

창원지방법원 마산지원

매각물건명세서

사건	2025타경20709 부동산강제경매 2025타경20470(중복)	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 15.	담임법관 (사법보좌관)	김상근	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	목록1,2번 : 2025.3.27.자 압류 목록4번 : 2021.8.6.자 압 류			배당요구종기	2025. 10. 13.	

부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 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 입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
김모세	본건 전부	현황조사	주거 임차인	2020년10월0 5일부터~	9,500만원	없음	2020.10.28.	2020.10.06.	
	본건 전부	권리신고	주거 임차인	2020년10월0 5일부터~현재	9,500만원	없음	2020.10.28.	2020.10.06.	2025.5.14.

<비고>

김모세:매각대상 아닌 제시외건물의 임차인으로서, 모 사건의신청채권자임.

※ 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

제시외건물을 위한 법정지상권의 성립 가능성 있음

비고란

일괄매각

- 일단의 건물부지로서 본건 지상에 소재하는 제시외건물(조적조 및 판넬조 아스팔트청결지붕 및 슬라브지붕 단층주택(감정서상 제시외㉠))은 매각대상 아니며, 최저매각가격은 이를 감안한 금액임.
- 제시외건물을 위한 법정지상권의 성립 가능성 있음(임차인이 제출한 임대차계약서상 임대인이 소유자와 동일).
- 공부상 목록4번 지상에 본건 토지와 소유자가 동일한 건물(목록3번)이 소재하나, 본건 지상의 건물과 동일성이 인정되지 아니하여 멸실된 것으로 감정평가됨.
- 대항력 있는 임차인 있을 수 있음.

※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

2025타경20709

[물건 1]

- 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 163-74
답 32㎡
- 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 163-115
대 65㎡
- 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 163-5
대 99㎡

감정평가액	115,671,000		
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.18	115,671,000	11,567,100
2회	2026.02.05	80,970,000	8,097,000
3회	2026.03.19	56,679,000	5,667,900
4회	2026.04.23	39,675,000	3,967,500

일괄매각

-일단의 건물부지로서 본건 지상에 소재하는 제시외 건물(조적조 및 판넬조 아스팔트형글지붕 및 슬라브지붕 단층주택(감정서상 제시외㉠))은 매각대상 아니며, 최저매각가격은 이를 감안한 금액임.

-제시외건물을 위한 법정지상권의 성립 가능성 있음(임차인이 제출한 임대차계약서상 임대인이 소유자와 동일).

-공부상 목록4번 지상에 본건 토지와 소유자가 동일한 건물(목록3번)이 소재하나, 본건 지상의 건물과 동일성이 인정되지 아니하여 멸실된 것으로 감정평가됨.

-대항력 있는 임차인 있을 수 있음.