

# 수원지방법원 안산지원

## 매각물건명세서

사건	2023타경5130 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 5.	담임법관 (사법보좌관)	문금선	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2015.7.24. 근저당권		배당요구종기	2025. 3. 19.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자										
점유자 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김용권	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2013.08.09.	미상		
이미지 원 대표자	미상	현황조사	점포 임차인	미상	미상	미상	미전입	미상		
<b>&lt;비고&gt;</b>										
<p>김용권:1. 2025. 6. 3.자 감정평가사로부터 제출된 사실조회회신서에 의하면 공부상 지층 101호만 소재하고, 우편함 및 우편물을 보면 내부적으로 B101~104로 나누어져 있는 것으로 추정된다고 함.</p> <p>2. 현황조사서에 첨부된 임차인 김용권의 주민등록등본상 지층 103호에 2013. 8. 9. 전입신고 되어 있음.</p>										
<p>※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생 할 수 있고, 대항력과 우선변제권이 있는 주택·상가건물 임차인이 배당요구를 하였으나 보증금 전액에 관하여 배당을 받지 아니한 경우에는 배당받지 못한 잔액이 매수인에게 인수되게 됨을 주의하시기 바랍니다.</p>										
<p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p>										
<p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
<b>비고란</b>										
<p>1. '이미지원'이라는 상호 표지가 부착되어 있음</p> <p>2. 주식회사 태호산업개발로부터 이 사건 부동산에 대해 공사대금 금 80,000,000원의 유치권신고서(2024. 12. 12.자)가 제출되었으나, 그 성립 여부는 불분명함.</p> <p>3. 감정평가서상 이 사건 부동산의 내부구조는 소유자 등의 부재로 내부확인이 어려운 상황으로 경매 참여시 재확인 및 유의바란다고 기재되어 있음.</p> <p>4. 신청채권자는 소유자 이하나의 2015.7.14. 근저당권설정 당시 본 목적물에 대한 "임대차 사실이 없다는 확인 각서"를 제출하면서 근저당권설정 당시에는 본 목적물에 대항력 있는 임차인이 없다 취지의 서면을 제출함(2025.11.21.자)</p>										

5. 신청채권자 유에이치제팔차유동화전문 유한회사가 2026. 2. 4.자 주식회사 태호산업개발의 유치권 배제 신청서(유치권신고자가 유치권을 행사하기 위하여 유치권을 행사 점유하고 있다는 표시가 없고 압류 효력이 발생한 이후 유치권행사는 성립할 수 없다는 취지)를 제출함<2026.2.5.정정·변경>

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.

2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저당권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

# 부동산의 표시

2023타경5130

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경기도 시흥시 은행동 528-1  
삼은넥스타운  
[도로명주소] 경기도 시흥시 대은로 100

철근콘크리트 평스라브지붕 근린생활시설 및 공동주택  
지하3층 243.63㎡ 기계,전기실  
지하2층 710.20㎡ 주차장  
지하1층 669.43㎡ 근린생활시설,화장실,계단실,방재실,주차램프  
지상1층 661.30㎡ 근린생활시설,화장실,계단실,주차장  
2층 648.29㎡ 근린생활시설,화장실,계단실  
3층 648.29㎡ 근린생활시설,화장실,계단실  
4층 648.29㎡ 근린생활시설,화장실,계단실  
5층 648.29㎡ 근린생활시설,화장실,계단실  
6층 399.27㎡ 공동주택(아파트),기계실  
7층 384.15㎡ 공동주택(아파트)  
8층 384.15㎡ 공동주택(아파트)  
9층 384.15㎡ 공동주택(아파트)  
10층 384.15㎡ 공동주택(아파트)  
11층 384.15㎡ 공동주택(아파트)

전유부분의 건물의 표시

지하층101호  
철근콘크리트조  
514.28㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 시흥시 은행동 528-1  
                  대 1002㎡  
대지권의종류 : 1. 소유권  
대지권의비율 : 1. 1,002분의 85.249

감정평가액		500,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.06	171,500,000	17,150,000
2회	2026.02.10	120,050,000	12,005,000
3회	2026.03.31	84,035,000	8,403,500
4회	2026.05.12	58,824,000	5,882,400

- 
1. '이미지원'이라는 상호 표지가 부착되어 있음
  2. 주식회사 태호산업개발로부터 이 사건 부동산에 대해 공사대금 금 80,000,000원의 유치권신고서(2024. 12. 12.자)가 제출되었으나, 그 성립 여부는 불분명함
  3. 감정평가서상 이 사건 부동산의 내부구조는 소유자 등의 부재로 내부확인이 어려운 상황으로 경매 참여시 재확인 및 유의 바란다고 기재되어 있음.
  4. 신청채권자는 소유자 이하나의 2015.7.14. 근저당권설정 당시 본 목적물에 대한 "임대차 사실이 없다는 확인 각서"를 제출하면서 근저당권설정 당시에는 본 목적물에 대항력 있는 임차인이 없다 취지의 서면을 제출함(2025.11.21.자)
  5. 신청채권자 유에이치제팔차유동화전문 유한회사가 2026. 2. 4.자 주식회사 태호산업개발의 유치권 배제 신청서(유치권신고자가 유치권을 행사하기 위하여 유치권을 행사 점유하고 있다는 표시이 없고 압류 효력이 발생한 이후 유치권행사는 성립할 수 없다는 취지)를 제출함<2026.2.5.정정·변경>
-