

창원지방법원 마산지원

매각물건명세서

사건	2024타경102635 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 16.	담임법관 (사법보좌관)	김상근	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록1.2.3.4.7.8.12.13.14.15.16.: 2017.5.22.근저당권 목록5.6.9.10.11.: 2009.1.19.근저당권		배당요구종기	2024. 8. 12.		
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)	보증금	차입	전입신고일자·외국인등록(체류지변경신고) 일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김인걸 (유치권자)		현황조사	태양광시설 점유자		기타란1 참조					
<비고> 김인걸 : 현황조사 시 목록1.2.3.4.7. 지상에 소재하는 제시외 태양광시설 철구조물의 설치시공업자로 조사됨.										
※ 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 목록5. 을구 순위 10번, 목록6. 을구 순위 8번, 목록9.10.11. 을구 순위 1번 각 지상권설정등기(2008. 3. 6. 접수 제5829호). 이에 대해 지상권자인 군북농업협동조합의 말소동의서가 제출되어 있음.										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란 -일괄매각. 농지취득자격증명 필요함(미제출시 보증금 몰수). -목록 전부에 대해 취득 시 농지취득자격증명이 필요하며, 목록1.2.3.4.6.7.8.10.는 농지전용허가[허가일자: 2022.11.10., 전용목적: 민간기타(태양광발전설비 설치), 신청자: 이범훈, 이중기]가 있고, 불법 형질변경이 있는 경우 원상복구 및 향후 회복명령이 발하여질 가능성이 있다는 법수면사무소의 사실조회회신 제출됨. -목록1.2.3.4.7. 공부상 지목 '답'이나 현황 잡종지 상태이며, 감정평가액은 이를 감안한 금액임. 지상에 소재하는 제시외 태양광 시설구조물[감정평가서상 기호 (-)]은 매각 제외함. 제시외 태양광시설구조물을 위한 법정지상권 성립여부 불분명. 현황조사 당시 시공업자 김인걸이 태양광시설구조물에 대한 공사대금 약 6억원을 받지 못해 이에 대한 유치권을 주장하며 점유 관리하고 있는 것으로 조사되었으며, 유치권 행사의 대상이 불분명하고, 토지와 의 견련성 등 유치권 성립 여부는 불분명함. 2026. 2. 27. 김인걸이 채권자(승학신용협동조합)를 상대로 작성한 유치권포기확약서(2025.07.14.자)가 제출되었으나, 해당 확약서상 '본인은 귀 신협으로부터 채무자(토지소유자가)가 담보대출을 받음에 있어 그 담보물건 위에 상기 2.항에 의한 신축공사가 진행(예정)되고 있어 금 삼억이천팔백만원의 공사도급채권을 가지고 있으나, 이 공사도급채권을 가지고 귀 신협과의 관계에서 유										

치권의 권리행사를 하지 않을 것을 약속합니다'로 되어 있어, 그 효력이 매수인에게도 전면적으로 미치는지 여부는 불분명함. 함안군으로부터 개발행위(농지전용) 변경허가[종합민원과-32146(2022.11.11.)]를 득하고 태양광 발전시설 설치 중에 있는 토지의 일부로서, 입찰 시 허가조건, 변경허가, 승계가능 등 자세한 사항은 재확인 요함.

-개시결정 이후 2024. 5. 22.자로 목록2. 중 답 9㎡가 경남 함안군 법수면 백산리 504-1로, 목록3. 중 답 22㎡가 경남 함안군 법수면 백산리 508-1로, 목록4. 중 답 31㎡가 경남 함안군 법수면 백산리 509-1로, 목록7. 중 답 218㎡가 경남 함안군 법수면 백산리 407-2, 답 11㎡가 경남 함안군 법수면 백산리 407-3으로 각 분할됨.

-목록2.3.4.7.의 분할 후 지번과 목록6.8.10.의 토지전부 및 목록11.의 토지 일부는 현황 진입도로 상태로, 감정평가액은 이를 감안한 금액임.

-목록5.9.11. 휴경지 상태임.

-목록5.6.10.11. 지상에 전봇대가 소재하며, 매각 제외함. 감정평가액은 이를 감안한 금액임.

