

창원지방법원 진주지원

매각물건명세서

사건	2023타경36895 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 24.	담임법관 (사법보좌관)	김광택	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.09.21. [경매개시결정]			배당요구종기	2023. 12. 11.	
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)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
조사된 임차내역없음										
<p><비고></p> <p>※ 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.</p> <p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>2015. 8. 12. 제47361호로 접수된 목록[1,2] 갑구 순위 4번 소유권이전등기청구권 가등기(갑구 4-2번 소유권이전청구권 지분전부이전 포함), 목록[3,4] 갑구 순위 6번 소유권이전등기청구권 가등기(갑구 6-2번 소유권이전청구권 지분전부이전 포함), 목록 [6,7] 갑구 순위 16번 소유권이전등기청구권 가등기(갑구 16-2번 소유권이전청구권 지분전부이전 포함), 목록[8] 갑구 순위 2번 소유권이전등기청구권 가등기(갑구 2-2번 소유권이전청구권 지분전부이전 포함), 목록[9,10] 갑구 순위 3번 소유권이전등기청구 권 가등기(갑구 3-2번 소유권이전청구권 지분전부이전 포함), 이에 대하여 가등기권자인 신청채권자가 "부동산 강제경매 절차 진행 중 매각허가결정으로 인하여 매각대금이 완납되면 위 가등기를 말소하는데 동의한다"는 2025. 9. 10.자 가등기 말소동의 서가 제출됨.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>-목록[2,3,6,7,8,9] 매각에서 제외되는 제시외 건물(감정서상 ~~)으로 인하여 토지 부분에 법정지상권 성립여부 불분명. -목록[1] 이장된 것으로 추정되는 분묘 1기, 목록[2] 남측 인접토지 경계에 분묘 1기, 목록[6] 분묘 2기, 목록[1~10] 육안으로 확인할 수 없는 분묘가 소재할 가능성 있음, 분묘 소재시 분묘기지권 성립여지 있음.</p> <p>비고란</p> <p>-일괄매각. -목록[3,6,7,8,9,10] 농지가 아니라는 사실을 증명하거나 농지취득자격증명원 제출 요함(미제출시 보증금 몰수). -목록[1~10] 2015. 8. 12. 제47361호로 접수된 소유권이전등기청구권 가등기(2019. 10 10. 제47044호 소유권이전청구권 가등기 지분전부이전 부기등기포함)에 대하여 채권자와 소유자간 소송에서 소유자가 가등기말소부분에 대하여 승소확정판결을 받았음 (창원지방법원 진주지원 2020가단38385(본소)[반소 2020가단40319], 창원지방법원 2022나55429(본소)[반소 2022나55436], 대 법원 2023다278751(본소)[반소 2023다278768]), 이에 대하여 가등기권자인 신청채권자가 "부동산 강제경매 절차 진행 중 매각</p>										

허가결정으로 인하여 매각대금이 완납되면 위 가등기를 말소하는데 동의한다"는 2025. 9. 10.자 가등기 말소동의서가 제출됨.

- 목록[2,3,6,7,8,9] 제시외건물(감정서상 ㄱ~ㄴ) 매각에서 제외함(법정지상권 성립여부 불분명), 최저매각가격은 이로 인하여 제한받는 가격임.
- 목록[1,2,7,8] 제시외물건(감정서상 ㄹ, 울타리 시설) 매각에서 제외함.
- 목록[3] 울타리 시설은 토지가격에 포함하여 평가함.
- 목록[7] 지하수 관정 (1식) 토지에 포함하여 평가함.
- 목록[1] 이장된 것으로 추정되는 분묘 1기 소재함(분묘기지권 성립 여지 있음).
- 목록[2] 남측 인접토지 경계에 분묘 1기 소재함(분묘기지권 성립 여지 있음).
- 목록[6] 분묘 2기 소재함(분묘기지권 성립 여지 있음).
- 목록[1~10] 육안으로 확인할 수 없는 분묘가 소재할 가능성 있음(분묘 소재시 분묘기지권 성립여지 있음).
- 목록[2,9,10] 일부 내부진입로로 이용 중임.
- 목록[3] 지목이 답이나 현황 '전 상태 등'임, 남서측 일부 현황 '유지'임.
- 목록[4] 지목이 목장용지이나 현황 '휴경전 상태 등'임.
- 목록[8] 지목이 전이나 현황 '창고 및 사육장 건부지등'으로 이용 중임.
- 목록[1,2,6,7,8] 지적도상 맹지임.
- 인접필지와 지적경계가 불분명한 바, 정확한 위치·경계확정은 측량을 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

