

창 원 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경11768 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 3.	담임법관 (사법보좌관)	홍영수	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2018. 8. 17. 근저당권		배당요구종기	2025. 10. 10.		
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)	
구희선	106호, 107호	현황조사	점포 임차인	2018.04.30.~ 2020.04.29.	2,000만 원	80만 원	2018.05.04.	미상		
김황미	106호, 107호	현황조사	점포 임차인	2023.08.31.~ 현재까지	3000만 원	140만 원	2023.09.08.	2025.06.20.		
	106호, 107호	권리신고	점포 임차인	2023.08.31.~ 2025.08.31.	3000만 원	140만 원	2023.09.08.	2025.06.20.	2025.10.1.	
<p><비고></p> <p>구희선:이 사건 채무자 겸 소유자임.</p> <p>김황미:106호, 107호를 경계벽 없이 하나의 점포로 이용 중임. 임대차 보증금은 전체를 합한 금액이며, 상가임대차계약서상 차임은 130만 원임.</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 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <p>근린생활시설로 106호와 경계벽 없이 일체로 이용 중임.</p>										

※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

2025타경11768

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경상남도 창원시 진해구 남문동 1245-3
에스엠빌딩
[도로명주소] 경상남도 창원시 진해구 남영로55번길 6-5

철근콘크리트구조 콘크리트지붕 4층 제2종근린생활시설
지하 604.2313m²
1층 445.355m²
2층 464.505m²
3층 464.505m²
4층 429.675m²

전유부분의 건물의 표시

1층107호
철근콘크리트구조 제1종근린생활시설(소매점) 32.8m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경상남도 창원시 진해구 남문동 1245-3
대 720.7m²
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 720.7분의 17.45

감정평가액		280,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.25	280,000,000	28,000,000
2회	2026.04.01	196,000,000	19,600,000
3회	2026.05.06	137,200,000	13,720,000
4회	2026.06.10	96,040,000	9,604,000

근린생활시설로 106호와 경계벽 없이 일체로 이용 중
임.