

창원지방법원 진주지원

매각물건명세서

사건	2023타경39610 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 27.	담임법관 (사법보좌관)	김광택	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.03.29.[압류]		배당요구종기	2024. 3. 18.		
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)	
최태목	101동 106호	현황조사	주거 임차인				2020.08.31			
한국토 지주택 공사	건물 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2014.10.07.~	55,000,000		2014.09.29.	2014.09.29.		
<p><비고></p> <p>최태목:권리신고가 없어 임대차관계 및 대항력 유무 각 불분명.</p> <p>한국토지주택공사:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2019.03.28.임. 위 한국토지주택공사의 임대차보증금반환채권을 이 사건 경매신청채권자인 서울보증보험 주식회사가 양수하였고, 2023.12.26. 배당요구함. 주택임차권등기권자로서 대항력 주의 요함.</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>매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 3번 주택임차권등기(2019.03.28.등기) 있음.(임차보증금 55,000,000원, 주민등록일자 2014.09.29., 확정일자 2014.09.29.) 배당에서 보증금 전액이 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수하고, 주택임차권등기는 말 소되지 아니하고 매수인에게 인수됨.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
<p>비고란</p> <p>-주택임차권등기권자의 대항력 주의 요함.</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

2023타경39610

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경상남도 사천시 사천읍 구암리 519, 524
원광이안애아파트
101동
[도로명주소] 경상남도 사천시 사천읍 구암두문로 254-9

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 14층 아파트

- 1층 477.4m²
- 2층 477.4m²
- 3층 477.4m²
- 4층 477.4m²
- 5층 477.4m²
- 6층 477.4m²
- 7층 477.4m²
- 8층 477.4m²
- 9층 477.4m²
- 10층 477.4m²
- 11층 477.4m²
- 12층 477.4m²
- 13층 477.4m²
- 14층 477.4m²

전유부분의 건물의 표시

1층106호
철근콘크리트조 55.5026m²

대지권의 목적인 토지의 표시

- 토지의 표시 :
- 1. 경상남도 사천시 사천읍 구암리519
대 678m²
 - 2. 동 소 524
대 18944m²

대지권의종류 : 1, 2. 소유권
대지권의비율 : 1, 2. 19,622분의 41.33811

감정평가액		63,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.24	5,412,000	541,200
2회	2026.01.12	4,330,000	433,000

3회	2026.03.09	3,464,000	346,400
4회	2026.04.13	2,771,000	277,100

-주택임차권등기권자의 대항력 주의 요함.
