

창원지방법원 마산지원

매각물건명세서

사건	2024타경2520 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 3.	담임법관 (사법보좌관)	김상근	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2020.1.29.자 근저당권		배당요구종기	2024. 12. 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 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김길문	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2020.08.04	미상		
김영식	미상	현황조사	점포 임차인	2018.08.01~2 020.07.30(상 가건물임대차 현황서상)	미상(상가건물 임대차 현황서상:3000 만원)	미상(상가건 물임대차 현황서상:없 음)	2018.08.27(상 가건물임대차 현황서상)	미상		
김용인(에어클 린엔케이)	목록2 번 1층 좌측 점포1 칸	현황조사	점포 임차인	2020년10월 경부터~	3,000만원	없음	2020.10.08	미상		
김윤희	목록3 번 1층 방1,거 실겸부 역(102 호)	현황조사	주거 임차인	2015년10월 경부터~	5,000만원	없음	2015.11.02	2017.11.03		
	일부(1 층 방1칸) (102호)	권리신고	주거 임차인	2015.11.02. 부터	5,000만원	없음	2015.11.02	2017.11.03.	2024.11.18.	
이계순	목록3 번 2층 방3,거 실,부역 (203호)	현황조사	주거 임차인	2023년02월1 9일부터~	1,000만원	30만원	2023.02.20	2023.05.18		
	방3,거 실,부역 (203호)	권리신고	주거 임차인	2023.02.20. 부터~	1,000만원	30만원	2023.02.20	2023.05.18	2024.11.27.	
이상아	목록3 번 2층	현황조사	주거 임차인	2024년05월1 0일부터~	1,500만원	없음	2024.05.13	미상		

	방1,부 역(202 호)								
	2층 (202호)	권리신고	주거 임차인	2024.05.10. 부터 2026.05.09. 까지	1,500만원	없음	2024.05.13	없음	2024.11.26.
조정희	건물 중 1층 남동쪽 약 52.88㎡ (103호)	등기사항전 부증명서	주거 전세권 자	2021년 3월 11일부터 2023년 3월 12일까지	4,000만원				
	1층 방2	권리신고	주거 전세권 자	2021. 3. 15.부터~현재 까지	4,000만원	없음	2021.03.15	2021.03.15	2024.10.17.
	목록3 번 1층 방2,거 실,부역 (103호)	현황조사	주거 임차인	2021년03월 경부터~	4,000만원	없음	2021.03.15	2021.03.15	
	1층 방2	권리신고	주거 임차인	2021. 3. 15.부터~현재 까지	4,000만원	없음	2021.03.15	2021.03.15	2024.10.17.
차연순	목록2 번 2층 전부	현황조사	주거 임차인	2022년03월0 1일부터~	1억5천만원	없음	2022.03.28	2023.05.04	
	201호 전체	권리신고	주거 임차인	2022.03.15. 부터~	1억5천만원	없음	2022.03.28	2023.05.04	2024.11.27.
차연순(산호촌 국수)	목록2 번 1층 우측 점포1 칸	현황조사	점포 임차인	2022년06월2 7일부터~	1,000만원	70만원	2022.06.29	미상	
	목록2 번 1층 우측 점포1 칸(54㎡)	권리신고	점포 임차인	2022.06.27. 부터~현재까 지	1,000만원	70만원	2022.06.29	없음	2024.11.28.

<비고>

김길문:현황조사 당시 '본인의 동생으로서 실제 거주하지는 않으며, 별도의 임대차 관계도 없다'는 소유자의 진술이 있었음.
김영식:상가건물임대차현황서에 등재되어 있으나, 현황조사 당시 '모르는 사람으로서 실제 점유하고 있지 않다'는 소유자의 진술이 있었음.
김용인(에어클린엔케어):상가건물임대차현황서상 보증금 및 차임은 각 100만원, 15만원임.
조정희:목록2번 건물에 2021.3.11.자 전세권 설정등기되어있음.

※ 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
<p>일괄매각</p> <p>-목록2번의 주건물은 공부와 면적이 상이한바 최저매각가격은 실측면적을 기준으로 하였으며(상세내역은 감정서 참고), 부속건물(시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층광 5.02㎡)은 확인이 불가능하여 평가제외되었음(멸실 추정).</p> <p>-목록2번 주건물 2층과 목록3번 주건물 1층은 공부상 '근린생활시설'이나, 현황 '주택'임.</p> <p>-대항력 있는 임차인 있을 수 있음.</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

2024타경2520

[물건 1]

- 경상남도 창원시 마산합포구 산호동 31-46
대 355.1m²
- 경상남도 창원시 마산합포구 산호동 31-46
위 지상
철근콘크리트조 슬래브지붕 2층
제2종근린생활시설(일반음식점)
1층75.70m²
2층56.13m²
시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층 광
5.02m²
- 경상남도 창원시 마산합포구 산호동 31-46
위 지상
시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층
근린생활주택
1층(근린생활) 101.65m²
2층(주택) 89.71m²
부속건물
시멘트블록조 슬래브지붕 단층
5m²

감정평가액		952,666,880	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.13	952,666,880	95,266,700
2회	2025.12.18	762,134,000	76,213,400
3회	2026.02.05	609,707,000	60,970,700
4회	2026.03.19	487,766,000	48,776,600

일괄매각

-목록2번의 주건물은 공부와 면적이 상이한바 최저매각가격은 실측면적을 기준으로 하였으며(상세내역은 감정서 참고), 부속건물(시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층광 5.02m²)은 확인이 불가능하여 평가제외되었음(멸실 추정).

-목록2번 주건물 2층과 목록3번 주건물 1층은 공부상 '근린생활시설'이나, 현황 '주택'임.

-대항력 있는 임차인 있을 수 있음.