

창원지방법원 진주지원

매각물건명세서

사건	2024타경38683 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 20.	담임법관 (사법보좌관)	김광택	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음	최선순위 설정	2022.09.30.[전세권]			배당요구종기	2025. 1. 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 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
와이즈 마인드 주식회 사	201동 606호 건물 전부	등기사항전 부증명서	주거 전세권 자	2022.10.01.~ 2024.09.30.	135,000,000					
	201동 606호 건물 전부	권리신고	주거 전세권 자	2022.10.01.~ 2024.09.30	135,000,000			2022.09.30.	2024.10.22.	
이현아	201동 606호	현황조사	주거 임차인				2022.10.04			
<p><비고></p> <p>와이즈마인드주식회사: 이 사건 경매신청채권자로 전세권설정등기일은 2022.09.30.임.</p> <p>와이즈마인드주식회사 및 이현아: 주택임대차보호법 제3조 제3항의 적용을 받는 중소기업 및 소속직원임, 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>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <p>-대항력 주의 요함.</p> <p>-매수인에게 대항할 수 있는 임차인으로 배당에서 보증금 전액을 배당 받지 못하면 그 잔액을 매수인이 인수함[전세보증금보다 우선하는 채권: 근로복지공단 외 2명 최우선임금채권 합계 20,240,309원 신고됨, 근로복지공단 최우선임금채권은 진주지원 2024카단11278 가압류채권과 동일채권임].</p>										

-감정서상 집합건축물대장상 건물현황도의 기준층평면도 호수 배치가 호별 평면도와 불일치하다고 추정되어 진주시에 사실조회한 바, 집합건축물대장 표제부의 건축물현황도(기준층 평면도)에는 호수가 기재되어 있지 않아 현황 호수배치와 집합건축물대장 전유부의 건축물현황도의 일치여부에 대하여 확인이 불가하고, 호별배치도에 따라 해당 호실(606)이 위치하고 있다면 표제부와 전유부 건축물현황도상 면적은 같은 것으로 판단됨으로 회신[2025. 8. 4.자 사실조회회신 참조].

※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

2024타경38683

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경상남도 진주시 가좌동 660
진주가좌2주공아파트
201동
[도로명주소] 경상남도 진주시 가호로 26

철근콘크리트벽식조
평스라브지붕15층공동주택
(아파트)

1층538.60㎡
2층522.37㎡
3층522.37㎡
4층522.37㎡
5층522.37㎡
6층522.37㎡
7층522.37㎡
8층522.37㎡
9층522.37㎡
10층522.37㎡
11층522.37㎡
12층522.37㎡
13층522.37㎡
14층522.37㎡
15층522.37㎡
지하층523.90㎡

전유부분의 건물의 표시

6층606호
철근콘크리트벽식조
49.94㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경상남도 진주시 가좌동 660
대 70103.5㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 70,103.5분의 39.51

감정평가액 168,000,000

회차 기 일 최저매각가격 매수신청보증금

1회	2026.03.09	134,400,000	13,440,000
2회	2026.04.13	94,080,000	9,408,000
3회	2026.06.01	65,856,000	6,585,600
4회	2026.07.13	46,099,000	4,609,900

-대항력 주의 요함.

-매수인에게 대항할 수 있는 임차인으로 배당에서 보증금 전액을 배당 받지 못하면 그 잔액을 매수인이 인수함[전세보증금보다 우선하는 채권: 근로복지공단 외 2명 최우선임금채권 합계 20,240,309원 신고됨, 근로복지공단 최우선임금채권은 진주지원 2024카단11278 가압류채권과 동일채권임].

-감정서상 집합건축물대장상 건물현황도의 기준층평면도 호수 배치가 호별 평면도와 불일치하다고 추정되어 진주시에 사실조회한 바, 집합건축물대장 표제부의 건축물현황도(기준층 평면도)에는 호수가 기재되어 있지 않아 현황 호수배치와 집합건축물대장 전유부의 건축물현황도의 일치여부에 대하여 확인이 불가하고, 호별배치도에 따라 해당 호실(606)이 위치하고 있다면 표제부와 전유부 건축물현황도상 면적은 같은 것으로 판단됨으로 회신[2025. 8. 4.자 사실조회회신 참조].



진 주 시

부강한 진주
행복한 시민

수신 창원지방법원 진주지원

(경유)

제목 사실조회서 회신(2024타경38683)

귀 법원의 무궁한 발전을 기원하며, 우리 시에 사실조회 요청한 사항에 대하여 아래와 같이 회신합니다.

- 아 래 -

- 사 건 : 2024타경38683 부동산임의경매
- 채 권 자 : 와이즈마인드 주식회사
- 채 무 자 : 하범준
- 소 유 자 : 채무자와 같음
- 요청사항

○ 감정평가서에 의하면 '진주시 가좌동 660 진주가좌2주공아파트 제201동 제6층 제606호'에 대하여 현황 호수 배치가 호별 평면도와 불일치하다는 보고가 있음[집합건축물 대장의 기준층 평면도(호수 미기재) 및 호별 평면도 도면 기준]

1. 감정평가서의 판단대로 이 사건 매각부동산과 관련하여 건축물현황도에 오류가 있는지 여부
2. 1항에 오류가 있는게 맞다면 관할 지방자치단체가 직권으로 정정 및 정정회신 여부
3. 2항이 불가하다면 집합건축물대장(전유부)의 건축물현황도가 오류가 있는 상태대로 경매절차에서 매각되었을 경우 매수인이 건축물현황도의 오류를 바로잡는 절차와 매수인 단독으로 위 오류를 시정하는 것이 가능한지 여부

■ 회신내용

- 우리 시에서 보유하고 있는 상기 공동주택의 해당 동 집합건축물대장 표제부의 건축물 현황도(기준층 평면도)에는 호수가 기재되어 있지 않아 현황 호수 배치와 집합건축물 대장 전유부의 건축물현황도의 일치여부에 대하여 확인이 불가함. 다만, 첨부하신 호별 배치도에 따라 해당 호실(606호)이 위치하고 있다면 표제부와 전유부 건축물현황도 상면적은 같은 것으로 판단됨. 끝.



진 주 시



주무관 강채은 주택관리팀장 이동훈 주택경관과장 전결 2025. 8. 1.
하한중
협조자
시행 주택경관과-31520 (2025. 8. 1.) 접수
우 52789 경상남도 진주시 동진로 155, (상대동) / jinju.go.kr
전화번호 055-749-8819 팩스번호 055-749-5579 / codms7341@korea.kr / 비공개(4)
개인정보, 지키면 프라이-벗(友) 놔두면 프라이-빛