. "갑"이 "을"의 점유사용기간 중 매매목적물의 실황을 조사하거나 실황파악을 위하여 제보고를 요청할 때에는 "을"은 지체 없이 이에 응하기로 한다.
- ③ 계약 해제 시에는 점유사용에 대한 "을"의 유익비 등을 "갑"에게 요구하지 아니한다.
- ④ "을"은 "갑"의 승낙 없이 잔금 완납이전에 매매목적물을 점유 사용할 수 없으며, 특별한 사유로 인하여 점유사용하게 될 때에는 지체 없이 "갑"의 승인을 득하여야 한다. 이 경우에도 제1항 내지 제3항의 적용을 받기로 한다.

제7조(손해배상책임)

"을"의 고의 또는 과실로 매매목적물이 멸실, 파손되거나 "을"이 제6조의 조건을 위반하여 "갑"에게 재산상의 손해를 초래하게 하였을 때에는 "을"은 지체 없이 원상복구하거나, 그 상당액을 "갑"에게 배상하여야 한다. 이 경우 손해배상금의 산정은 '감정평가 및 감정평가사에 관한 법률'에 의한 감정평가법인이 평가한 금액과 "갑"이 평가한 기성건축물(기성고)의 금액(건설원가)을 기준으로 한다.

제8조(제세금, 관리비, 보험료 등)

- ① "갑"은 계약 체결 후 본 계약서상 잔금납부일 이전에 고지된 "갑"이 납부의무자인 제세공과금(재산세, 종합부동산세, 환경개선부담금, 교통유발부담금, 수탁자가 책임을 부담하는 압류금액 등에 한함)을 부담하고, "을"은 잔금납부일 이후에 고지되는 제세금과 공과금 및 관리비 일체를 부담하여야 한다.(단, 잔금납부일 이전에 고지된 해당 사업장의 "갑"이 납부의무자인 체납 제세금(당사로 고지된 물적납세의무 금원 포함)은 매매대금에서 "갑"이 납부할 예정이오나, 2021년도부터 위탁자 명의로 부과된 제세금 미납금 및 미납으로 인하여 신탁물건이 압류되는 경우에는 "을"의 책임으로 해결해야 합니다.
- ② "을"은 "갑"이 본 매매목적물의 보험사고(화재, 가스, 주차장등) 발생 시 예상되는 손실을 보전키 위해 보험을 가입하여 납입한 보험료에 대해서는 "을"의 잔금 납부일로부터 보험만료일까지 기간에 대한 보험료를 정산하여 소유권이전과 동시에 "갑"에게 지급하고, 피보험자의 명의를 "을"로 변경하기로 한다.

제9조(대금지급의 기한이익 상실)

"을"이 계약중 제6조, 제7조를 위반하여 "갑"이 본 건 매매대금의 전액 지급을 요구하면 "을"은 대금지급의 기한이익을 상실한다.

제10조(계약의 해제)

- ① "갑", "을" 쌍방 공히 이 계약을 위반하였을 때에는 각 상대방은 이 계약을 해제할 수 있다.
- ② "갑"의 위약으로 이 계약이 해제될 경우에는 기 납부된 매매대금 전액에 대하여 이자 없이 원금만을 "을"에게 지급한다. 또한 그 위약이 매매목적물에 관하여 "갑"이 취득한 권리에 대한 원인무효판결에 기인하는 경우에는 "갑"은 기 납부된 매매대금 전액을 이자 없이 원금만 "을"에게 반환하고, "을"은 이로 인한 손해배상 등 일체의 이의를 제기치 아니하기로 한다.
- ③ "을"의 귀책사유로 이 계약이 해제될 경우에는 다음 각 호와 같이 한다.
 1. "갑"이 이미 수취한 계약보증금은 "갑"의 귀속으로 한다.
 2. "을"이 매매목적물에 대하여 지출한 필요비나, 유익비, 제8조에 의하여 "을"이 지급한 비용 등 일체의 비용은 "을"의 점유사용의 전후에 관계없이 "갑"에게 상환 또는 보상을 청구할 수 없으며, 매매목적물상에 부합 또는 증설된 모든 물건 시설에 대한 일체의 권리를 포기하고 그 물건의 현상대로 "갑"에게 귀속하는 것으로 한다. 다만, "을"이 대금완납 전 점유사용승인에 따라 "갑", "을"간에 별도 점유사용 약정을 체결하였을 경우에는 그 약정에 따르기로 한다.

제11조(변경사항 신고)

"을"은 매매계약 체결 이후 "을"의 상호 및 주소지 등이 변경될 때에는 지체 없이 "갑"에게 신고하기로 한다. 신고를 이행하지 아니하여 발생한 손해에 대하여는 "을" 책임과 비용으로 처리하기로 한다.

제12조(명의변경)

명의 변경은 원칙적으로 불가하며, 예외적으로 "갑"이 승낙하는 경우에 한하여 명의변경이 이루어진다.

제13조(토지거래허가)

"을"은 계약체결 이후 매매부동산과 관련하여 관계법규에 의하여 "을"의 명의로 허가, 인가, 신고, 승인 등을 받아야 할 경우에는 "을"이 받아야 하며 이에 소요되는 비용도 "을"이 부담한다.

