

# 창원지방법원

## 매각물건명세서

사건	2024타경106941 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	2024.5.23. 강제경매개시 결정		배당요구종기	2024. 8. 26.		
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)
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									
농지취득자격증명 필요(미제출시 보증금 몰수). 공유지분 매각임. 공유자의 우선매수권 행사에 따른 매수신고가 매수보증금의 미납으로 실효되는 경우에는 그 공유자는 이후 매각절차에서 우선매수권 행사할 수 없음. 지상에 육안으로 확인된 분묘 6기가 소재하며 최저매각가격은 이로 인해 제한받는 가액임(분묘기지권 성립여부 불분명). 분묘 소재와 관련하여 향후 농지취득자격 증명 신청시 원상회복 필요하다는 2024.6.11.자 동읍 작성의 사실조회서가 제출되었으나, 2026.1.13.자 동읍이 제출한 사실조회서에는 원상복구 대상이 아니며 묘지 이외의 부분은 농지취득자격증명 필요하다는 회신 있음(농업경영목적으로 취득 가능, 주말체험목적으로는 취득 불가). 맹지임.									

※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

2024타경106941

### [물건 1]

- 경상남도 창원시 의창구 동읍 월잠리 341  
전 1332m<sup>2</sup>

매각지분 공유자 여창익의 지분 4분의 1

감정평가액		56,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.11	56,000,000	5,600,000
2회	2026.04.15	39,200,000	3,920,000
3회	2026.05.20	27,440,000	2,744,000
4회	2026.07.08	19,208,000	1,920,800

농지취득자격증명 필요(미제출시 보증금 몰수). 공유 지분 매각임. 공유자의 우선매수권 행사에 따른 매수신고가 매수보증금의 미납으로 실효되는 경우에는 그 공유자는 이후 매각절차에서 우선매수권 행사할 수 없음. 지상에 육안으로 확인된 분묘 6기가 소재하며 최저매각가격은 이로 인해 제한받는 가액임(분묘기지권 성립 여부 불분명). 분묘 소재와 관련하여 향후 농지취득자격증명 신청시 원상회복 필요하다는 2024.6.11.자 동읍 작성의 사실조회서가 제출되었으나, 2026.1.13.자 동읍이 제출한 사실조회서에는 원상복구 대상이 아니며 묘지 이외의 부분은 농지취득자격증명 필요하다는 회신 있음(농업경영목적으로 취득 가능, 주말체험목적으로 취득 불가). 맹지임.