

## 대전지방법원 서산지원

### 매각물건명세서

사건	2024타경5412 부동산임의경매 2025타경50259(병합)		매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 23.	담임법관 (사법보좌관)	최정진	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록1. 2022. 8. 30. 근저당권 목록2~5. 2022. 3. 22. 근저당권 목록6. 2024. 7. 3. 근저당권			배당요구종기	목록1,6: 2025. 4. 11. 목록2,3,4,5: 2025. 5. 13.	
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)	보증금	차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
유니아 일랜드 주식회 사	목록1,5 제시외 건물 19.8㎡ (위치 미상)	현황조사	점포 임차인	2024.02.01.~ 2025.01.30.	5,000,000	50,000	2024.02.29		
주식회 사 1979 설레임	목록1,5 제시외 건물 19.8㎡ (위치 미상)	현황조사	점포 임차인	2024.06.20.~ 2025.06.20.	5,000,000	1,000,000	2024.06.26		
주식회 사 블루아 일랜드	목록1,5 제시외 건물 499.07㎡ (위치 미상)	현황조사	점포 임차인	2022.10.04.~ 2024.10.30.	10,000,000	1,500,000	2022.10.19		
주식회 사 설레임	목록1,5 제시외 건물 1호 (82.7㎡)	현황조사	점포 임차인	2024.09.02.~ 2026.09.30.	2,000,000	150,000	2024.09.02		
<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
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요
-목록2,5,6 지상에 제시외 건물로 인하여 법정지상권 성립여부 불분명
비고란
-일괄매각 -목록2. 신축허가를 득하여 건물신축중임, 목록3. 현황 주차장임, 목록4. 현황 일부 도로 및 구거임, 목록5. 현황 건물 신축중임 -제시외 건물(감정평가서 상 ㄱ~ㄷ), 컨테이너 1동 매각에서 제외 -목록2,5,6 지상에 제시외 건물로 인하여 법정지상권 성립여부 불분명 -목록2,5,6 감정평가액(최저매각가격)은 제시외 건물로 인하여 제한받는 정도를 감안한 가격임 -제시외 수목(감정평가서 상 ㄴ) 포함 -목록2,3,4,5 농지취득자격증명 필요(미제출시 보증금 몰수) 원상회복명령 가능성 있음(태안읍장 사실조회회신) -목록3,4,5,6 증축허가를 득한 4필 일단으로 건물 신축 중으로, 그 중 목록4 일부는 대지면적에서 제외되었으므로 재확인 요함 -유치권신고인 주식회사 우형건설로부터 공사대금채권 금 454,000,000원을 위하여 유치권 신고가 있으나 그 성립여부는 불분명함

※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

2024타경5412

- [물건 1] 1. 충청남도 태안군 태안읍 남문리 40 주1동  
[도로명주소] 충청남도 태안군 태안읍 송암로 619  
위 지상  
철근콘크리트구조 철근콘크리트(평슬래브)지붕 2층 제2종근린생활시설  
1층 281.45㎡  
2층 217.62㎡
2. 충청남도 태안군 태안읍 남문리 38-2  
전 739㎡
3. 충청남도 태안군 태안읍 남문리 39  
전 544㎡
- 제시외 3-1 소나무 및 기타조경수 등 - 1식㎡
4. 충청남도 태안군 태안읍 남문리 40-1  
전 500㎡
5. 충청남도 태안군 태안읍 남문리 40-2  
전 1004㎡
6. 충청남도 태안군 태안읍 남문리 40  
대 2455㎡

감정평가액 1,853,711,080

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.04	1,853,711,080	185,371,200
2회	2026.04.08	1,297,597,000	129,759,700
3회	2026.05.13	908,317,000	90,831,700
4회	2026.06.10	635,821,000	63,582,100

-일괄매각

-목록2. 신축허가를 득하여 건물신축중임, 목록3. 현

-----  
황 주차장임, 목록4. 현황 일부 도로 및 구거임, 목록5.

현황 건물 신축중임

- 제시외 건물(감정평가서 상 ㄱ~ㄷ), 컨테이너 1동 매각에서 제외
  - 목록2,5,6 지상에 제시외 건물로 인하여 법정지상권 성립여부 불분명
  - 목록2,5,6 감정평가액(최저매각가격)은 제시외 건물로 인하여 제한받는 정도를 감안한 가격임
  - 제시외 수목(감정평가서 상 ㄴ) 포함
  - 목록2,3,4,5 농지취득자격증명 필요(미제출시 보증금 몰수) 원상회복명령 가능성 있음(태안읍장 사실조회 회신)
  - 목록3,4,5,6 증축허가를 득한 4필 일단으로 건물 신축 중으로, 그 중 목록4 일부는 대지면적에서 제외되었으므로 재확인 요함
  - 유치권신고인 주식회사 우형건설로부터 공사대금채권 금 454,000,000원을 위하여 유치권 신고가 있으나 그 성립여부는 불분명함
-