제14조(계약서의 검인 및 실거래신고)

부동산매매계약서에 대한 검인 및 부동산거래계약실거래신고는 "을"의 책임으로 처리하여야 하며 이에 소요되는 비용도 "을"이 부담하기로 한다.

제15조(신탁종료 등 이후 매매계약상 권리의무승계)

다음 각호의 사유 발생과 동시에 본 계약에 기한 "갑"의 "을"에 대한 모든 권리의무는 계약변경 등 별도의 조치 없이 위탁자(주식회사 다운종합건설 / 110111-5192771)에게 포괄 승계된다.

1. "갑"과 위탁자 간의 신탁계약의 종료일(신탁계약의 중도해지일, 신탁기간 만료일 등 신탁 계약에 기한 신탁종료 사유 발생일을 말함)
2. 이 매매계약목적물에 대하여 신탁등기말소 및 "갑"으로부터 "을"로의 소유권이전등기일

제16조(분쟁의 관할)

매매 계약과 관련된 분쟁발생시 소송관할은 서울중앙지방법원으로 한다.

제17조(계약서의 구성)

본 매매계약은 이 매매계약서와 현물종람확인서, 입찰참가자 준수규칙 및 공매공고로 구성되며 상호 보완 효력을 갖는다.

제18조(기타사항)

이 매매계약서에서 정하지 아니한 사항은 부동산 매매계약에 관한 사회 상규에 의거하여 상호 협의하여 처리하기로 한다.

제19조(특약사항)

- ① 본조 특약사항은 매매계약 일반조항에 우선하여 적용한다.
- ② "을"은 "갑"이 위탁자와 부동산담보신탁계약을 체결한 수탁자임을 충분히 인지하고 "갑"이 본 매매부동산의 등기부등본 상 소유권이전 업무만을 위하여 이 매매계약을 체결하는 바, "갑"으로부터 소유권이전을 받음에 있어 "갑"에게 매매부동산에 대한 하자담보책임이나 매매계약서상 매도인으로서의 일체의 책임을 물을 수 없다.
- ③ "을"은 토지거래허가, 매매계약서 검인 및 부동산거래계약신고 등 제반 행정절차를 거쳐 소유권이전등기를 경료하여야 하며 행정절차 누락에 따른 과태료 등은 "을"의 부담으로 한다.
- ④ "을"이 미등기전매 등 부동산등기법 및 관련규정을 면탈하는 소유권이전을 요청하는 경우에는 "갑"은 이를 불허할 수 있으며, "을"은 이에 대하여 "갑"에게 일체의 이의를 제기하지 않기로 한다.
- ⑤ 본 매매계약 체결일 전후를 불문하고, "갑"은 매매목적물에 관한 다음 각 호에 열거하는 사항에 대하여는 책임을 지지 아니하므로, "을"은 이에 대하여 "갑"에게 일체의 이의를 제기하지 않기로 한다.
 - 1) 매매목적물의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적하자(등기부등본과 현황의 차이 등)
 - 2) 법률상 원인무효로 인한 권리상실 내지 권리제한
 - 3) 행정상(한지, 징발, 개발제한, 기타 모든 도시계획) 권리제한
 - 4) 권리의 일부가 타인에게 속함으로써 받는 권리의 제한
 - 5) 등기부 등 각종 공부상 목록과 현황과의 상이
 - 6) 천재 또는 비상사태로 인한 피해
 - 7) 민법 제569조 내지 제581조에 정한 매도인의 담보책임 등
 - 8) 매매목적물 내의 유치권 및 등기되지 않은 임대차
 - 9) 제한사항(근저당권, 가압류, 가처분 및 지상권, 유치권, 무단점유 등) 등 일체의 법률적·사실적 제한사항
 - 10) 권리관계 말소, 소송관련사항(소유권분쟁 포함)
- ⑥ 매매목적물에 대한 소유권이전등기일 현재 매매목적물에 관하여 이미 발생하였거나 장래에 발생할 제세공과금(단, 매매목적물에 관한 신탁계약에 의하여 신탁재산에서 납부가 예정되어 있고, 실제로 "갑"에 의해 신탁재산에서 납부된 제세공과금은 제외함), 준조세, 각종 부담금 기타 이와 유사한 금원, 인도 및 명도(임대차 및 거주자 등 제권리관계), 매매목적물상 일체의 법률적·사실적 제한사항(소송, 압류, 경매, 보전처분, 제한물권, 법정지상권, 유치권자, 점유자, 임대차 등)은 "을"이 직접 공부의 열람 및 현장조사를 통해 충분한 사전검토를 거친 후 매매계약을 체결하여야 하며, 이와 관련한 일체의 책임은 "을"의 책임으로 처리하는 조건으로 이에 대해 "갑"은 일체의 책임을 지지 아니한다.

