

# 청 주 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경50953 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 3.	담임법관 (사법보좌관)	이수경	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록 1, 4, 13~15, 18, 21, 23, 35, 38 : 2023. 9. 6. 근저당권 목록 2, 5~10, 36, 37 : 2021. 8. 5. 근저당권 목록 3, 11, 12, 16, 17, 19, 20, 22, 24~34 : 2020. 1. 6. 근저당권			배당요구종기	2025. 6. 16.	
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										
<비고>  ※ 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.  등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것 목록 3, 4, 11, 12, 16, 17 을구 10번, 목록 18 을구 3, 4, 5번, 목록 15, 22~34 을구 1번 각 지상권설정등기(2019. 9. 25. 접수 번호 제17177호), 목록 18~21 을구 1번 각 지상권설정등기(2019. 9. 25. 접수번호 제17183호)에 대해 지상권자의 말소동의서가 제출되어 매각으로 인하여 소멸함.  매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요  매각에서 제외하는 지상건물을 위하여 이 사건 목록16, 29, 34 토지 부분에 법정지상권 성립할 여지 있음.  비고란 일괄매각. 목록 1, 4, 13~15, 18, 21, 23, 35, 38 지분 매각임. 목록 1~12, 16~35 농지취득자격증명 제출요 (미제출시 보증금 몰수, 농지법 등 개정으로 농지취득자격증명서 발급기간이 연장 되었으므로 해당 행정관청에 사전 문의 후 입찰 요망). 목록 16, 29, 34 지상 제시의 건물 매각 제외. 최저매각가격은 목록 16, 29, 34 지상의 제시의 건물 소재로 인하여 각 제한받는 가격임. 수목, 석축 등은 토지에 포함하여 평가함.										

목록 2, 3, 5, 9, 10, 11, 36, 37 지적도상 맹지이나 본건 인접필지를 통하여 접근 가능함.

목록 2, 5, 6, 8 토지이용계획 확인서상 일부면적 소하천예정지임.

목록 2 소하천구역에 저촉.

목록 2, 3, 5, 6, 8~12, 16, 17, 20, 24~29, 31~34, 36, 37은 이행지 상태의 토지이며 현황 잡종지임.

목록 1, 4, 7, 13~15, 18, 19, 21~23, 30, 35, 38은 현황 도로 등으로 이용중임.

※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

2025타경50953

-----  
[물건 1]

1. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 225-6  
전 77m<sup>2</sup>

매각지분 이준호 지분 중 77분의47

2. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 409  
전 256m<sup>2</sup>

3. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 409-1  
전 86m<sup>2</sup>

4. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 409-4  
전 95m<sup>2</sup>

매각지분 갑구 1번 풍경주식회사 지분 171분의48 전부 및  
갑구 3번(1) 풍경주식회사 지분 중 1710분의564

5. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 409-6  
전 393m<sup>2</sup>

6. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 409-7  
전 624m<sup>2</sup>

7. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 409-8  
전 4m<sup>2</sup>

8. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 409-9  
전 292m<sup>2</sup>

9. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 409-10  
전 123m<sup>2</sup>
-

---

10. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 409-11  
전 17m<sup>2</sup>

11. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 409-12  
전 112m<sup>2</sup>

12. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 409-13  
전 183m<sup>2</sup>

13. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 418-11  
도로 93m<sup>2</sup>

매각지분 풍경주식회사 지분 중 93분57

14. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 418-12  
도로 3m<sup>2</sup>

매각지분 풍경주식회사 지분 중 3분2

15. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 418-13  
대 267m<sup>2</sup>

매각지분 갑구 2번 풍경 주식회사 지분 중 267분의108

16. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-8  
과수원 234m<sup>2</sup>

17. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-12  
과수원 79m<sup>2</sup>

18. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-15  
과수원 988m<sup>2</sup>

매각지분 갑구 2번 풍경 주식회사 지분 중 988분의482

---

---

19. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-19  
전 200㎡

20. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-20  
전 116㎡

21. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-21  
전 36㎡

매각지분 갑구 1번 풍경주식회사 지분 중 2303분의1371 및  
갑구 3번(1) 풍경주식회사 지분 2303분의36 전부

22. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-22  
과수원 26㎡

23. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-28  
과수원 61㎡

매각지분 갑구 1번 풍경주식회사 지분 중 153분의19 및  
갑구 3번(1) 풍경주식회사 지분 153분의74 전부

24. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-31  
과수원 339㎡

25. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-32  
과수원 156㎡

26. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-33  
과수원 184㎡

27. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-34  
과수원 12㎡

28. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-35  
과수원 548㎡

---

---

29. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-36  
과수원 532m<sup>2</sup>

30. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-37  
과수원 798m<sup>2</sup>

31. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-38  
과수원 63m<sup>2</sup>

32. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-39  
과수원 233m<sup>2</sup>

33. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-40  
과수원 267m<sup>2</sup>

34. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 419-49  
전 270m<sup>2</sup>

35. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 425-10  
전 116m<sup>2</sup>

매각지분 풍경주식회사 지분 중 116분의71

36. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 산1-68  
임야 281m<sup>2</sup>

37. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 산1-69  
임야 153m<sup>2</sup>

38. 충청북도 진천군 진천읍 장관리 산17-16  
임야 252m<sup>2</sup>

매각지분 풍경주식회사 지분 중 252분의154

---

---

감정평가액 1,623,657,740

---

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.24	1,607,081,740	160,708,200
2회	2026.03.31	1,124,957,000	112,495,700
3회	2026.05.12	787,470,000	78,747,000
4회	2026.06.16	551,229,000	55,122,900

---

일괄매각. 목록 1, 4, 13~15, 18, 21, 23, 35, 38 지  
분 매각임.

목록 1~12, 16~35 농지취득자격증명 제출요 (미제출  
시 보증금 몰수, 농지법 등 개정으로 농지취득자격증명  
서 발급기간이 연장되었으므로 해당 행정관청에 사전  
문의 후 입찰 요망).

목록 16, 29, 34 지상 제시외 건물 매각 제외. 최저매  
각가격은 목록 16, 29, 34 지상의 제시외 건물 소재로  
인하여 각 제한받는 가격임.

수목, 석축 등은 토지에 포함하여 평가함.

목록 2, 3, 5, 9, 10, 11, 36, 37 지적도상 맹지이나  
본건 인접필지를 통하여 접근 가능함.

목록 2, 5, 6, 8 토지이용계획 확인서상 일부면적 소  
하천예정지임.

목록 2 소하천구역에 저축.

목록 2, 3, 5, 6, 8~12, 16, 17, 20, 24~29, 31~34,  
36, 37은 이행지 상태의 토지임.

목록 1, 4, 7, 13~15, 18, 19, 21~23, 30, 35, 38은  
현황 도로 등으로 이용중임.

목록 2, 3, 5, 6, 8~12, 16, 17, 20, 24~29, 31~34, 36,  
37은 현황 잡종지임.

---