

# 창 원 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2024타경107357 부동산임의경매			매각 물건번호	3	작성 일자	2026. 2. 23.	담임법관 (사법보좌관)	홍영수	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2018. 10. 23. 근저당권		배당요구종기	2024. 9. 2.		
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)	
강소연	미상	현황조사	주거 점유자	미상	미상	미상	2023.05.12.	미상		
김대환	204호	등기사항전 부증명서	주거 임차인		45,000,000	50,000	2020.01.23.	2019.12.31.		
	204호	현황조사	주거 임차인	2020.01.20.~ 현재	45,000,000	50,000	2020.01.23.	2019.12.31.		
	204호	권리신고	주거 임차인	2020.01.04.~ 현재	45,000,000	50,000	2020.01.23.	2019.12.31.	2024.7.10.	
배영선	304호	등기사항전 부증명서	주거 임차인		20,000,000	350,000	2023.10.20.	2023.10.20.		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.10.20.	미상		
	304호	권리신고	주거 임차인	2023.07.04.~ 현재	20,000,000	350,000	2023.10.20.	2023.10.20.	2024.6.21.	
변주철	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.07.06.	미상		
신재호	303호	등기사항전 부증명서	주거 임차인		60,000,000	65,000	2018.11.09.	2018.10.29.		
	303호	현황조사	주거 임차인	2018.11월경 ~	60,000,000	150,000	2018.11.09.	미상		
	303호	권리신고	주거 임차인	2018.11.02.~ 2024.11.01.	60,000,000	150,000	2018.11.09.	2018.10.29.	2024.6.19.	
이근우	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2020.12.31.	미상		

이병규	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.01.22.	미상	
이준식	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2020.12.04.	미상	
정민수	401호	현황조사	주거 임차인	2023.05.10.~ 현재	150,000,000	없음	2023.05.12.	2023.04.24.	
	401호	권리신고	주거 임차인	2023.05.10.~ 2025.05.09.	150,000,000		2023.05.12.	2023.04.24.	2024.7.31.
채비(주) (변경 전: (주)대 영채비)	1층	현황조사	점포 임차인	2022.11.30.~ 현재	10,000,000	600,000	미상	미상	
	1층	권리신고	점포 임차인	2022.11.30.~ 2024.11.29.	10,000,000	600,000	없음	없음	2024.9.2.
한국토 지주택 공사(입 주자 강석희)	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.11.24.	미상	
	302호	권리신고	주거 임차인	2021.11.23.~ 2025.11.22.	70,000,000	100,000	2021.11.24.	2021.11.10.	2024.6.14.
한국토 지주택 공사(입 주자 권태형)	201호	등기사항전 부증명서	주거 임차인		95,000,000	없음	2020.09.16.	2020.09.03.	
	201호	현황조사	주거 임차인	2020.09.21.~ 현재	95,000,000	100,000	2020.09.16.	미상	
	201호	권리신고	주거 임차인	2020.12.21.~ 2024.12.20.	95,000,000		2020.09.16.	2020.12.08.	2024.6.14.
한국토 지주택 공사(입 주자 서나희)	202호	등기사항전 부증명서	주거 임차인		70,000,000	23,000	2022.12.16.	2022.12.09.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.12.16.	미상	
	202호	권리신고	주거 임차인	2022.12.16.~ 2024.12.15.	70,000,000	23,000	2022.12.16.	2022.12.09.	2024.6.14.
한국토 지주택 공사(입 주자 서재석)	305호	등기사항전 부증명서	주거 임차인		55,000,000	50,000	2021.07.26.	2021.07.16.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.07.26.	미상	
	305호	권리신고	주거 임차인	2021.07.29.~ 2025.07.28.	55,000,000	50,000	2021.07.26.	2021.07.16.	2024.6.14.
한국토 지주택 공사(입 주자 유희정)	401호	등기사항전 부증명서	주거 임차인		110,000,000	270,000	2020.12.04.	2020.11.10.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2020.12.04.	미상	

	401호	권리신고	주거 임차인	2021.05.27.~ 2025.05.26.	110,000,000	270,000	2020.12.04.	2021.05.18.	2024.6.14.
한국토 지주택 공사(입 주자 장용준)	203호	등기사항전 부증명서	주거 임차인		70,000,000	100,000	2021.09.24.	2021.09.01.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.09.24.	미상	
	203호	권리신고	주거 임차인	2021.09.17.~ 2025.09.16.	70,000,000	100,000	2021.09.24.	2021.09.01.	2024.6.14.
한국토 지주택 공사(입 주자 최경자)	301호	등기사항전 부증명서	주거 임차인		85,000,000	130,000	2023.02.17.	2023.02.08.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.02.17.	미상	
	301호	권리신고	주거 임차인	2023.02.17.~ 2025.02.16.	85,000,000	130,000	2023.02.17.	2023.02.08.	2024.6.14.

<비고>

강소연 : 현황조사서에 의하면 임차인 정민수의 배우자로 별도의 임대차 계약은 없음.

김대환 : 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2025. 6. 11.임.

배영선 : 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024. 11. 7.임.