- ⑦ 매매목적물 중 임대차계약이 체결된 것으로 판단되는 부동산에 대해서는 "을"이 임대차계약과 관련된 일체의 사항(임대차보증금 반환 의무 포함)을 모두 승계해야 한다. 만약 "을"에게 소유권 이전 후 임차인이 "갑"에게 임대차보증금 반환을 청구하는 경우 "을"은 "갑"을 대신하여 위 임대차보증금 반환책임을 부담한다. 만약 "을"이 이를 이행하지 아니하여 "갑"이 임차인에게 임대차보증금을 반환하는 경우 "을"은 "갑"에게 발생한 임대차보증금 반환대금 및 기타 손해(지연이자, 소송비용 등)를 배상하기로 한다.
- ⑧ 매매목적물의 소유 및 이용에 대한 각종 인·허가와 처리사항은 "을"의 책임과 비용으로 한다.
- ⑨ 매매목적물의 안전, 유지관리, 관련법령, 이용상 필요한 시설은 "을"의 부담으로 조치하여야 한다.
- ⑩ "을"의 매매대금 완납일 전후를 불문하고 "갑"은 매매목적물의 수도, 가스, 전기비를 책임지지 않으며, "을"이 현황대로 인수하여 책임지고 처리하는 조건의 매각임을 인지하고 동의하며, "갑"에게 일체의 이익을 제기하지 않는다.
- ⑪ 본 매매목적물에 대하여 "갑"의 사전 동의를 득하지 않은 임차인이 존재하는 경우에도 "갑"은 일체의 책임을 부담하지 아니하며, "을"은 사전에 불법 임대차 여부를 철저히 확인한 후 본 매매계약을 체결하는 것이며, 향후 이와 관련하여 "갑"에게 민·형사·세무·행정 상 일체의 이익을 제기할 수 없다.
- ⑫ "을"은 공매(입찰)공고에 표시된 '소송 및 제한권리현황'을 충분히 확인 및 숙지하고 계약 체결하는 것이며, 이로 인하여 "을"에게 불이익이 발생하여도 기납부한 매매대금(입찰보증금 포함)은 어떠한 경우에도 반환하지 않을 뿐만 아니라, "갑"에게 어떠한 이익제기(민원 및 소송제기 등 형식 불문)를 할 수 없다.

■ 본인은 본 매매목적물과 관련하여 사업담당자로부터 매수인에 대한 면담 등을 통하여 매매계약의 내용, 계약체결에 따르는 위험, 기타 계약의 해지·해제에 관한 사항 및 신탁종료에 따른 권리의무승계 등에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음을 확인하며 코리아신탁(주)로부터 본 매매계약의 설명을 들은 바와 같이 위험성이 있음에도 불구하고 본인의 판단으로 본 매매계약을 체결하는 것이므로 이와 관련한 위험은 본인이 부담함을 확인합니다.

■ 매수인 "을"은 본 매매목적물의 명도처리 및 임대차관계 정리는 매수인의 부담으로 매매계약 체결함을 확인합니다.

■ 매수인 "을"은 본 매매목적물의 현상 그대로를 인수하며 기존 이해관계자들의 정리(명도 포함)도 매수자 책임으로 매매계약 체결함을 확인합니다.

■ 본 부동산매매계약 체결에 따른 인지세는 "을"(매수인)이 부담하기로 한다.

(위확인인) 매수인("을") : 성 명(자필서명) (인)

※ 약관의 규제에 관한 법률 제3조(약관의 작성 및 설명의무 등)에 따라 계약조항을 자세히 읽고 아래와 같이 자필로 기재하여 주시기 바랍니다.

계약자 본인은 위 계약내용에 대한 충분한 설명을 듣고 이해하였습니다.	이 해 하 였 습 니 다
계약자 본인은 위 계약내용에 대하여 동의 후 자필 기재한 것을 확인합니다.	확 인 합 니 다

매수인인 성명 : _____(인)

위 각 조항을 엄수하기 위하여 이 계약서를 2통 작성하여 서명 날인하고 각각 1통씩 보관한다.

붙임 1. 부동산의 표시
2. 소송 및 제한권리현황

매도인 (갑) : 코리아신탁 주식회사 대표이사 이 유 청

법인등록번호 : 110111-2937831

주 소 : 서울시 강남구 테헤란로 508, 10층 (대치동, 해성2빌딩)

매수인 (을) :

생년월일(법인등록번호) :

주 소 :

