(주)마론개발 관련 대출채권 등 매각 공고

Ⅰ. 개 요

1. 채권자 겸 매도인: 채무자 경기저축은행 (주), 진흥저축은행 (주), 한국저축은행 (주), 영남저축은행 (주) (이하 총칭하여 '매도인')
2. 매각대상자산 : (주)마론개발 (이하 '채무자')에 대한 대출채권(보증인에 대한 보증채권 포함)과 담보부지에 설정된 우선수익권 및 근저당권 등 담보권, 그 외 채무자 및 연대보증인 주식에 대한 근질권
   ① 대출채권 : 매도인이 보유하고 있는 채무자에 대한 대출채권 일부
   ② 보증채권 : 매도인이 보유하고 있는 보증인에 대한 보증채권
   ③ 담보권
   • 아시아신탁 (주)에 신탁된 골프장 부지와 그 지상 건물(충남 천안시 동남구 북면 남안리 528, 529, 530/운용리 488, 489, 490 토지와 그 지상의 클럽하우스, 그늘집 1, 2) 및 기타부지(남안리 151, 152, 산11) 관련 매도인이 보유한 제1순위 우선수익권 및 근저당권
   • 충남 천안시 동남구 북면 남안리 450 외 5 필지 골프장 사업부지 관련 매도인이 보유한 1순위 근저당권과 지상권
   ④ 주식 근질권
   • (주)마론개발의 전체 주식 관련 매도인이 보유한 근질권
   • (주)마론의 전체 주식 관련 매도인이 보유한 근질권*
   (*) (주)마론의 전체 주식 관련 매도인이 보유한 제1순위 근질권은 향후 관련 계약서 등 자료가 확보되어 매도인의 보유현황이 확정적으로 확인되는 경우 매각대상자산에 포함됨
3. 매각조건 : 본 거래는 상기 매각대상자산의 일괄매각조건임
4. 매각방법 : 공개경쟁입찰 방식에 의해 낙찰자 선정 후 별도 매매계약 체결

Ⅱ. 진행일정안내

1. 입찰일정 및 최저입찰금액
   ① 접수장소 : 서울특별시 용산구 한강대로 100, AP빌딩 17층 삼일회계법인(방문제출)
   ② 일정 및 최저입찰금액

회차	일 시(대한민국 표준시,이하 같음)		최저입찰금액(단위:원, 부가가치세 제외)
1	2021년 3월 16일	10:00~11:00	47,742,000,000
2	2021년 3월 17일	10:00~11:00	42,967,800,000
3	2021년 3월 18일	10:00~11:00	38,671,100,000
4	2021년 3월 19일	10:00~11:00	34,804,000,000
5	2021년 3월 22일	10:00~11:00	31,323,600,000
6	2021년 3월 23일	10:00~11:00	28,709,300,000

