

창원지방법원 마산지원

매각물건명세서

사건	2024타경3028 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 4. 13.	담임법관 (사법보좌관)	김상근	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록1~3, 8: 2015. 10. 16. 근저당권 목록 4~7, 9: 2018. 12. 20. 근저당권		배당요구종기	2025. 1. 27.		
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 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
조사된 임차내역없음										
〈비고〉										
※ 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										
해당사항없음										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
해당사항없음										
비고란										
일괄매각. 목록2, 3, 5, 7, 8은 농지취득자격증명 필요함(미제출시 보증금 몰수). 현황 대부분 평탄화작업이 되어 있는 일단의 토지임. 본건 지상의 옹벽시설은 토지에 포함하여 평가하였고, 일부는 법면 상태 로 감정평가액은 이를 감안한 금액임. 본건 토지와 경계상에 소재하는 컨테이너박스는 평가 및 매각 제외함. 법면 상부에 확인치 못한 분묘 소재할 수 있음(분묘기지권 성립 불분명). 감정평가서에 의하면 목록1~4 및 6~9는 공장시설변경승인(승인면적 5,232㎡)을 받고 부지조성 중에 승인취소(2023년 2월 경) 되어 원상복구명령된 것으로 탐문되었으니 입찰시 위반사항 및 승인내용 등에 대하여 확인이 필요하고, 부지조성부분(옹벽으로 보호되는 부분) 내 제시목록외 부지(용산리 149-6번지 일부, 249번지, 247번지) 및 미승인부지(목록5)가 포함되어 있으며 본건 서측 및 북측으로 현황 세로(용산리 149-6번지)가 소재하나 공부상 사유지로 등재되어 있다고 조사되었음. 칠원읍사무소로부터 목록2, 3, 5, 8, 7에 대하여 불법 형질변경(주차장) 및 폐경에 대한 복구가 필요하며 불가피한 경우 농지원 상복구계획서를 제출하여 농지취득자격증명을 발급받아야 하고, 목록4는 준공업지역 내 농지로 취득시 농지취득자격증명을 요 하지 않는다는 사실조회회신서가 제출되었음.										

※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

2024타경3028

[물건 1]

- 경상남도 함안군 칠원읍 용산리 251-1
임야 2075m²
- 경상남도 함안군 칠원읍 용산리 245-6
전 882m²
- 경상남도 함안군 칠원읍 용산리 149-3
전 11m²
- 경상남도 함안군 칠원읍 용산리 248
전 1114m²
- 경상남도 함안군 칠원읍 용산리 248-1
전 17m²
- 경상남도 함안군 칠원읍 용산리 245-11
도로 18m²
- 경상남도 함안군 칠원읍 용산리 245-10
전 239m²
- 경상남도 함안군 칠원읍 용산리 149-4
전 435m²
- 경상남도 함안군 칠원읍 용산리 251-3
임야 458m²

감정평가액 1,511,712,000

회차 기 일 최저매각가격 매수신청보증금

1회	2026.04.30	541,798,000	54,179,800
2회	2026.06.04	379,259,000	37,925,900
3회	2026.07.09	265,481,000	26,548,100
4회	2026.08.13	185,837,000	18,583,700

일괄매각. 목록2, 3, 5, 7, 8은 농지취득자격증명 필요함(미제출시 보증금 몰수).

현황 대부분 평탄화작업이 되어 있는 일단의 토지임.

본건 지상의 옹벽시설은 토지에 포함하여 평가하였고, 일부는 법면 상태로 감정평가액은 이를 감안한 금액임.

본건 토지와 경계상에 소재하는 컨테이너박스는 평가 및 매각 제외함.

법면 상부에 확인치 못한 분묘 소재할 수 있음(분묘기지권 성립 불분명).

감정평가서에 의하면 목록1~4 및 6~9는 공장신설변경승인(승인면적 5,232㎡)을 받고 부지조성 중에 승인취소(2023년 2월 경)되어 원상복구명령된 것으로 탐문되었으니 입찰시 위반사항 및 승인내용 등에 대하여 확인이 필요하고, 부지조성부분(옹벽으로 보호되는 부분) 내 제시목록외 부지(용산리 149-6번지 일부, 249번지, 247번지) 및 미승인부지(목록5)가 포함되어 있으며 본건 서측 및 북측으로 현황 세로(용산리 149-6번지)가 소재하나 공부상 사유지로 등재되어 있다고 조사되었음.

칠원읍사무소로부터 목록2, 3, 5, 8, 7에 대하여 불법 형질변경(주차장) 및 폐경에 대한 복구가 필요하며 불가피한 경우 농지원상복구계획서를 제출하여 농지취득자격증명을 발급받아야 하고, 목록4는 준공업지역 내 농지로 취득시 농지취득자격증명을 요하지 않는다는 사실조회회신서가 제출되었음.