【 붙임 1 】 부동산의 표시

□ 부동산 목록

연번	소재지	호실(또는 지번)	구 분	토지(m ²)	건물(m ²)
1	경기도 광명시 하안동 304	101호	근린생활시설	8.7698	52.22
2	경기도 광명시 하안동 304	102호	근린생활시설	6.0307	35.91
3	경기도 광명시 하안동 304	103호	근린생활시설	6.0307	35.91
4	경기도 광명시 하안동 304	104호	근린생활시설	6.0307	35.91
5	경기도 광명시 하안동 304	105호	근린생활시설	6.1986	36.91
6	경기도 광명시 하안동 304	106호	근린생활시설	6.2389	37.15
7	경기도 광명시 하안동 304	107호	근린생활시설	6.1986	36.91
8	경기도 광명시 하안동 304	108호	근린생활시설	10.1402	60.38
9	경기도 광명시 하안동 304	110호	근린생활시설	6.5714	39.13
10	경기도 광명시 하안동 304	114호	근린생활시설	5.9064	35.17
11	경기도 광명시 하안동 304	118호	근린생활시설	5.9064	35.17
12	경기도 광명시 하안동 304	119호	근린생활시설	6.0659	36.12
13	경기도 광명시 하안동 304	120호	근린생활시설	5.9064	35.17
14	경기도 광명시 하안동 304	121호	근린생활시설	5.9064	35.17
15	경기도 광명시 하안동 304	122호	근린생활시설	6.0659	36.12
16	경기도 광명시 하안동 304	123호	근린생활시설	6.6856	39.81
17	경기도 광명시 하안동 304	124호	근린생활시설	6.3934	38.07
18	경기도 광명시 하안동 304	125호	근린생활시설	6.2574	37.26
19	경기도 광명시 하안동 304	126호	근린생활시설	5.7284	34.11
20	경기도 광명시 하안동 304	127호	근린생활시설	7.1172	42.38
21	경기도 광명시 하안동 304	128호	근린생활시설	7.4346	44.27
22	경기도 광명시 하안동 304	129호	근린생활시설	5.9887	35.66
23	경기도 광명시 하안동 304	130호	근린생활시설	6.0407	35.97
24	경기도 광명시 하안동 304	131호	근린생활시설	5.9702	35.55
25	경기도 광명시 하안동 304	132호	근린생활시설	5.9534	35.45
26	경기도 광명시 하안동 304	133호	근린생활시설	5.9148	35.22
27	경기도 광명시 하안동 304	134호	근린생활시설	6.7192	40.01
28	경기도 광명시 하안동 304	201호	근린생활시설	10.4072	61.97
29	경기도 광명시 하안동 304	202호	근린생활시설	10.4072	61.97
30	경기도 광명시 하안동 304	203호	근린생활시설	10.4072	61.97
31	경기도 광명시 하안동 304	204호	근린생활시설	9.7808	58.24
32	경기도 광명시 하안동 304	205호	근린생활시설	8.3348	49.63
33	경기도 광명시 하안동 304	206호	근린생활시설	8.3398	49.66
34	경기도 광명시 하안동 304	207호	근린생활시설	15.4874	92.22
35	경기도 광명시 하안동 304	208호	근린생활시설	13.0892	77.94
36	경기도 광명시 하안동 304	210호	근린생활시설	12.3200	73.36
37	경기도 광명시 하안동 304	211호	근린생활시설	11.6147	69.16
38	경기도 광명시 하안동 304	212호	근린생활시설	11.6247	69.22
39	경기도 광명시 하안동 304	213호	근린생활시설	11.9673	71.26
40	경기도 광명시 하안동 304	214호	근린생활시설	6.9460	41.36
41	경기도 광명시 하안동 304	214-1호	근린생활시설	5.0213	29.90
42	경기도 광명시 하안동 304	215호	근린생활시설	11.9673	71.26
43	경기도 광명시 하안동 304	216호	근린생활시설	11.9673	71.26
44	경기도 광명시 하안동 304	217호	근린생활시설	12.0748	71.90
45	경기도 광명시 하안동 304	218호	근린생활시설	12.9363	77.03
46	경기도 광명시 하안동 304	219호	근린생활시설	7.0685	42.09
47	경기도 광명시 하안동 304	220호	근린생활시설	8.6388	51.44
48	경기도 광명시 하안동 304	224호	근린생활시설	7.1021	42.29
49	경기도 광명시 하안동 304	225호	근린생활시설	8.3247	49.57
50	경기도 광명시 하안동 304	226호	근린생활시설	8.3298	49.60
51	경기도 광명시 하안동 304	227호	근린생활시설	9.1695	54.60
52	경기도 광명시 하안동 304	228호	근린생활시설	9.1695	54.60
53	경기도 광명시 하안동 304	229호	근린생활시설	7.4548	44.39
54	경기도 광명시 하안동 304	230호	근린생활시설	7.4582	44.41
55	경기도 광명시 하안동 304	231호	근린생활시설	10.3618	61.70
56	경기도 광명시 하안동 304	232호	근린생활시설	10.3518	61.64
57	경기도 광명시 하안동 304	233호	근린생활시설	11.9186	70.97
58	경기도 광명시 하안동 304	301호	업무시설	11.7272	69.83
59	경기도 광명시 하안동 304	302호	업무시설	12.9313	77.00
60	경기도 광명시 하안동 304	303호	업무시설	12.0144	71.54
61	경기도 광명시 하안동 304	312호	업무시설	10.8908	64.85
62	경기도 광명시 하안동 304	313호	업무시설	13.1597	78.36