[2026. 3. 16. 정정·변경]

※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

2024타경102635

[물건 1]

- 경상남도 함안군 법수면 백산리 503
답 764m²

소유자 신외진
김숙이
조은숙

- 경상남도 함안군 법수면 백산리 504
답 1155m²

소유자 신외진
김숙이
조은숙

- 경상남도 함안군 법수면 백산리 508
답 1254m²

- 경상남도 함안군 법수면 백산리 509
답 418m²

- 경상남도 함안군 법수면 백산리 555
전 303m²

소유자 신외진
조은숙

- 경상남도 함안군 법수면 백산리 398
전 647m²

소유자 신외진
김숙이
조은숙

7. 경상남도 함안군 법수면 백산리 407-1
답 1716m²

소유자 신외진
김숙이
조은숙

8. 경상남도 함안군 법수면 백산리 394-12
전 20m²

9. 경상남도 함안군 법수면 백산리 398-2
전 1447m²

소유자 신외진
조은숙

10. 경상남도 함안군 법수면 백산리 555-1
전 720m²

소유자 신외진
김숙이
조은숙

11. 경상남도 함안군 법수면 백산리 555-2
전 629m²

소유자 신외진
조은숙

12. 경상남도 함안군 법수면 백산리 504-1
답 9m²

소유자 신외진
김숙이
조은숙

13. 경상남도 함안군 법수면 백산리 508-1
답 22㎡

14. 경상남도 함안군 법수면 백산리 509-1
답 31㎡

15. 경상남도 함안군 법수면 백산리 407-2
답 218㎡

소유자 신외진
김숙이
조은숙

16. 경상남도 함안군 법수면 백산리 407-3
답 11㎡

소유자 신외진
김숙이
조은숙

감정평가액		1,136,422,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.26	1,136,422,000	113,642,200
2회	2026.04.02	795,495,000	79,549,500
3회	2026.05.07	556,847,000	55,684,700
4회	2026.06.11	389,793,000	38,979,300

-일괄매각. 농지취득자격증명 필요함(미제출시 보증금 몰수).
-목록 전부에 대해 취득 시 농지취득자격증명이 필요하며,
목록1.2.3.4.6.7.8.10.는 농지전용허가[허가일자: 2022.11.10.,
전용목적: 민간기타(태양광발전설비 설치), 신청자: 이범훈,
이중기]가 있고, 불법 형질변경이 있는 경우 원상복구 및
향후 회복명령이 발하여질 가능성이 있다는 법수면사무소
의 사실조회회신 제출됨.
-목록1.2.3.4.7. 공부상 지목 '답'이나 현황 잡종지 상태이며,
감정평가액은 이를 감안한 금액임. 지상에 소재하는 제시외
태양광시설구조물[감정평가서상 기호 (ㄱ)]은 매각 제외함.
제시외 태양광시설구조물을 위한 법정지상권 성립여부 불

분명. 현황조사 당시 시공업자 김인걸이 태양광시설구조물에 대한 공사대금 약 6억원을 받지 못해 이에 대한 유치권을 주장하며 점유 관리하고 있는 것으로 조사되었으며, 유치권 행사의 대상이 불분명하고, 토지와의 견련성 등 유치권 성립 여부는 불분명함. 2026. 2. 27. 김인걸이 채권자(승학신용협동조합)를 상대로 작성한 유치권포기확약서(2025.07.14.자)가 제출되었으나, 해당 확약서상 '본인은 귀신협으로부터 채무자(토지소유자가)가 담보대출을 받음에 있어 그 담보물건 위에 상기 2.항에 의한 신축공사가 진행(예정)되고 있어 금 삼억이천팔백만원의 공사도급채권을 가지고 있으나, 이 공사도급채권을 가지고 귀신협과의 관계에서 유치권의 권리행사를 하지 않을 것을 확약합니다'로 되어 있어, 그 효력이 매수인에게도 전면적으로 미치는지 여부는 불분명함. 함안군으로부터 개발행위(농지전용) 변경허가[종합민원과-32146(2022.11.11.)]를 득하고 태양광 발전 시설 설치 중에 있는 토지의 일부로서, 입찰 시 허가조건, 변경허가, 승계가능 등 자세한 사항은 재확인 요함.

-개시결정 이후 2024. 5. 22.자로 목록2. 중 답 9㎡가 경남 함안군 법수면 백산리 504-1로, 목록3. 중 답 22㎡가 경남 함안군 법수면 백산리 508-1로, 목록4. 중 답 31㎡가 경남 함안군 법수면 백산리 509-1로, 목록7. 중 답 218㎡가 경남 함안군 법수면 백산리 407-2, 답 11㎡가 경남 함안군 법수면 백산리 407-3으로 각 분할됨.

-목록2.3.4.7.의 분할 후 지번과 목록6.8.10.의 토지전부 및 목록11.의 토지 일부는 현황 진입도로 상태로, 감정평가액은 이를 감안한 금액임.

-목록5.9.11. 휴경지 상태임.

-목록5.6.10.11. 지상에 전봇대가 소재하며, 매각 제외함. 감정평가액은 이를 감안한 금액임.