

# 대전지방법원

## 매각물건명세서

|  |                      |            |           |                 |                |          |               |   |      |                        |
|--|----------------------|------------|-----------|-----------------|----------------|----------|---------------|---|------|------------------------|
| 사건   | 2025타경502981 부동산임의경매 |            |           | 매각<br>물건번호      | 1              | 작성<br>일자 | 2025. 12. 23. | 담임법관<br>(사법보좌관)                                     | 이아름  | <u>전자서명완료</u>          |
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시  |                      | 별지 기재와 같음  |           | 최선순위<br>설정      | 2014.11.7 근저당권 |          | 배당요구종기        | 2025. 10. 20.                                       |      |                        |
| 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<br>성명  | 점유<br>부분             | 정보출처<br>구분 | 점유의<br>권원 | 임대차기간<br>(점유기간) | 보증금            |          | 차임            | 전입신고일자·<br>외국인등록(체<br>류지변경신고)<br>일자·사업자등<br>등록 신청일자 | 확정일자 | 배당<br>요구여부<br>(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 봉안탑(묘)에 대한 분묘기지권 성립여부 불분명</p> <p>비고란</p> <p>-일괄매각, 서대산추모공원 묘역내에 위치하는 부동산임<br/>-목록 (2), (4)는 지목 '전'이나 현황 '추모공원' 등으로 이용중임. 매각에서 제외되는 봉안탑 수집기가 소재하며,<br/>목록(2) 지상 봉안탑(묘)은 지자체에서 이전 및 시설폐쇄 명령중임(허가관련 내용은 별지 2015.11.21.금산군 사실조회 참조)<br/>-신규 봉안시설 설치 허가를 득하여야 하나, 위 목록 모두 묘지설치 제한지역에 해당함<br/>-목록(5) 지상에 자생하는 수목 포함이며, 맹지임<br/>-농지취득자격증명 제출 필요(매각결정일까지 미제출시 보증금은 반환하지 않음), 원상회복명령이 발하여질 가능성 있음</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

2025타경502981

[물건 1]

1. 충청남도 금산군 추부면 서대리 29  
임야 418m<sup>2</sup>
2. 충청남도 금산군 추부면 서대리 29-14  
전 766m<sup>2</sup>
3. 충청남도 금산군 추부면 서대리 29-16  
임야 983m<sup>2</sup>
4. 충청남도 금산군 추부면 서대리 29-17  
전 586m<sup>2</sup>
5. 충청남도 금산군 추부면 서대리 31  
임야 714m<sup>2</sup>

| 감정평가액 |            | 178,886,000 |            |
|-------|------------|-------------|------------|
| 회차    | 기 일        | 최저매각가격      | 매수신청보증금    |
| 1회    | 2026.01.22 | 178,886,000 | 17,888,600 |
| 2회    | 2026.02.26 | 125,220,000 | 12,522,000 |
| 3회    | 2026.04.02 | 87,654,000  | 8,765,400  |
| 4회    | 2026.05.07 | 61,357,000  | 6,135,700  |

-일괄매각, 서대산추모공원 묘역내에 위치하는 부동산임  
-목록 (2), (4)는 지목 '전'이나 현황 '추모공원' 등으로 이  
이용중임. 매각에서 제외되는 봉안탑 수십기가 소재하며,  
목록(2) 지상 봉안탑(묘)는 지자체에서 이전 및 시설폐쇄  
명령중임(허가관련 내용은 별지 2015.11.21. 금산군 사실  
조회 참조)  
-신규 봉안시설 설치 허가를 득하여야 하나, 위 목록 모두  
묘지설치 제한지역에 해당함  
-목록(5) 지상에 자생하는 수목포함이며, 맹지임  
-농지취득자격증명 제출 필요(매각결정기일까지 미제출시  
보증금은 반환하지 않음), 원상회복명령이 발하여 질  
가능성 있음

# 사실조회서 질의에 대한 답변

이 사건 경매목적물인 별지 목록 기재 부동산에 소재하는 봉안시설(충남 금산군 추부면 서대리 소재 '서대산추모공원'과 관련하여

(※별지목록 : 추부면 서대리 29(임), 서대리 29-14(전), 서대리 29-16(임),  
서대리 29-17(전), 서대리 31(임))

## 1. 위 봉안시설이 사설봉안시설인지 여부

→ 위 별지 목록의 지번에는 허가된 사설봉안시설이 없는 것으로 확인됩니다.

## 2. 해당 봉안시설의 현재 허가권자 및 허가내용이 어떠한지(관련 공문사본 포함)

→ 위 별지 목록의 지번에는 허가된 봉안시설이 없는 것으로 확인됩니다.

## 3. 이 사건 부동산이 매각 될 경우 경매목적물의 매수인이 허가권을 승계할 수 있는지 또는 금산군으로부터 새로운 허가를 득하여야 하는 지 여부

→ 별지 경매목적물에는 허가권이 없습니다. 금산군으로부터 새로운 허가를 득하여야 합니다.

## 4. 매수인의 허가권 승계 또는 신규취득 허가가 가능하다면 절차 및 자격요건 등이 어떻게 되는지?

→ 매수인에게 허가권은 승계되지 않으며, 「장사 등에 관한 법률」 제15조 및 「동법 시행규칙」 제7조에 따라 신규 봉안시설 설치 허가를 득 하여야 합니다.

다만, 장사 등에 관한 법률 제17조(묘지 설치 등의 제한) 및 금산군 장사시설 설치 및 관리조례 제10조(묘지 등의 설치 제한지역) 규정에 의거 묘지설치 제한지역에 해당하는 지역에서의 신규 취득 허가는 불가합니다.

(위 필지목록 모두 장사등에 관한 법률에서 정한 묘지설치제한지역에 해당)

## 5. 이 사건 봉안시설물 중 일부가 금산군으로부터 불법시설물로서 행정처분인 부과된 것으로 조사된 바, 관련하여 현재 진행상황 및 장래 매수인의 소유권 내지 허가권 취득에 제한사항이 될 수 있는 지 여부?

→ 추부면 서대리 29-14(전)에 설치된 봉안탑(묘)는 불법시설물이며 이전명령 및 시설폐쇄 명령 중에 있습니다.

불법 사항이 해소되지 않으면 허가권 취득이 제한됩니다.

6. 기타 이 사건 경매절차와 관련하여 경매법원 및 매수인이 참고하여야 할 사항이 있는지

→ 질문내용이 특정되지 않아 자세한 답변이 어려운점 양해바랍니다.