63	경기도 광명시 하안동 304	314호	업무시설	8.3314	49.61
64	경기도 광명시 하안동 304	321호	업무시설	10.0914	60.09
65	경기도 광명시 하안동 304	322호	업무시설	10.8321	64.50
66	경기도 광명시 하안동 304	324호	업무시설	9.4096	56.03
67	경기도 광명시 하안동 304	325호	업무시설	9.4163	56.07
68	경기도 광명시 하안동 304	416호	공장	10.2258	60.89
69	경기도 광명시 하안동 304	419호	공장	10.1368	60.36
70	경기도 광명시 하안동 304	420호	공장	10.0914	60.09
71	경기도 광명시 하안동 304	423호	공장	9.4096	56.03
72	경기도 광명시 하안동 304	424호	공장	9.4163	56.07
73	경기도 광명시 하안동 304	510호	공장	10.6507	63.42
74	경기도 광명시 하안동 304	518호	공장	10.4710	62.35
75	경기도 광명시 하안동 304	519호	공장	10.5466	62.80
76	경기도 광명시 하안동 304	714호	공장	8.3314	49.61
77	경기도 광명시 하안동 304	722호	공장	10.8321	64.50
78	경기도 광명시 하안동 304	723호	공장	10.8321	64.50
79	경기도 광명시 하안동 304	724호	공장	9.4096	56.03
80	경기도 광명시 하안동 304	725호	공장	9.4163	56.07
81	경기도 광명시 하안동 304	811호	공장	11.2200	66.81
82	경기도 광명시 하안동 304	901호	공장	11.7272	69.83
83	경기도 광명시 하안동 304	906호	공장	11.7154	69.76
84	경기도 광명시 하안동 304	910호	공장	10.6507	63.42
85	경기도 광명시 하안동 304	916호	공장	9.8379	58.58
86	경기도 광명시 하안동 304	917호	공장	10.2258	60.89
87	경기도 광명시 하안동 304	1026호	공장	13.0825	77.90
88	경기도 광명시 하안동 304	1027호	공장	13.0724	77.84
89	경기도 광명시 하안동 304	1028호	공장	14.1035	83.98
90	경기도 광명시 하안동 304	1101호	공장	11.7272	69.83
91	경기도 광명시 하안동 304	1102호	공장	12.9313	77.00
92	경기도 광명시 하안동 304	1103호	공장	12.0144	71.54
93	경기도 광명시 하안동 304	1113호	공장	13.1597	78.36
94	경기도 광명시 하안동 304	1114호	공장	8.3314	49.61
95	경기도 광명시 하안동 304	1118호	공장	10.4710	62.35
96	경기도 광명시 하안동 304	1124호	공장	9.4096	56.03
97	경기도 광명시 하안동 304	1125호	공장	9.4163	56.07
98	경기도 광명시 하안동 304	1126호	공장	13.0825	77.90
99	경기도 광명시 하안동 304	1127호	공장	13.0724	77.84
100	경기도 광명시 하안동 304	1128호	공장	14.1035	83.98
101	경기도 광명시 하안동 304	1219호	공장	10.5466	62.80
102	경기도 광명시 하안동 304	1221호	공장	10.0914	60.09
103	경기도 광명시 하안동 304	1222호	공장	10.8321	64.50
104	경기도 광명시 하안동 304	1223호	공장	10.8321	64.50
105	경기도 광명시 하안동 304	1307호	공장	10.9647	65.29
106	경기도 광명시 하안동 304	1308호	공장	10.3366	61.55
107	경기도 광명시 하안동 304	1311호	공장	10.6507	63.42
108	경기도 광명시 하안동 304	1407호	공장	10.9647	65.29
109	경기도 광명시 하안동 304	1416호	공장	9.8379	58.58
110	경기도 광명시 하안동 304	1417호	공장	10.2258	60.89
111	경기도 광명시 하안동 304	1418호	공장	10.4710	62.35
112	경기도 광명시 하안동 304	1419호	공장	10.5466	62.80
113	경기도 광명시 하안동 304	1421호	공장	10.0914	60.09
114	경기도 광명시 하안동 304	1506호	공장	11.7154	69.76
115	경기도 광명시 하안동 304	1518호	공장	10.4710	62.35
116	경기도 광명시 하안동 304	1527호	공장	13.0724	77.84
117	경기도 광명시 하안동 304	1528호	공장	14.1035	83.98
118	경기도 광명시 하안동 304	1601호	공장	11.7272	69.83
119	경기도 광명시 하안동 304	1602호	공장	12.9313	77.00
120	경기도 광명시 하안동 304	1603호	공장	12.0144	71.54
121	경기도 광명시 하안동 304	1604호	공장	11.5038	68.50
122	경기도 광명시 하안동 304	1605호	공장	11.6012	69.08
123	경기도 광명시 하안동 304	1606호	공장	11.7154	69.76
124	경기도 광명시 하안동 304	1607호	공장	10.9647	65.29
125	경기도 광명시 하안동 304	1608호	공장	10.3366	61.55
126	경기도 광명시 하안동 304	1609호	공장	10.3467	61.61
127	경기도 광명시 하안동 304	1610호	공장	10.6507	63.42
128	경기도 광명시 하안동 304	1611호	공장	11.2200	66.81
129	경기도 광명시 하안동 304	1612호	공장	10.8908	64.85
130	경기도 광명시 하안동 304	1613호	공장	13.1597	78.36