   (*) 각 회차 입찰 결과 유효한 입찰이 성립되는 경우 다음 회차 입찰은 별도의 공고 없이 자동 취소됨
   (*) 직접 제출에 따른 마감시간의 혼잡을 피하기 위하여 시간적 여유를 두고 접수하시기 바라며, 입장 시간 경과에 따라 입찰에 참가하지 못한 책임은 전적으로 입찰자에게 있으며, 매도인 또는 매각주관사에게 어떠한 이의도 제기할 수 없음
   (*) 입찰 절차의 공정성을 위하여 입찰장에서의 절차는 모두 녹화됨
2. 입찰방법, 입찰보증금 및 수의계약
   ① 입찰 제출서류 : 입찰 서류 및 관련 증빙(매각주관사 제공 "입찰안내서"상 양식)
   ② 입찰의 성립 : 1인 이상의 유효한 입찰로서 성립(단독응찰도 유효)
   ③ 최고가 응찰자가 2인이상인 경우에는 최고 동가 입찰자만을 대상으로 최고 입찰가를 최저 공매가격으로 하여 즉석에서 재입찰을 실시
   ④ 입찰보증금 납부 : 입찰자는 입찰시 입찰 마감시간 전까지 각 회차 최저입찰금액의 10%에 해당하는 금액을 입찰보증금으로 납부(입찰보증금의 납부방법, 입찰보증금의 처리는 매각주관사가 별도로 제공하는 "입찰안내서" 참고)
   ⑤ 입찰보증금의 귀속 및 반환 : 낙찰자로 선정되지 않은 입찰자의 입찰보증금은 입찰시 지정한 반환계좌로 지체없이 반환되며, 낙찰자로 선정된 입찰자의 입찰보증금은 매매계약 체결시 계약금으로 대체됨. 낙찰자로 선정된 입찰자가 매도인의 귀책사유 없이 매매계약을 체결하지 아니하는 경우에는 입찰보증금 전액은 위약금으로 매도인에게 귀속되고 낙찰자는 이의 반환을 청구할 수 없으며, 이에 대해 어떠한 재판상 또는 재판 외의 청구나 이의도 제기하지 않을 것을 확약해야 함
   ⑥ 1~5회차 입찰결과 해당 회차가 유찰될 경우 다음 회차 입찰 1영업일전의 17:00까지 유찰된 해당 회차의 최저입찰금액 이상으로 수의계약 신청이 가능함. 수의계약낙찰자는 수의계약체결 요청서 및 제반서류를 매각주관사 담당자 이메일 (hun-chan.kim@pwc.com)로 제출한 후 계약체결보증금을 17:00까지 입금한 자 중 최고가격입찰자로 선정함. 계약체결조건 등은 공개경쟁입찰과 동일. 수의계약 체결 가능 일정 등은 매도인의 사정에 따라 별도의 고지 없이 취소 또는 변경될 수 있으므로 사전에 매각주관사에 문의하여야 함
   ⑦ 최종 6회차 유찰시 수의계약 진행 여부는 현재 미정이며 추후 안내 예정
3. 낙찰자 선정 및 계약체결
   ① 낙찰자 선정 기준 : 최저 입찰금액 이상으로 입찰한 유효한 입찰자를 대상으로 입찰금액, 부실관련자 여부, 자금조달 계획 등 검토 후 낙찰자 선정
   ② 낙찰자 통지 : 유효한 입찰 성립일로부터 5영업일 내 e-mail로 개별 통지 (매도인의 사정에 따라 사전 협의 없이 기일이 연기될 수 있음)
   ③ 매매계약체결 기한 : 낙찰자 선정 통지일로부터 5영업일 이내(16:00 까지, 매도인의 사정에 따라 사전 협의 없이 기일이 연기될 수 있음). 낙찰자로 선정된 입찰참가자가 매도인의 귀책사유 없이 매매계약을 체결하지 아니하는 경우에는 입찰보증금 전액은 위약별로 매도인에게 귀속되고 낙찰자는 이의 반환을 청구할 수 없으며, 이에 대해 어떠한 재판상 또는 재판 외의 청구나 이의도 제기할 수 없음
   ④ 계약체결 시 필요서류는 매각주관사가 별도로 제공하는 "입찰안내서" 참고
   ⑤ 매매대금납입 관련 사항

구분	납부일	납부금액
계약금	계약일	입찰보증금(최저입찰금액의 10%)이 계약금으로 대체됨
잔금	계약 체결일로부터 180일 이내	낙찰금액에서 계약금을 제외한 금액
기타	납부계좌번호 및 잔금납부일정, 대금납부의 상세조건은 입찰안내서 참조	

