

창원지방법원 마산지원

매각물건명세서

사건	2024타경3097 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 30.	담임법관 (사법보좌관)	김보무	<u>전자서명완료</u>	
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음	최선순위 설정	2019.10.22.근저당권		배당요구종기	2025. 2. 3.		
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	정보 출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고일자·외국인등록(체류지변경신고)일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
김정연	1층 일부 34.36㎡	등기 사항 전부 증명서	주거 임차권자	2017.11.03.부터~	3,000만원	10만원	2018.04.10.	2018.04.10.	
김정연(본건의 채권자)	1층 안쪽방(102호) 방1,거실겸부엌	현황 조사	주거 임차인	2017년11월03일부터~	3,000만원	없음	2018.04.10	2018.04.10	
허병길	1층 입구방(101호) 방2,거실겸부엌	현황 조사	주거 임차인	2013년11월경부터~	5,000만원	없음	2013.12.04	2017.03.23	
	1층 입구방(101호) 방2,거실겸부엌	권리 신고	주거 임차인	2013년12월4일~현재	5,000만원	없음	2013.12.04	2017.03.23	2024.12.3.
<비고> 김정연:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024. 9. 9. 임. 허병길:대항력있는 임차인 일 수 있음.									
※ 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									
목록1 등기부 등기부 등기 순위 4번(2024.09.09. 접수 제29600호) 임차권등기(단, 임차보증금 전액을 배당받을 경우에는 말소됨).									

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요
비고란
일괄매각. 제시외 건물 포함. 목록1 등기부 상 매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 4번 임차권등기(2024.09.09. 접수 제 29600호) 있음(임대차 보증금 30,000,000원, 전입일 2018.04.10, 확정일자 2018.04.10.). 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함. 대항력있는 임차인 있을 수 있음.

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.

2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저장권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

부동산의 표시

2024타경3097

[물건 1] 1. 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 131-30
[도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 합성옛길 259-1
위 지상
세멘트벽돌조 스투브층 2층주택
1층 69.36㎡
2층 46.25㎡

제시외 1-1 보일러실등 조적조 판넬지붕 3㎡
1-2 창고등 조적조 판넬지붕 4.2㎡
1-3 가추 철파이프조 폴리카보네이트지붕 4㎡
1-4 주택일부 조적조 판넬지붕 4㎡
1-5 주택일부 조적조 판넬지붕 2.8㎡

2. 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 131-30
대 118.3㎡

감정평가액 205,771,260

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.12	73,749,000	7,374,900
2회	2026.04.16	51,624,000	5,162,400
3회	2026.05.21	36,137,000	3,613,700
4회	2026.06.25	25,296,000	2,529,600

일괄매각. 제시외 건물 포함. 목록1 등기부 상 매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 4번 임차권등기(2024.09.09. 접수 제29600호) 있음(임대차 보증금 30,000,000원, 전입일 2018.04.10, 확정일자 2018.04.10.). 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함. 대항력있는 임차인 있을 수 있음.