131	경기도 광명시 하안동 304	1614호	공장	8.3314	49.61
132	경기도 광명시 하안동 304	1615호	공장	8.3314	49.61
133	경기도 광명시 하안동 304	1616호	공장	10.2258	60.89
134	경기도 광명시 하안동 304	1617호	공장	10.2258	60.89
135	경기도 광명시 하안동 304	1618호	공장	10.4710	62.35
136	경기도 광명시 하안동 304	1619호	공장	10.5466	62.80
137	경기도 광명시 하안동 304	1620호	공장	10.1368	60.36
138	경기도 광명시 하안동 304	1621호	공장	10.0914	60.09
139	경기도 광명시 하안동 304	1622호	공장	10.8321	64.50
140	경기도 광명시 하안동 304	1623호	공장	10.8321	64.50
141	경기도 광명시 하안동 304	1624호	공장	8.5565	50.95
142	경기도 광명시 하안동 304	1625호	공장	8.5615	50.98
143	경기도 광명시 하안동 304	1626호	공장	11.8951	70.83
144	경기도 광명시 하안동 304	1627호	공장	11.8834	70.76
145	경기도 광명시 하안동 304	1628호	공장	14.1035	83.98

※ 매수인은 공매목적 부동산을 용도 그대로 인수하며, 용도변경 등으로 인한 업종제한위반, 영업금지청구 등의 불이익은 매수인이 부담하여야 하고 이에 대한 책임은 당사에 일체 제기할 수 없습니다. 따라서 매수인은 사전에 입찰하고자 하는 부동산에 대한 현장 및 공부조사를 충분히 이행하여 매각부동산의 현황을 확인 후, 입찰에 참여하여 주시기 바랍니다.

※ 본 공매의 매매목적물은 신탁계약서 상 표시된 신탁부동산만을 포함하오니 이점 양지하시고 입찰에 참여하여 주시기 바랍니다. (신탁부동산을 제외한 지상물 및 건물 내 집기류 등은 금번 공매물건에 포함되지 않으며, 이와 관련하여 매수인이 직접 관련자와 협의하시기 바랍니다.)

□ 매매가격 세부 내역

연번	호실(또는 지번)	토지가격	건물가격	부가세	합 계	비고

【붙임 2】제한권리현황

□ 소송현황

사건번호	관할법원	사건명	원고	피고	소가(원)	비고
2025가단 212975	서울남부지방법원	[전자] 관리비	녹색개발(주)	(주)다운종합건설, 코리아신탁(주)	292,671,640	

□ 채권보전현황

사건번호	관할법원	사건명	채권자	채무자	제3채무자	청구금액(원)	비고
세정과- 000788	경기도 광명시	(물적납세의무)신탁재 산의 지방세 체납에 따른 납부통지서	광명시장	(주)다운중 합건설	코리아신탁 (주)	25,907,130	
세정과- 004527	경기도 광명시	재산압류통지서	광명시장	코리아신탁 (주)		26,232,850	
세정과- 005729	경기도 광명시	채권압류통지서	광명시장	(주)다운중 합건설	코리아신탁 (주)	27,321,970	
2025타재 61743	수원지방법원 안산지원	채권압류 및 추심명령	이**	(주)다운중 합건설	코리아신탁 (주)	61,896,721	

※ 매수인은 상기 소송 및 채권보전현황을 충분히 인지한 후, 공매 참여하시길 바랍니다(상기 소송 및 채권보전 현황은 누락 및 오기가 있을 수 있으니 참고용으로 활용하시기 바라며, 사실 확인에 대한 책임과 부정확한 확인으로 인하여 발생하는 문제의 책임은 매수인에게 있습니다. / 해당 토지 및 건물의 등기사항전부증명서 열람 포함). 상기 소송 및 채권보전현황으로 인하여 추후 발생할 수 있는 모든 문제에 대하여 어떠한 경우에도 당사로서 이의제기를 할 수 없고, 매수인의 책임으로 처리하여야 합니다. (단, 잔금납부일 이전에 고지된 해당 사업장의 “갑”이 납부의무자인 체납 제세공과금(“갑”으로 고지된 물적납세의무 금액 포함)은 매매대금에서 “갑”이 납부할 예정이오나, 2021년도부터 위탁자 명의로 부과된 제세공과금 미납금 및 해당 제세공과금 미납으로 인하여 신탁물건이 압류되는 경우에는 “을”의 책임으로 해결해야 합니다). 또한, 상기 소송 및 채권보전현황으로 인하여 매수인에게 불이익이 발생하여도 기납부한 매매대금(입찰보증금 포함)은 어떠한 경우에도 반환하지 않습니다.

※ 상기 관리비 사항에 대해 인지한 후 공매 참여하시길 바랍니다. 2025.01.13.일자 기준 광명티아모IT타워 관리사무소 측에서 미납관리비 ₩231,206,380-에 대한 납부 요청 공문 수신받아 기재하는 바이며, 2025.06.30.일자 기준 미납관리비 ₩408,234,130-입니다.(상기 체납관리비 현황은 누락 및 오기가 있을 수 있으니 참고용으로 활용하시기 바라며, 사실 확인에 대한 책임과 부정확한 확인으로 인하여 발생하는 문제의 책임은 매수인에게 있습니다.)