Ⅲ. 기타사항

1. 매수인이 예금자보호법 제21조의 2에 의한 부실관련자(부실금융회사등의 전 · 현직 임직원, 「상법」 제401조의2 제1항 각 호에 규정된 자, 부실금융회사 등에 대하여 채무를 이행하지 아니한 채무자-채무자가 법인인 경우 당해 법인의 전 · 현직 임직원, 「상법」제401조의2제1항 각 호에 규정된 자 및 대통령령이 정하는 주요주주를 포함한다)에 해당되는 사실이 발견되는 경우 낙찰 또는 매매계약이 취소 또는 해제되며, 매수인은 이에 대한 어떠한 이의도 제기할 수 없음. 또한 기 납입한 입찰보증금, 계약금은 반환되지 않음. 매각대상자산 양도 이후 발생한 자산운용수익 및 제3자 양도시 발생한 매매차익에 대해서도 매도인들에게 반환 또는 배상하여야 함
   - 부실관련자는 부실금융회사 등의 부실 또는 부실우려에 책임이 있다고 인정되는 자에 한정된 것이 아님을 유의
   - 부실금융회사 등이란 해당 부동산의 담보권자인 '채무자 경기저축은행 (주)' 등 매도인을 포함하여 예금자보호법 제2조 제5호 및 제6호에 해당하는 모든 부실금융회사를 말함
   - 부실관련자 해당 여부는 입찰 전에 '채무자 경기저축은행 (주)' (02-2260-5832)을 통해 확인 가능
   - 입찰참가자는 부실관련자 해당 여부 확인을 위해 입찰시 '입찰참가확약서' 를 매각주관사를 통해 작성 및 제출하여야 하며, 사전에 제출하지 않아 발생하는 불이익은 매수인이 부담함
   - 부실관련자 해당 여부를 사전 확인하지 않아서 발생하는 불이익은 매수인이 부담하며, 입찰참가자는 부실관련자가 아님을 확인하는 입찰참가자격 확인 및 이행각서(매각주관사 제시)를 작성하여 제출하여야 함
   - 매수인은 부실관련자가 해당 여부가 확인되기 전까지 매도인에게 잔금 납부 및 매각대상자산의 양도에 필요한 절차의 이행을 요청을 할 수 없고 부실관련자에 해당되지 않는 경우에만 잔금을 납부할 수 있으며, 매수인은 이를 이유로 일체의 이의나 민원을 제기할 수 없음
   - 매매(수의)계약의 잔금납부일까지 부실관련자 해당여부가 확인되지 않을 경우, 잔금납부일은 부실 관련자 해당 여부가 확인되어 매수인에게 통지된 날로부터 5일이내로 변경되며 매수인은 이를 이유로 매도인에게 매매계약의 취소 또는 해제를 요구할 수 없음
2. 매도인은 모든 입찰관련 제반 조건을 평가할 권리, 그러한 입찰 내용에 대하여 이유를 명시하지 않고 추가 고려를 거부할 권리, 매각 공고 이후에도 입찰 전이든 또는 진행중이라도 매도인의 사정으로 언제든 입찰 과정을 포함한 매각절차를 변경 또는 중단할 권리를 가지며 이러한 권리들은 매도인만의 재량에 속함. 따라서 입찰조건 평가는 매도인의 고유권한으로 입찰참가자는 어떠한 경우에도 선정절차, 선정기준, 선정결과 또는 이의 변경을 비롯한 매각절차의 진행에 대해 소송 기타의 방법으로 일체의 이의를 제기할 수 없음
3. 입찰서류의 제출 (추가 제출 포함) 및 심사 등 본건 진행과 관련된 모든 의사결정은 매도인의 고유권한이므로 입찰참가자는 그 결과에 대해 일체의 이의를 제기할 수 없음. 또한, 접수기간 이후의 추가 접수 여부에 대한 판단 역시 매도인의 고유권한으로 이에 대하여 재판상 또는 재판 외의 청구나 이의를 제기할 수 없음
4. 본 거래 및 입찰을 위해 입찰참가자 및 입찰참가자의 자문기관 등이 지출한 모든 비용은 입찰참가자가 부담하여야 하며, 어떠한 경우에도 매도인 및 매각주관사에게 상환이나 보상을 요구할 수 없음. 본 매각공고의 다른 어떤 내용이나 언급과는 상관없이, 매도인 및 매각주관사는 본 매각공고에서 언급된 내용에 관하여 입찰참가자에게 어떠한 책임이나 의무가 없음을 알림
5. 본 매각공고에 따른 입찰서 등의 제출 요청은 매도인의 내부지침 등에 의거한 단순 사실의 고지에 불과하고, 민법 또는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 동법 시행령상의 청약이나 청약의 권유에 해당하지 않음
