

## 청주지방법원 총주지원

### 매각물건명세서

사건	2024타경35971 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 24.	담임법관 (사법보좌관)	이덕환	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2017.04.03. 근저당권		배당요구종기	2025. 3. 18.		
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)	
조사된 임차내역없음										
<p>&lt;비고&gt;</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> <p>매각에서 제외되는 제시외건물(감정평가서상 ㉠)을 위한 법정지상권 성립여부는 불분명</p> <p>비고란</p> <p>일괄매각(공유자우선매수권 행사할 수 없음).          목록3, 4는 지분매각임.          목록1, 4 농지취득자격증명 제출 필요(미제출시 보증금 몰수 - 소관 행정기관에 농지취득자격증명원 발급 여부 확인 후 입찰요망), 원상회복의무를 부담할 수 있음(사실조회 참조).          목록1, 5 공부상 지목은 전, 임야이나 현황은 일단으로 건축신고 필하여 신축 중인 토지로서 자세한 건축신고사항 확인 후 입찰요망(감정평가서 참조).          목록1, 5 지상에 건축신고 필하여 신축 중인 제시외 건물(감정평가서상 ㉠) 및 제시외 건물(감정평가서상 ㉡), 비닐하우스 소개하며 이는 모두 매각에서 제외됨.          목록2, 4 공부상 지목은 임야, 전이나 현황은 도로임.          목록1 남서측으로 타인소유 토지를 포함한 노폭 5m내외의 현황도로를 이용중이므로 확인 후 입찰요망.(감정평가서 참조)          목록5~7 지적상 맹지임.</p>										

□ 사실조회 요청 및 회신사항

사실조회 요청	사실조회 회신		비고
	삼성면 용성리 552-4	삼성면 용성리 552-10	
1. 토지의 현황이 농지인지 여부	부 (공부상 田 일부 잡석 및 콘크리트 포장)	부 (공부상 田, 진입로 부지 콘크리트 포장)	
2. 토지현황이 농지가 아닌 경우, 전용허가 여부	부	여	
3. 전용허가 득한 경우, 허가일, 허가조항, 전용목적, 허가신청자	해당없음	-2018. 2. 26 -(동식물관련시설) 진출입로 부지조성 -건축신고 의제 -농업회사법인 (주)자연과 다육(음성군 대소면 오태로 50)	
4. 전용허가 없는 불법전용 형질 변경인 경우, 원상회복명령 가능성 여부	여	해당 없음	
5. 민사집행절차에서 매수한 때 농지취득자격증명이 필요한지 여부	여	여	

□ 종합의견(농지담당자)

- 해당 토지는 농지전용허가를 받았더라도 전용사업이 완료되기 전까지는 농지법상 농지이므로 민사집행 절차로 인한 농지취득 시 농지취득자격증명이 필요하며, 농지 전용 허가와 관련한 적법사항 및 완료(준공) 여부 등은 음성군청 관련부서(농정과, 건축과 등)로 추가 확인 바랍니다.

※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

2024타경35971

[물건 1]

1. 충청북도 음성군 삼성면 용성리 552-4  
전 1268m<sup>2</sup>
2. 충청북도 음성군 삼성면 용성리 산65-9  
임야 60m<sup>2</sup>
3. 충청북도 음성군 삼성면 용성리 552-15  
도로 170m<sup>2</sup>

매각지분 갑구 1번 공유자 농업회사법인 주식회사 자연과다육 지분 4분의 1 전부

4. 충청북도 음성군 삼성면 용성리 552-10  
전 994m<sup>2</sup>

매각지분 갑구 4번 공유자 농업회사법인 주식회사 자연과다육 지분 128분의 28 전부

5. 충청북도 음성군 삼성면 용성리 552-35  
임야 3306m<sup>2</sup>
6. 충청북도 음성군 삼성면 용성리 산62-6  
임야 459m<sup>2</sup>
7. 충청북도 음성군 삼성면 용성리 산62-4  
임야 13554m<sup>2</sup>

감정평가액 912,657,250

회차 기일 최저매각가격 매수신청보증금

1회	2026.02.23	373,825,000	37,382,500
2회	2026.03.30	299,060,000	29,906,000

3회	2026.05.04	239,248,000	23,924,800
4회	2026.06.15	191,398,000	19,139,800

일괄매각(공유자우선매수권 행사할 수 없음).

목록3, 4는 지분매각임.

목록1. 4 농지취득자격증명 제출 필요(미제출시 보증금 몰수 - 소관 행정기관에 농지취득자격증명원 발급 여부 확인 후 입찰요망), 원상회복의무를 부담할 수 있음(사실조회 참조).

목록1, 5 공부상 지목은 전, 임야이나 현황은 일단으로 건축신고 필하여 건축 중인 토지로서 자세한 건축신고사항 확인 후 입찰요망(감정평가서 참조).

목록1, 5 지상에 건축신고 필하여 건축 중인 제시외 건물(감정평가서상 ㉠) 및 제시외 건물(감정평가서상 ㉡), 비닐하우스 소재하며 이는 모두 매각에서 제외됨.

목록2, 4 공부상 지목은 임야, 전이나 현황은 도로임

목록1 남서측으로 타인소유 토지를 포함한 노폭 5m내외의 현황도로를 이용중이므로 확인 후 입찰요망.(감정평가서 참조)

목록5~7 지적상 맹지임.