□ 임대차현황

임대 목적물	임대인	임차인	임대차보증금	임대기간	임차료	비고
경기도 광명시 하안동 304 101호	(주)다온**	(주)제이**	30,000,000	2024-01-23 ~ 2027-01-22	7,900,000	
경기도 광명시 하안동 304 102호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 103호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 104호	(주)다온**	(주)제이**	20,000,000	2024-01-23 ~ 2027-01-22	4,700,000	
경기도 광명시 하안동 304 105호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 106호	(주)다온**	(주)제이**	40,000,000	2023-12-10 ~ 2028-12-09	8,700,000	
경기도 광명시 하안동 304 107호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 108호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 114호	(주)다온**	박**	50,000,000	2023-10-05 ~ 2025-10-04	2,700,000	
경기도 광명시 하안동 304 121호	(주)다온**	(주)제이**	30,000,000	2024-03-14 ~ 2027-03-13	7,550,000	
경기도 광명시 하안동 304 122호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 123호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 125호	(주)다온**	(주)제이**	20,000,000	2024-04-12 ~ 2027-04-11	4,700,000	
경기도 광명시 하안동 304 126호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 127호	(주)다온**	(주)제이**	30,000,000	2024-02-20 ~ 2027-02-19	7,700,000	
경기도 광명시 하안동 304 128호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 129호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 130호	(주)다온**	(주)위**	10,000,000	2024-01-29 ~ 2027-01-28	2,800,000	
경기도 광명시 하안동 304 201호	(주)다온**	(주)제이**	60,000,000	2024-02-06 ~ 2027-02-05	11,800,000	
경기도 광명시 하안동 304 202호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 203호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 204호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 205호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 206호	(주)다온**	(주)제이**	90,000,000	2024-04-29 ~ 2029-04-28	11,100,000	
경기도 광명시 하안동 304 210호	(주)다온**	(주)위**				
경기도 광명시 하안동 304 211호	(주)다온**	(주)위**				
경기도 광명시 하안동 304 212호	(주)다온**	(주)위**				
경기도 광명시 하안동 304 213호	(주)다온**	(주)위**				
경기도 광명시 하안동 304 214호	(주)다온**	(주)위**	90,000,000	2024-04-29 ~ 2029-04-28	10,800,000	
경기도 광명시 하안동 304 214-1호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 215호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 216호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 217호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 218호	(주)다온**	(주)제이**	150,000,000	2024-02-05 ~ 2027-02-04	17,200,000	
경기도 광명시 하안동 304 224호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 225호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 226호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 227호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 228호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 229호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 230호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 231호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 232호	(주)다온**	(주)제이**				
경기도 광명시 하안동 304 233호	(주)다온**	(주)제이**				

※ 매수인은 공매목적 부동산의 현상 그대로를 인수하며, 기존 이해관계자(임차인, 유치권자, 분양계약자 등 포함)들의 정리는 매수인 책임(임대차보증금 반환 포함)으로 합니다. 또한 처분부동산내 임대차등의 임차인 존재시 매수인은 임차인과 협의하여 임대차 조건의 승계(또는 임차인 강제퇴거, 민.형사상 문제 및 명도단행 등) 등 임대차와 관련된 일체의 사항을 매수인의 책임과 비용으로 처리해야 하며, 이를 원인으로 당사에 낙찰 또는 매매계약의 취소나 매매대금의 감액 등을 요청할 수 없습니다. 또한 매수인에게 소유권 이전 후 임차인이 매도인에게 임대차보증금 반환을 청구하는 경우 매수인은 위 임대차보증금 반환책임을 부담합니다. 만약 매수인이 이를 이행하지 아니하여 매도인이 임차인에게 임대차보증금을 반환하는 경우 매수인은 매도인에게 발생한 임대차보증금 반환대금 및 기타 손해를 배상하여야 합니다. 따라서 매수인은 사전에 입찰하고자 하는 부동산에 대한 현장 및 공부조사를 충분히 이행하여 매각부동산의 현황을 확인 후, 입찰에 참여하여 주시기 바라며 이와 관련하여 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없습니다. (공매물건 중 소유자인 당사의 승인을 득하지 않은 미상의 전입세대(또는 전입신고 없는 거주자가 존재할 수 있음)가 존재할 수 있으며, 이와 관련된 일체 책임은 매수자가 부담합니다)

개인(신용) 정보 수집 · 이용 · 제공동의서

(공매입찰 및 매매계약 체결용)

■ 본인은 위탁자와 수탁자 코리아신탁㈜ 간 체결한 부동산담보신탁계약에 의하여 수탁자 코리아신탁㈜가 소유하고 있는 부동산을 공급받는 매수인으로서 본 재산이 부동산담보신탁계약 처분방법에 의거 공급될 재산이라는 특수성을 인지하고 입찰참여 및 매매계약을 체결함에 있어 코리아신탁㈜이 “개인정보보호법 제15조, 제17조, 제22조”, “신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제32조, 제33조, 제34조” 등에 따라 본인의 개인정보 및 고유식별정보를 수집·이용·제공하는 것에 대하여 충분한 설명을 듣고 아래와 같이 이에 동의합니다.