6. 매도인 및 매각주관사가 매수인 또는 입찰참가자에 제공하는 모든 정보와 자료(채무자 사업장 운영 자료, 신탁 및 근저당 설정된 부동산의 현황, 우선수익권, 근저당권 등)의 정확성과 완전성에 대하여 어떠한 보증이나 책임도 부담하지 않으며, 실제 내역과 다를 수도 있으니 매수인 또는 입찰참가자가 필수적으로 관련 문서를 확인하여 입찰하고, 실제 현황이 일부 다르거나 누락, 기타 차이가 있었다고 하더라도, 이에 대해 매수인 또는 입찰참가자는 매도인에게 담보책임, 손해배상책임, 계약해제 · 해지 · 취소 기타 일체의 책임을 물을 수 없음. 입찰참가자에게 제공되는 모든 자료는 입찰참가자가 서명한 비밀유지 확약서의 적용대상이며, 본 거래와 관련하여 진행되는 모든 사항에 대한 정보의 대외 유출로 인하여 본건 진행에 차질이 발생할 경우 매도인 및 매각주관사는 이에 대한 귀책사유가 있는 해당 입찰참가자에게 불이익을 부여할 수 있음
7. 낙찰자로 선정된 입찰자는 매매계약 체결 시 사전에 '입찰참가확약서' ('수의계약체결확약서') 원본을 매각주관사에게 제출하여야 하며, 사전에 '입찰참가확약서' ('수의계약체결확약서') 원본을 제출하지 아니하는 경우에는 매매계약을 체결할 수 없음. '입찰참가확약서' ('수의계약체결확약서') 원본을 매매계약 체결 전에 제출하지 않음에 따라 매매계약을 체결할 수 없는 경우 입찰보증금(수의계약체결보증금) 전액은 위약별로 매도인에게 귀속되고 낙찰자는 이의 반환을 청구할 수 없으며, 이에 대해 어떠한 재판상 또는 재판 외의 청구나 이의도 제기할 수 없음
8. 매수인은 매각대상자산 및 그 담보자산(담보권의 목적부동산, 주식 근질권의 대상주식 등)과 관련하여 공고일 현재 진행 중인 소송 및 보전조치 등에 대한 모든 상황을 직접 확인하여야 하고, 공고일 현재 진행 중이거나 공고일 이후 제기되는 각종 소송 및 보전조치 등에 대해 매수인의 비용 및 책임으로 대응하여야 함. 매도인을 상대로 제기된 모든 소송 및 보전조치 등에 관하여 매수인은 거래 종결 후에 소송 수계 등을 통해 매도인의 지위를 승계하고 모든 권리 및 의무를 부담하여야 함. 매수인은 매각대상자산 및 그 담보자산과 관련하여 공고일 현재 진행 중이거나 공고일 이후 제기되는 소송 및 보전조치 등을 이유로 계약을 해제 · 해지 또는 취소할 수 없음
9. 공고일 기준으로 매각대상자산 및 그 담보자산(담보권의 목적부동산, 주식 근질권의 대상주식 등)에 설정되어 있는 사실상, 법률상 일체의 부담(제한권리 등을 포함)은 매수인 책임으로 인수하거나 정리해야 함. 공고일로부터 거래종결일까지 매각대상자산 및 그 담보자산에 사실상, 법률상 일체의 부담이 설정되거나 채무자 또는 제3자에 의한 소송 및 보전조치 등으로 인하여 객관적으로 볼 때 본건 거래를 도저히 종결하지 못할 정도로 중대한 사유가 발생할 경우, 낙찰을 무효로 하고 매매계약을 매도인과 매수인간의 합의로 해제하기로 하며, 매도인은 지체 없이 낙찰자(매수인)가 기납부한 대금을 반환하고, 이 경우 낙찰자(매수인)는 일체의 이의를 제기할 수 없음
10. 관련 법령 규제 사항 등에 대해서는 매도인은 어떠한 보증이나 책임도 부담하지 아니하므로 입찰참가자는 반드시 사전에 관련 법령 규제 사항을 파악하여 응찰 · 매수하여야 함. 이에 대해 매수인 또는 입찰참가자는 매도인에게 담보책임, 손해배상책임, 계약해제 · 해지 · 취소 기타 일체의 책임을 물을 수 없음
11. 매도인은 거래종결 이후 본 건 매수인에 의한 채무자에 대한 회생 절차에 대해 어떠한 보증이나 책임도 부담하지 않으며, 매수인 또는 입찰참가자가 필수적으로 회생절차 종결 가능성 등을 지체적으로 확인/파악/검토 후 입찰하고, 회생절차를 종결하지 못한다고 하더라도, 이에 매수인은 매도인에게 담보책임, 손해배상 책임, 계약해제 · 해지 · 취소 기타 일체의 책임을 물을 수 없음
12. 매도인은 매각대상자산 관련 다음 각 항에서 열거하는 사항에 대하여는 어하한 책임을 지지 아니하므로, 입찰참가자는 반드시 사전에 공부의 열람, 현지답사 등으로 물건을 확인한 후 응찰해야 하고, 미확인 및 그로 인한 일체의 책임은 매수인(입찰단계에서의 입찰참가자 포함)에게 있음
