

## 창원지방법원 마산지원

### 매각물건명세서

| 사건   | 2024타경101601 부동산임의경매           |            |           | 매각<br>물건번호                  | 1                 | 작성<br>일자                         | 2025. 12. 12.                                      | 담임법관<br>(사법보좌관) | 유재호                    | <u>전자서명완료</u> |
|--|--------------------------------|------------|-----------|-----------------------------|-------------------|----------------------------------|--|-----------------|------------------------|---------------|
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시  |                                | 별지 기재와 같음  |           | 최선순위<br>설정                  | 2020. 1. 21. 근저당권 |                                  |  | 배당요구종기          | 2024. 6. 13.           |               |
| 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<br>성명  | 점유<br>부분                       | 정보출처<br>구분 | 점유의<br>권원 | 임대차기간<br>(점유기간)             | 보증금               | 차임                               | 전입신고일자·<br>외국인등록(체<br>류지변경신고)<br>일자·사업자등<br>록 신청일자 | 확정일자            | 배당<br>요구여부<br>(배당요구일자) |               |
| 김진   | 301호<br>(방2,거실,<br>부엌)         | 현황조사       | 주거<br>임차인 | 2022.03.17.~<br>현재.         | 7,000만 원          | 10만 원                            | 2022.03.17.  | 2022.03.18.     |                        |               |
|  | 301호                           | 권리신고       | 주거<br>임차인 | 2022.03.17.~<br>2024.03.16. | 7,000만 원          | 10만 원                            | 2022.03.17.  | 2022.03.18.     | 2024.04.12.            |               |
| 김태정  | 401호<br>(방2,거실,<br>부엌,다락<br>방) | 현황조사       | 주거<br>임차인 | 2022.05.13.~<br>현재.         | 8,000만 원          | 116,670원<br>(12개월분<br>140만 원 선납) | 2022.06.07.  | 2022.06.07.     |                        |               |
|  | 401호                           | 권리신고       | 주거<br>임차인 | 2022.06.03.~<br>2024.06.03. | 8,000만 원          | 금116,670원                        | 2022.06.07.  | 2022.06.07.     | 2024.04.09.            |               |
| 김현주  | 402호<br>(방1,거실<br>겸부엌)         | 현황조사       | 주거<br>임차인 | 2023.03.01.~<br>현재.         | 4,000만 원          | 없음                               | 2024.01.29.  | 2023.03.10.     |                        |               |
|  | 402호                           | 권리신고       | 주거<br>임차인 | 2023.03.10.~<br>2025.03.10. | 4,000만 원          | 없음                               | 2024.01.29.  | 2023.03.10.     | 2024.04.12.            |               |
| 김형준  | 203호<br>(방2,거실<br>겸부엌)         | 현황조사       | 주거<br>임차인 | 2020.07.09.~<br>현재.         | 3,500만 원          | 없음                               | 2020.07.09.  | 2020.07.09.     |                        |               |
|  | 203호                           | 권리신고       | 주거<br>임차인 | 2020.07.09.~<br>2024.04.19. | 3,500만 원          | 관리비 5만 원                         | 2020.07.09.  | 2020.07.09.     | 2024.04.19.            |               |
| 변용섭  | 202호<br>(방1,거실<br>겸부엌)         | 현황조사       | 주거<br>임차인 | 2020.08.28.~<br>현재.         | 4,000만 원          | 없음                               | 2020.09.01.  | 2020.09.02.     |                        |               |
|  | 202호                           | 권리신고       | 주거<br>임차인 | 2020.08.30.~<br>2024.08.30. | 4,000만 원          |                                  | 2020.09.01.  | 2020.09.02.     | 2024.04.19.            |               |
| 서석원  | 302호<br>(방2,거실)                | 현황조사       | 주거<br>임차인 | 2023.11.08.~<br>현재.         | 3,000만 원          | 없음                               | 2023.11.10.  | 2023.11.10.     |                        |               |