2023타경36895

[물건 1]

1. 경상남도 진주시 지수면 압사리 산101
임야 5157m²
2. 경상남도 진주시 지수면 압사리 산102
임야 16264m²
3. 경상남도 진주시 지수면 압사리 824-1
답 987m²
4. 경상남도 진주시 지수면 압사리 834
목장용지 1109m²
6. 경상남도 진주시 지수면 압사리 841
전 1913m²
7. 경상남도 진주시 지수면 압사리 845
전 1848m²
8. 경상남도 진주시 지수면 압사리 849
전 314m²
9. 경상남도 진주시 지수면 압사리 850
답 625m²
10. 경상남도 진주시 지수면 압사리 851
전 417m²

감정평가액 369,847,500

회차 기 일 최저매각가격 매수신청보증금

1회	2025.11.24	369,847,500	36,984,800
2회	2026.01.12	295,878,000	29,587,800
3회	2026.03.09	236,702,000	23,670,200
4회	2026.04.13	189,362,000	18,936,200

-일괄매각.

-목록[3,6,7,8,9,10] 농지가 아니라는 사실을 증명하거나 농지취득자격증명원 제출 요함(미제출시 보증금 몰수).

-목록[1~10] 2015. 8. 12. 제47361호로 접수된 소유권이전등기청구권 가등기(2019. 10 10. 제47044호 소유권이전청구권 가등기 지분전부이전 부기등기포함)에 대하여 채권자와 소유자간 소송에서 소유자가 가등기말소 부분에 대하여 승소확정판결을 받았음(창원지방법원 진주지원 2020가단38385(본소)[반소 2020가단40319], 창원지방법원 2022나55429(본소)[반소 2022나55436], 대법원 2023다278751(본소)[반소 2023다278768]), 이에 대하여 가등기권자인 신청채권자가 "부동산 강제경매 절차 진행 중 매각허가결정으로 인하여 매각대금이 완납되면 위 가등기를 말소하는데 동의한다"는 2025. 9. 10.자 가등기 말소동의서가 제출됨.

-목록[2,3,6,7,8,9] 제시외건물(감정서상 ㄱ~ㄷ) 매각에서 제외함(법정지상권 성립여부 불분명), 최저매각 가격은 이로 인하여 제한받는 가격임.

-목록[1,2,7,8] 제시외물건(감정서상 ㄱ, 울타리 시설) 매각에서 제외함.

-목록[3] 울타리 시설은 토지가격에 포함하여 평가함.

-목록[7] 지하수 관정 (1식) 토지에 포함하여 평가함.

-목록[1] 이장된 것으로 추정되는 분묘 1기 소재함(분묘기지권 성립 여지 있음).

-목록[2] 남측 인접토지 경계에 분묘 1기 소재함(분묘기지권 성립 여지 있음).

-목록[6] 분묘 2기 소재함(분묘기지권 성립 여지 있음).

-목록[1~10] 육안으로 확인할 수 없는 분묘가 소재할 가능성 있음(분묘 소재시 분묘기지권 성립여지 있음).

-목록[2,9,10] 일부 내부진입로로 이용 중임.

-목록[3] 지목이 답이나 현황 '전 상태 등'임, 남서측 일부 현황 '유지'임.

-목록[4] 지목이 목장용지이나 현황 '휴경전 상태 등'임.

-목록[8] 지목이 전이나 현황 '창고 및 사육장 건부지등'으로 이용 중임.

-목록[1,2,6,7,8] 지적도상 맹지임.

-인접필지와 지적경계가 불분명한 바, 정확한 위치·경계확정은 측량을 요함.