   (가) 담보 부동산의 현황과 공부상 수량의 차이 및 물적하자(등기부등본과 현황의 차이 등), (나) 법률상 원인무효로 인한 권리상실 내지 권리제한, (다) 행정상(환지, 징발, 개발제한, 기타 모든 도시계획) 권리제한, (라) 권리의 일부가 타인에게 속함으로써 받는 권리의 제한, (마) 등기부상 목록과 현황과의 상이, (바) 천재 또는 비상사태로 인한 피해, (사) 민법 제569조 내지 581조에 정한 매도인의 담보책임, (아) 본 사업부지 내의 유치권 및 등기되지 않은 임대차
13. 입찰참가자는 자산양수도계약 체결에 따른 자산거래계약서고, 소유권이전, 자산양도통지 및 기타 이에 수반되는 관련비용(이전비용 및 제세공과금 등) 등에 대한 책임을 부담해야 함. 소유권의 이전과 관계없이 매각대상자산에 대하여 발생하는 제세공과금 및 각종 부담금, 관리비 등의 비용은 매수인이 부담해야 함(본건 거래 잔금일, 소유권 이전일 이전에 발생된 모든 비용 포함). 매도인은 어떠한 경우에도 고유재산으로 일체의 제세공과금 및 각종 부담금, 관리비 등 일체의 비용에 대한 납부 의무를 부담하지 않음
14. 매도인은 매각대상자산의 명도 또는 인도책임을 부담하지 않으며, 대상자산 양도에 필요한 서류를 매수인에게 교부함으로써 매도인의 모든 의무를 이행하는 것으로 간주됨. 이는 매수인이 매각대상자산에 기설정된 법률적, 사실적 제한사항이나 부담(이하 "부담")의 권리관계를 해소할 책임을 지며 매도인은 이에 대해 어떠한 보증이나 책임도 부담하지 않음을 의미함. 또한 매매계약일 이후에 발생할 수 있는 추가적인 일체의 부담(법률적 · 사실적 · 경제적 부담 등 포함)에 대해서는 매도인의 귀책을 물을 수 없으며, 전적으로 매수인이 자기 책임으로 해당 부담의 권리관계를 해소하여야 함
15. 신탁 및 근저당권이 설정된 부동산 및 매각대상자산에 표시되지 않은 물건(시설물, 구조물, 기계, 장치 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등에 대한 명도 및 인도책임(임차인, 지상권자, 전세권자, 유치권자, 불법점유자 등), 제한권리(분배기준, 상환순서, 근저당, 기처분, 전세권, 지상권, 기압류, 압류, 유치권, 각종 제세공과금, 신탁사의 공매진행관련 일체의 기 발생 비용 등)의 말소 등 모든 법률적, 사실적 제한사항 및 권리관계의 말소는 매수인이 인지하고 매수인의 책임과 비용으로 부담 · 처리 해야 하며, 매수인은 이를 이유로 자산양수도계약을 해제 · 해지 또는 취소할 수 없음
16. 담보부동산의 현황과 공법규제 사항 등에 대해서는 매도인은 어떠한 책임도 부담하지 아니하므로 입찰참가자는 반드시 사전에 담보부동산의 제반 사항을 파악하여 응찰 · 매수하여야 함
17. 본건 매각은 매각대상자산 일체를 현 상태대로 양도하는 형식의 거래로서 매각대상자산의 양도 절차 수행책임, 매각대상자산과 관련한 채무자 등 이해관계인의 항변 등 일체의 법률적, 사실적 제한사항 및 권리관계의 해소책임, 기존 이해관계자들의 정리 책임은 매수인이 부담함
18. 입찰참가자 가운데 본건 입찰과 관련하여 위법, 위규, 부당한 행위 등을 하였다고 판단되는 자는 선정과정에서 제외될 수 있으며, 접수된 서류는 취소, 철회, 교환 또는 변경될 수 없음
19. "입찰안내서" 및 "입찰에관한확약서", "자산양수도계약서" 등을 사전에 열람 및 확인 후 본 건에 참가하여야 하며, 위 각 서류를 사전에 열람 및 확인하지 않음으로 인해 발생하는 불이익은 입찰참가자가 부담함. 입찰참가자는 입찰 시에 입찰 서류를 제출하면서 입찰 전 안내된 입찰 관련 자료의 모든 내용을 숙지하고 이를 수락한 것으로 간주됨. 또한 공개된 정보의 확인, 이사회 결의 등 입찰서 제출을 위해 필요한 모든 절차를 사전에 완료하고, 입찰 시 제출하는 서류에 의거하여 어떠한 이의나 조건 혹은 단서 없이 입찰에 참여하여야 함
20. 본 공고문에서 정하고 있지 아니한 사항에 대해서는 입찰안내서 및 자산양수도계약서에서 정하는 바에 따름
21. Information Memorandum, 입찰안내서, 수의계약체결요청서 양식, 자산양수도계약서(안) 등은 비밀유지확약서를 제출한 입찰참가자에게 제공됨. 비밀유지확약서 양식은 매각주관사 담당자 (02-709-8004, hun-chan.kim@pwc.com) 에 문의 하시기 바람

2021년 3월 4일

매각주관사 삼일회계법인