1. 개인(신용) 정보의 수집 · 이용에 관한 사항

수집 · 이용 목적	- 입찰 및 계약의 체결·유지·이행·사후관리 등에 필요한 모든 업무의 수행 - 기타 입찰 및 계약관련 금융거래의 설정·유지·이행·사후관리 등에 필요한 업무의 수행
수집 · 이용하려는 개인(신용) 정보의 내용	- 필수적 정보(개인식별정보): 성명, 국적, 직업, 전자우편 주소, 전화번호, 휴대전화번호 등 연락처, 고유식별정보(주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호), 신용거래정보(본 동의서 이전 및 이후의 실적을 포함한 거래내용) - 선택적 정보: 개인식별정보 외에 별도의 서류에 기재된 정보 또는 고객이 제공한 정보
보유 및 이용 기간	- 입찰 참여시부터 계약의 효력이 종료하는 시점 또는 제공받는 자의 이용목적 달성시까지 - 단, 민원, 분쟁, 소송 등의 사유로 그 필요성이 인정되는 경우 해당사유 종료일까지
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	- 위 개인(신용) 정보 중 필수적 정보의 수집·이용에 관한 동의는 입찰 및 계약의 체결·이행을 위하여 필수적이므로 동의하여야만 입찰 및 계약의 체결 등이 가능합니다. 이에 대한 동의를 하지 않을 경우에는 입찰 및 계약의 체결이 부득이하게 거절될 수 있습니다.
수집 · 이용 동의 여부	- 본인은 개인(신용) 정보의 수집 · 이용에 대한 동의를 거부할 권리가 있으며, 다만 동의를 거부할 경우 “본 입찰 및 계약”의 체결·유지·이행·사후관리 등에 있어 불이익을 받을 수 있음을 고지 받고 본인의 개인(신용) 정보를 수집·이용에 대한 동의여부를 결정합니다. △ 필수적 정보 (동의함 ☐ 동의하지 않음 ☐) △ 선택적 정보 (동의함 ☐ 동의하지 않음 ☐) 성명 (서명 또는 인)
고유식별정보 동의 여부	- 본인은 위와 같이 본인의 고유식별정보(주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호)의 수집 · 이용에 관련된 사항에 대해 충분한 설명을 듣고 이에 동의합니다. △ 동의함 ☐ 동의하지 않음 ☐ 성명 (서명 또는 인)

2. 개인(신용) 정보의 제공에 관한 사항

제공받는 자	- 위탁자, 수익자, 우선수익자, 금융기관, 신용조사기관, 기타 본 신탁사업 관련 코리아신탁(주)의 수임인 또는 대리인
제공받는 자의 이용목적	- 입찰 및 계약의 체결·유지·이행·사후관리 등에 필요한 모든 업무의 수행 - 기타 입찰 및 계약관련 금융거래의 설정·유지·이행·사후관리 등에 필요한 업무의 수행
제공하려는 개인(신용) 정보의 내용	- 필수적 정보(개인식별정보, 고유식별정보) 및 선택적 정보
보유 및 이용 기간	- 입찰 참여시부터 계약의 효력이 종료하는 시점 또는 제공받는 자의 이용목적 달성시까지 - 단, 민원, 분쟁, 소송 등의 사유로 그 필요성이 인정되는 경우 해당사유 종료일까지
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	- 위 개인(신용) 정보 제공에 관한 동의는 입찰 및 계약의 체결·이행을 위하여 필수적이므로 동의하셔야만 입찰 및 계약의 체결 등이 가능합니다. 이에 대한 동의를 하시지 않을 경우에는 입찰 및 계약의 체결이 부득이하게 거절될 수 있습니다.
제공 동의 여부	- 본인은 개인(신용) 정보의 제공에 대한 동의를 거부할 권리가 있으며, 다만 동의를 거부할 경우 “본 입찰 및 계약”의 체결·유지·이행·사후관리 등에 있어 불이익을 받을 수 있음을 고지 받고 본인의 개인(신용) 정보 제공에 대한 동의여부를 결정합니다. △ 동의함 □ 동의하지 않음 □ 성명 (서명 또는 인)
고유식별정보 동의 여부	- 본인은 위와 같이 본인의 고유식별정보(주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호)의 수집·이용에 관련된 사항에 대해 충분한 설명을 듣고 이에 동의합니다. △ 동의함 □ 동의하지 않음 □ 성명 (서명 또는 인)

3. 불이익 사항에 대한 설명 및 이해

- 본인은 코리아신탁(주)로부터 입찰·계약에 따른 불이익 사항(매매계약 해제 등에 따른 손실 가능성, 손실가능 범위, 중도해지시의 불이익, 추가부담이 발생할 수 있는 사항, 기한이익 상실 사유, 보장이 제한되거나 되지 않는 경우, 기타 권익에 관한 중요사항 등)이 발생할 수 있음에 대하여 충분한 설명을 듣고 이해함에 따라 본 입찰에 참여함

■ 본인은 본 입찰 및 매매물건과 관련하여 사업담당자로부터 개인(신용)정보 및 고유식별정보의 수집·이용·제공 및 불이익 사항에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음을(), 확인하며 코리아신탁(주)으로부터 본 입찰 및 매매계약의 설명을 들은 바와 같이 위험성이 있음에도 불구하고 본인의 판단으로 본 입찰에 참여()하는 것이므로 이와 관련한 위험은 본인이 부담함을 확인합니다.

20 년 월 일 입찰자 (인)

코리아신탁 주식회사 귀중