|     |  |                   |           |                               |          |          |             |   |             |
|-----|--|-------------------|-----------|-------------------------------|----------|----------|-------------|---|-------------|
|     | 점부역)   |                   |           |                               |          |          |             |   |             |
|     | 302호   | 권리신고              | 주거<br>임차인 | 2023.11.10.~<br>2025.11.09.   | 3,000만 원 | 관리비 5만 원 | 2023.11.10. | 2023.11.10.                                   | 2024.05.14. |
| 장혜진 | 건물 2층<br>116.65㎡<br>중 북동쪽<br>ㄱ, ㄴ, ㄷ,<br>ㄹ, ㄱ을<br>순차로<br>연결한<br>선내<br>201호<br>부분<br>37.06㎡ | 등기사항<br>전부증명<br>서 | 주거<br>임차인 | 2020.08.15.                   | 4,000만 원 | 없음       | 2020.08.31. | 2020.08.10.                                   |             |
|     | 201호<br>(방1,거실<br>점부역)   | 현황조사              | 주거<br>임차인 | 2020.07.28.(<br>재계약).~현<br>재. | 4,000만 원 | 없음       | 2020.08.31. | 2020.08.10.<br>(재계약서상<br>확정일자:<br>2023.08.11) |             |
|     | 201호   | 권리신고              | 주거<br>임차인 | 2020.08.15.~<br>2024.08.14.   | 4,000만 원 |          | 2020.08.31. | 2020.08.10.                                   | 2024.05.01. |

<비고>

- 김태정: 임대차계약서상 차임은 연 금 1,400,000원으로 되어 있고, 특약사항에 '월세는 6개월(700,000원) 분납으로 하기로 한다.'라고 되어 있음.
- 장혜진: 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024. 01. 12.임.
- 김진, 김태정, 김형준, 변용섭, 서석원, 장혜진: 전세사기피해자이며, 한국토지주택공사에 전세사기피해주택 우선매수권을 양도하였음.

※ 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

일괄매각. 제시외건물(1-1) 매각 포함.

목록1 토지는 "주거용 건부지", 목록2 건물은 지상 1층 "계단실 및 피로티" 및 지상 2~4층 "단독주택(다가구주택)"으로 이용 중 임.

목록2 건물은 편의상 개별 호수를 부여하여 사용하고 있으며, '201호와 203호', '301호와 302호', '401호와 402호'가 건축물 대장상의 도면 호실과 바뀌어 있으므로 건축물 대장의 표시변경절차는 관할관서 확인 요함.

※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

2024타경101601

### [물건 1]

- 경상남도 창원시 마산합포구 완월동 97-3  
대 198m<sup>2</sup>

제시외 1-1 창고 경량철골조 판넬지붕 7.5m<sup>2</sup>

- 경상남도 창원시 마산합포구 완월동 97-3 예원빌  
[도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 완월북14길 24  
위 지상  
철근콘크리트조구조 경사및평스라브지붕 단독주택  
1층 15.66m<sup>2</sup>  
2층 116.65m<sup>2</sup>  
3층 116.65m<sup>2</sup>  
4층 115.84m<sup>2</sup>

감정평가액 651,025,500

| 회차 | 기 일        | 최저매각가격      | 매수신청보증금    |
|----|------------|-------------|------------|
| 1회 | 2026.01.08 | 651,025,500 | 65,102,600 |
| 2회 | 2026.02.12 | 455,718,000 | 45,571,800 |
| 3회 | 2026.03.26 | 319,003,000 | 31,900,300 |
| 4회 | 2026.04.30 | 223,302,000 | 22,330,200 |

일괄매각. 제시외건물(1-1) 매각 포함.

목록1 토지는 "주거용 건부지", 목록2 건물은 지상 1층 "계단실 및 피로티" 및 지상 2~4층 "단독주택(다가구주택)"으로 이용 중임.

목록2 건물은 편의상 개별 호수를 부여하여 사용하고 있으며, '201호와 203호', '301호와 302호', '401호와 402호'가 건축물대장상의 도면 호실과 바뀌어 있으므로 건축물대장의 표시변경절차는 관할관서 확인 요함.