

창 원 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경10917 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 21.	담임법관 (사법보좌관)	홍현정	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.1.31. 경매개시결정			배당요구종기	2025. 5. 7.	
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 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
정연자	406동 306호 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2022.2.23.	190,000,000			2022.2.23.	2022.2.23.	
<p><비고></p> <p>정연자:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024.2.28.임. 임차보증금반환채권을 주택도시보증공사에 양도하였고, 주택도시보증공사가 신청채권자임.</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>매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위번호 11번 주택임차권등기(2024.2.28. 등기) 있음(임대차보증금 190,000,000원, 전입일 2022.2.23. 확정일자 2022.2.23.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함. 단 신청채권자 주택도시보증공사는 우선변제권만 주장하고, 대항력 포기하며 보증금 전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임대차보증금 반환청구권을 포기하고 임차권등기 말소에 동의한다는 확인서를 2026.01.22.자로 제출함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
<p>비고란</p> <p>현재 공실 상태임.</p> <p>주택도시보증공사는 우선변제권만 주장하고, 대항력 포기하며 보증금 전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임대차보증금 반환청구권을 포기하고 임차권등기 말소에 동의한다는 확인서를 2026.01.22.자로 제출함.</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

2025타경10917

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경상남도 김해시 삼문동 62-4
젤미마을부영그린타운7차
406동
[도로명주소] 경상남도 김해시 능동로 32

철근콘크리트구조 경량철골트러스지붕 19층 아파트

- 지1층 647.9136㎡
- 1층 641.5374㎡
- 2층 641.5374㎡
- 3층 641.5374㎡
- 4층 641.5374㎡
- 5층 631.4574㎡
- 6층 631.4574㎡
- 7층 631.4574㎡
- 8층 631.4574㎡
- 9층 631.4574㎡
- 10층 631.4574㎡
- 11층 631.4574㎡
- 12층 631.4574㎡
- 13층 631.4574㎡
- 14층 631.4574㎡
- 15층 631.4574㎡
- 16층 630.9414㎡
- 17층 631.4574㎡
- 18층 420.9716㎡
- 19층 420.9716㎡

전유부분의 건물의 표시

3층306호
철근콘크리트구조 84.752㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경상남도 김해시 삼문동 62-4
대 26066.7㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 26,066.7분의 49.6998

감정평가액

182,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매주신청보증금
1회	2026.03.11	182,000,000	18,200,000
2회	2026.04.15	127,400,000	12,740,000
3회	2026.05.20	89,180,000	8,918,000
4회	2026.07.08	62,426,000	6,242,600

현재 공실 상태임.
주택도시보증공사는 우선변제권만 주장하고, 대항력 포기하며 보증금 전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임대차보증금 반환청구권을 포기하고 임차권등기 말소에 동의한다는 확약서를 2026.01.22.자로 제출함.