

청 주 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경1385 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 3.	담임법관 (사법보좌관)	이수경	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2021. 4. 26. 근저당권			배당요구종기	2025. 6. 30.	
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 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
조사된 임차내역없음										
<p><비고></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>목록1 을구 17번 요역지지역권(2017년9월29일 등기)는 말소되지 않고 매수인이 인수함</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
<p>비고란</p> <p>일괄매각. 목록3 농지취득자격증명 제출요(미제출시 보증금 몰수, 농지법 등 개정으로 농지취득자격증명서 발급기간이 연장되었으니 해당 행정관청에 사전 문의 후 입찰 요망). 목록1,3에 대하여 본건 구분건물은 기준시점 현재 대지권이 미정리 상태이나 별도로 평가하지 아니하고 적정 대지지분을 구분 건물(목록 4~11)에 포함하여 평가함. 목록4~11은 사용승인을 받지 않은 건물로서 공정률 등을 감안하여 평가함. 목록4~11은 호별배치가 불분명하여 해당 관공서에 확인한바 건축신고 도면상 1호 및 2호의 표시가 없는 것으로 확인됨. 각 호 별 전유면적이 동일하고 호실의 구분 실익이 적어 현황대로 감정평가함. 목록4~11은 등기사항전부증명서상 학천리 63-1번지, 69번지 지상에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 토지대장상 69번지는 2015. 10. 28.자 69-2번지와 분할되어 현황 63-1번지, 69-2번지 지상에 소재하는 것으로 조사됨. 목록2 현황 '도로', 목록3 현황 '대지'로 이용중임. 목록4~11은 현황상 공사가 완료되지 않은 것으로 조사되며 공실임.</p>										

※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

2025타경1385

[물건 1]

1. 충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 63-1
대 415㎡

2. 충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 63-5
대 48㎡

3. 충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 69-2
전 177㎡

4. 1동의 건물의 표시

충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 63-1, 69
1동

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 다세대주택
1층 143.98㎡
2층 143.98㎡
3층 143.98㎡
4층 143.98㎡

전유부분의 건물의 표시

1층 101호
철근콘크리트구조 54.48㎡

5. 1동의 건물의 표시

충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 63-1, 69
1동

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 다세대주택
1층 143.98㎡
2층 143.98㎡
3층 143.98㎡
4층 143.98㎡

전유부분의 건물의 표시

1층 102호
철근콘크리트구조 54.48㎡

6. 1동의 건물의 표시

충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 63-1, 69

1동

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 다세대주택

1층 143.98㎡

2층 143.98㎡

3층 143.98㎡

4층 143.98㎡

전유부분의 건물의 표시

2층201호

철근콘크리트구조 54.48㎡

7. 1동의 건물의 표시

충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 63-1, 69

1동

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 다세대주택

1층 143.98㎡

2층 143.98㎡

3층 143.98㎡

4층 143.98㎡

전유부분의 건물의 표시

2층202호

철근콘크리트구조 54.48㎡

8. 1동의 건물의 표시

충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 63-1, 69

1동

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 다세대주택

1층 143.98㎡

2층 143.98㎡

3층 143.98㎡

4층 143.98㎡

전유부분의 건물의 표시

3층 301호

철근콘크리트구조 54.48㎡

9. 1동의 건물의 표시

충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 63-1, 69

1동

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 다세대주택

1층 143.98㎡

2층 143.98㎡

3층 143.98㎡

4층 143.98㎡

전유부분의 건물의 표시

3층302호

철근콘크리트구조 54.48㎡

10. 1동의 건물의 표시

충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 63-1, 69
1동

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 다세대주택

1층 143.98㎡

2층 143.98㎡

3층 143.98㎡

4층 143.98㎡

전유부분의 건물의 표시

4층401호

철근콘크리트구조 54.48㎡

11. 1동의 건물의 표시

충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 63-1, 69
1동

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 다세대주택

1층 143.98㎡

2층 143.98㎡

3층 143.98㎡

4층 143.98㎡

전유부분의 건물의 표시

4층402호

철근콘크리트구조 54.48㎡

감정평가액		816,576,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.13	816,576,000	81,657,600
2회	2026.02.24	571,603,000	57,160,300
3회	2026.03.31	400,122,000	40,012,200
4회	2026.05.12	280,085,000	28,008,500

일괄매각.

목록3 농지취득자격증명 제출요(미제출시 보증금 몰수, 농지
법 등 개정으로 농지취득자격증명서 발급기간이 연장되었으

나 해당 행정관청에 사전 문의 후 입찰 요망).

목록1,3에 대하여 본건 구분건물은 기준시점 현재 대지권이 미정리 상태이나 별도로 평가하지 아니하고 적정 대지지분을 구분건물(목록 4~11)에 포함하여 평가함. 목록4~11은 사용승인을 받지 않은 건물로서 공정률 등을 감안하여 평가함.

목록4~11은 호별배치가 불분명하여 해당 관공서에 확인한바 건축신고 도면상 1호 및 2호의 표시가 없는 것으로 확인됨. 각 호별 전유면적이 동일하고 호실의 구분 실익이 적어 현황대로 감정평가함.

목록4~11은 등기사항전부증명서상 학천리 63-1번지, 69번지 지상에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 토지대장상 69번지는 2015. 10. 28.자 69-2번지와 분할되어 현황 63-1번지, 69-2번지 지상에 소재하는 것으로 조사됨.

목록2 현황 '도로', 목록3 현황 '대지'로 이용중임. 목록4~11은 현황상 공사가 완료되지 않은 것으로 조사되며 공실임.
