

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경120479 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 30.	담임법관 (사법보좌관)	안국성	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023. 01. 30. 근저당권		배당요구종기	2025. 3. 17.		
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 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금		차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
조사된 임차내역없음										
<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										
비고란										
1. 일괄매각. 제시외 건물 및 제시외 수목 포함 2. 목록 4.의 증축된 부분(2025. 4. 8. 창고 16㎡)은 공부상 창고로 등재되어 있으나, 현황 일반음식점(카페)의 일부로 이용 중 임. 3. 본건 일반건축물대장상 위반건축물로 등재되어 있는 것으로 조사된 바 있음(가. 2020. 조적조 근린생활시설(일반음식점) 12. 25㎡ 불법증축, 나. 2020 새시 근린생활시설(일반음식점) 23.19㎡ 불법증축) 4. 목록 3. 지목은 답이나, 현황은 제시외 소나무 등 수목있음, 지적도상 맹지이나 인접필지를 통하여 접근가능함. 휴경지임. 5. 목록 3. 토지는 농지취득자격증명 필요(미체출시 보증금 몰수) 6. 목록 1,2 토지는 목록 4의 이용에 제공되고 있고, 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단됨. 7. 목록 2. 제시외 나무데크 5조와 정원수 있음.										

※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

2024타경120479

[물건 1]

1. 경상남도 양산시 하북면 지산리 267
대 656.0m²

제시외 1-10 제시외 수목 소나무 등 1식m²

2. 경상남도 양산시 하북면 지산리 267-2
대 985.0m²

제시외 2-5 데크 목조 및 경량철골조 25m²
2-6 데크 목조 42m²
2-7 데크 목조 31.8m²
2-8 데크 목조 및 경량철골조 130m²
2-9 데크 목조 26.3m²

3. 경상남도 양산시 하북면 지산리 267-3
답 770.0m²

제시외 3-11 제시외 수목 소나무 등 1식m²

4. 경상남도 양산시 하북면 지산리 267, 267-2
[도로명주소] 경상남도 양산시 하북면 평산마을길 48
위 지상

조적조 스라브 및 스투트지붕 단층 일반음식점
113.02m²
조적조 판넬 및 스투트 및 스라브지붕 단층 주택
71.2m²
경량철골구조 단층 창고
16m²
부속건물
일반철골구조 단층 제2종근린생활시설
37.2m²

제시외 4-1 창고 등 조적조 7.4m²
4-2 카페 일부 등 조적조 12.5m²
4-3 카페 일부 등 조적조 14.1m²
4-4 휴게실 등 경량철골조 5.1m²

감정평가액 2,506,045,720

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.04.30	601,701,000	60,170,100
2회	2026.06.04	421,191,000	42,119,100
3회	2026.07.09	294,834,000	29,483,400
4회	2026.08.13	206,384,000	20,638,400

1. 일괄매각. 제시외 건물 및 제시외 수목 포함
 2. 목록 4의 증축된 부분(2025. 4. 8. 창고 16㎡)은 공부상 창고로 등재되어 있으나, 현황 일반음식점(카페)의 일부로 이용 중임.
 3. 본건 일반건축물대장상 위반건축물로 등재되어 있는 것으로 조사된 바 있음(가. 2020. 조적조 근린생활시설(일반음식점) 12. 25㎡ 불법증축, 나. 2020 새시 근린생활시설(일반음식점) 23.19㎡ 불법증축)
 4. 목록 3. 지목은 답이나, 현황은 제시외 소나무 등 수목있음, 지적도상 맹지이나 인접필지를 통하여 접근가능함. 휴경지임.
 5. 목록 3. 토지는 농지취득자격증명 필요(미제출시 보증금 몰수)
 6. 목록 1,2 토지는 목록 4의 이용에 제공되고 있고, 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단됨.
 7. 목록 2. 제시외 나무데크 5조와 정원수 있음.
-
-

3. 경상남도 양산시 하북면 지산리 267-3

1. 별지목록 기재 토지의 현황이 농지인지 여부

⇒ 여

2. 토지현황이 농지가 아닌 경우에는 전용허가가 이루어졌는지 여부

⇒ 해당사항 없음

3. 전용허가가 이루어진 경우에는 그 허가 연월일, 허가조항, 전용목적 및 허가 신청자의 주소와 성명

⇒ 해당사항 없음

4. 전용허가를 얻지 않고 토지현황이 변경된 경우에는 향후 원상회복명령이 발하여질 가능성이 있는지 여부

⇒ 해당사항 없음

5. 별지목록 기재 토지를 민사집행절차에서 매수한 때 농지취득자격증명이 필요한지 여부

⇒ 여