

## 창원지방법원 마산지원

### 매각물건명세서

사건	2024타경2605 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 6.	담임법관 (사법보좌관)	유재호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음	최선순위 설정	2021.9.16.근저당권		배당요구종기	2024. 12. 16.	

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)
신영순	1층 및 3층 전부	현황조사	주거및 점포 임차인	2012년경부터 ~	1,500만원	50만원	2023.01.13. (임차인의 전 배우자 구만철 전입일), 임차인 : 미전입 및 미등록	미상	
	3층 전부	권리신고	주거및 점포 임차인	2012.3.12.부터 2014.3.12.까지	1,500만원	40만원	2010.03.22		2024.11.4.
오만진	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2022.06.30	미상	
추성준	미상 (상가건물임 대차현황서상 :2층)	현황조사	미상 임차인	2022.01.25.~ 2023.01.25. (상가건물임대차 현황서상)	미상(상가건물 임대차 현황서 상:500만원)	미상(상가건물 임대차 현황서 상:30만원)	2022.02.03. (상가건물임대차 현황서상)	미상	

**<비고>**

신영순 : 본건 건물 중 1층, 3층 전부 점유사용하며, 3층은 전 배우자인 구만철(전입세대확인서상 등재되어 있으나, 별도의 임대차관계는 없음)이 실거주하고 있는 것으로 현황조사됨(현장구술). 임차인 신영순이 제출한 권리신고 및 배당요구신청서(2024.11.04.자)에 첨부된 부동산임대차계약서(2개) 중 ① **2010. 3. 12.자 계약서**에는 '임대인-박경복(현 소유자임), 임대할 부분-1층상가 2개호. 3층 주거용전체, 보증금-1,500만원, 월세-400,000원, 존속기간-2010. 3. 12.부터 2012. 3. 11.까지'로, ② **작성일자를 확인할 수 없는 계약서**에는 '임대인-배일영(전 소유자임), 임대할 부분-3층전체, 1층 가계 2개, 보증금-1,500만원, 월세-600,000원, 존속기간-2012. 3. 12.부터 2014. 3. 12.까지'로 각 기재되어 있음. 신영순의 주민등록초본상 전입신고일은 2024. 10. 25.이며, 구만철의 주민등록초본상 전입신고일은 2023. 1. 13.임.

오만진 : 전입세대확인서상 등재되어 있음.

추성준 : 상가건물임대차현황서상 등재되어 있음.

※ 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>목록1. 도로로 이용 중임. 목록2. 상업용 건부지로 이용 중임.</p> <p>목록1.2. 일반건축물대상상 2필지 일단의 토지로 등재되어 있으나, 각 필지는 '도로 및 건부지'로 각각 다른 용도로 이용되고 있어 구분하여 평가하였음.</p> <p>목록3. 근린생활시설 및 주택으로 이용 중이며, 제시외 건물(감정평가서상 기호 ㄱ~ㄷ) 매각 포함. 본건 건물 중 지상3층은 공부상 '근린생활시설'이나, 현황 '주택'으로 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

2024타경2605

### [물건 1]

- 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3  
도로 13.2m<sup>2</sup>
- 경상남도 창원시 마산합포구 창동 84  
대 233.3m<sup>2</sup>
- 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3, 84  
[도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 동서북12길 1-1  
위 지상  
철근콘크리트조 슬래브지붕 3층  
근린생활시설  
1층 150.45m<sup>2</sup>  
2층 149.78m<sup>2</sup>  
3층 159.50m<sup>2</sup>  
지하 135.90m<sup>2</sup>

제시외 3-1 창고 철근콘크리트조 및 새시조 슬래브지붕 2층 소재 6m<sup>2</sup>  
3-2 계단실 조적조 슬래브지붕 옥상층 소재 3.2m<sup>2</sup>  
3-3 계단실 및 창고 조적조 슬래브지붕 옥상층 소재 27.6m<sup>2</sup>

감정평가액 438,115,520

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.27	438,115,520	43,811,600
2회	2026.01.15	306,681,000	30,668,100
3회	2026.02.26	214,677,000	21,467,700
4회	2026.04.02	150,274,000	15,027,400

### 일괄매각.

목록1. 도로로 이용 중임. 목록2. 상업용 건부지로 이용 중임.  
목록1.2. 일반건축물대장상 2필지 일단의 토지의 등재되어 있  
으나, 각 필지는 '도로 및 건부지'로 각각 다른 용도  
로 이용되고 있어 구분하여 평가하였음.

목록3. 근린생활시설 및 주택으로 이용 중이며, 제시외 건물  
(감정평가서상 기호 ㄱ~ㄷ) 매각 포함. 본건 건물 중  
지상3층은 공부상 '근린생활시설'이나, 현황 '주택'으  
로 이용 중임.