

대구지방법원 경주지원

매각물건명세서

사건	2025타경10650 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 4.	담임법관 (사법보좌관)	최상욱	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.7.27.근저당권			배당요구종기	2025. 10. 27.	
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><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>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <p>1. 일괄매각</p> <p>2. [목록 1] 농지취득자격증명 제출 요함(미제출시 매수보증금 미반환, 별지 외동읍 사실조회회신서 참조)</p> <p>3. [목록 1]에 대하여 김중곤이 2026.3.4.유치권신고(공사대금: 160,000,000원))를 하였으나 성립여부는 불분명함</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

2025타경10650

[물건 1]

- 경상북도 경주시 외동읍 석계리 950-1
전 4435m²
- 경상북도 경주시 외동읍 석계리 산222-6
임야 4917m²

감정평가액	1,066,713,000		
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.17	1,066,713,000	106,671,300
2회	2026.04.14	746,699,000	74,669,900
3회	2026.05.19	522,689,000	52,268,900
4회	2026.06.16	365,882,000	36,588,200

- 일괄매각
- [목록 1] 농지취득자격증명 제출 요함(미제출시 매수보증금 미반환, 별지 외동읍 사실조회회신서 참조)
- [목록 1]에 대하여 김종곤이 2026.3.4.유치권신고 (공사대금: 160,000,000원))를 하였으나 성립여부는 불분명함



경주시 외동읍



수신 대구지방법원 경주지원
(경유)

제목 대구지방법원 경주지원 사실조회(2025타경10650 부동산임의경매)에 따른 회신

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 대구지방법원 경주지원 사건번호 2025타경10650 부동산임의경매 관련입니다.
3. 귀 기관에서 조회한 『토지에 대한 경매사건의 필요사항』에 대해 다음과 같이 회신합니다.

○ 『토지에 대한 경매사건의 필요사항』에 관한 조회 토지현황

사건번호	조회 토지					비고
	읍면	리	지번	지목	면적(㎡)	
2025타경10650 부동산임의경매	외동읍	석계리	950-1	전	4435	

○ 『토지에 대한 경매사건의 필요사항』 조회에 따른 회신내용

조회 내용	회신 내용	비고
1. 상기 기재 토지의 현황이 농지인지 여부	부	
2. 토지현황이 농지가 아닌 경우 전용허가가 이루어졌는지 여부	부 (전용협의 취소)	
3. 전용허가가 이루어진 경우에는 그 허가연월일, 허가조항, 전용목적 및 허가신청자의 주소와 성명	-	
4. 전용허가를 얻지 않고 토지현황이 변경된 경우 향후 원상회복명령이 발하여질 가능성이 있는지 여부	여 (전용협의가 취소되어 원상회복 대상임)	
5. 상기 기재 토지를 민사집행절차에서 매수한 때 농지취득자격증명이 필요한지 여부	여	

※ 해당 농지는 전용허가(야영장 건립)를 얻어 개발행위를 진행하였으나 취하원에 의해 전용협의가 취소된 바, 농지취득자격증명 신청자가 전용허가를 별도로 득하지 아니한 이상 원상회복이 이루어지지 않은 상태에서 농지취득자격증명 발급이 불가함. 끝.



6399