신재호 : 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024. 12. 17.임.

임대차계약서 상의 차임은 65,000원이며 임차인이 권리신고 및 배당요구신청서에 기재한 차임 150,000원은 공용관리비 85,000원을 합한 금액임.

한국토지주택공사(입주자 강석희) : 강석희는 한국토지주택공사에서 선정한 입주자임. 임대차기간 및 전입신고일자는 입주자를, 보증금 및 확정일자는 한국토지주택공사를 기준으로 하여 각 기재함(2024. 8. 22.자 입주자가 제출한 권리신고 및 배당요구신청서 상 보증금은 72,300,000원이나, 2024. 6. 14.자 임차인 한국토지주택공사가 제출한 권리신고 및 배당요구신청서상 보증금 및 임대차계약서 상의 보증금은 70,000,000원임.).

한국토지주택공사(입주자 권태형) : 권태형은 한국토지주택공사에서 선정한 입주자임. 한국토지주택공사는 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024. 6. 26.임. 임대차기간 및 전입신고일자는 입주자를, 보증금 및 확정일자는 한국토지주택공사를 기준으로 하여 각 기재함.

현황조사서에는 2020. 9. 1.자 임대차계약서(임대차기간 2020. 9. 21. ~ 2022. 9. 20. 보증금 95,000,000원, 확정일자 미상)가 첨부되어 있으나, 2024. 6. 14.자 임차인 한국토지주택공사가 제출한 권리신고 및 배당요구신청서에는 2020. 12. 2.자 임대차계약서(임대차기간 2020. 12. 21. ~ 2022. 12. 20. 보증금 95,000,000원, 확정일자 2020. 12. 8.)가 첨부됨.

한국토지주택공사(입주자 서나희) : 서나희는 한국토지주택공사에서 선정한 입주자임. 한국토지주택공사는 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2025. 3. 28.임. 임대차기간 및 전입신고일자는 입주자를, 보증금 및 확정일자는 한국토지주택공사를 기준으로 하여 각 기재함.

한국토지주택공사(입주자 서재석) : 서재석은 한국토지주택공사에서 선정한 입주자임. 한국토지주택공사는 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024. 6. 26.임. 임대차기간 및 전입신고일자는 입주자를, 보증금 및 확정일자는 한국토지주택공사를 기준으로 하여 각 기재함.

한국토지주택공사(입주자 유희정) : 유희정은 한국토지주택공사에서 선정한 입주자임. 한국토지주택공사는 주택임차권등기권

	<p>자료서 주택임차권등기일은 2024. 6. 28.임. 임대차기간 및 전입신고일자는 입주자를, 보증금 및 확정일자는 한국토지주택공사를 기준으로 하여 각 기재함.</p> <p>등기사항전부증명서에는 임대차계약일자 2020. 11. 2. 확정일자 2020. 11. 10.로 등기되어 있으나, 2024. 6. 14.자 임차인 한국토지주택공사가 제출한 권리신고 및 배당요구신청서에는 2021. 5. 12.자 임대차계약서(임대차기간 2021. 5. 27. ~ 2023. 5. 26. 확정일자 2021. 5. 18.)가 첨부됨.</p> <p>한국토지주택공사(입주자 장용준) : 장용준은 한국토지주택공사에서 선정한 입주자임. 한국토지주택공사는 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2025. 7. 31.임. 임대차기간 및 전입신고일자는 입주자를, 보증금 및 확정일자는 한국토지주택공사를 기준으로 하여 각 기재함.</p> <p>한국토지주택공사(입주자 최경자) : 최경자는 한국토지주택공사에서 선정한 입주자임. 한국토지주택공사는 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024. 5. 20.임. 임대차기간 및 전입신고일자는 입주자를, 보증금 및 확정일자는 한국토지주택공사를 기준으로 하여 각 기재함.</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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p>
	<p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>
<p>비고란</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 일괄매각. 제시외 건물 포함.</li> <li>- 제시외 건물은 2019. 2. 18. 사용승인되어 증축되었으며 일반건축물대장에는 등재되어 있으나 등기사항전부증명서에는 등기되어 있지 않음.</li> </ul>	

※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

2024타경107357

[물건 3]

5. 경상남도 김해시 흥동 47-14  
대 403.6㎡

6. 경상남도 김해시 흥동 47-14  
[도로명주소] 경상남도 김해시 전하로 79  
위 지상  
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층  
단독주택(다가구주택)  
1층 13.72㎡  
2층 218㎡  
3층 218㎡  
4층 208.96㎡

제시외 6-1 사무실 철근콘크리트구조 32.66㎡

감정평가액		1,736,058,400	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.06	1,736,058,000	173,605,800
2회	2026.02.05	1,215,240,000	121,524,000
3회	2026.03.17	850,668,000	85,066,800
4회	2026.04.21	595,467,000	59,546,700

- 일괄매각. 제시외 건물 포함.  
- 제시외 건물은 2019. 2. 18. 사용승인되어 증축되었으  
며 일반건축물대장에는 등재되어 있으나 등기사항  
전부증명서에는 등기되어 있지 않음.