

## 창원지방법원 진주지원

### 매각물건명세서

사건	2024타경39877 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 31.	담임법관 (사법보좌관)	김광택	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	-목록[2] 건물 3층 중 남 서쪽 약 26㎡(306호) : 2017.11.17.[전세권] -목록[2] 건물 4층 중 남 서쪽 약 112㎡(402호) : 2018.12.11.[전세권] -목록[1], 목록[2 중 위 부분 제외] : 2023.09.07. [근저당권]			배당요구종기	2025. 2. 24.	
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 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
구호경	205호	현황조사	주거 임차인				2021.07.26.			
	205호	권리신고	주거 임차인	2021.07.26.~	5,000,000	280,000	2021.07.26.	2021.07.26.	2025.1.24.	
김길수	4층 403호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2020.10.29.~	35,000,000	50,000	2020.10.29.	2020.10.29.		
	403호	현황조사	주거 임차인				2020.10.29			
	4층 403호	권리신고	주거 임차인	2020.10.29.~	35,000,000	50,000	2020.10.29.	2020.10.29.	2025.2.5.	
김민정	304호	현황조사	주거 임차인				2021.12.27			
김선규	305호 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2022.07.07.~	40,000,000		2022.07.08.	2024.07.04.		
	305호 전부	권리신고	주거 임차인	2022.07.07.~	40,000,000		2022.07.08.	2024.07.04.	2025.2.17.	
김옥이	204호	현황조사	주거 임차인		65,000,000	100,000	2018.10.15			

김지희	401호	현황조사	주거 임차인				2022.06.22		
	4층 401호 전부	권리신고	주거 임차인	2022.06.17.~	60,000,000		2022.06.22.	2022.05.31.	2025.2.4.
박성빈	4층 중 남서쪽 약 112㎡ (402호)	등기사항전 부증명서	주거 전세권 자	2018.10.27.~ 2020.10.26.	140,000,000			2018.12.11. (전세권설정 등기일)	
		현황조사	주거 임차인				2018.10.24		
	402호	권리신고	주거 임차인	2018.10.27.~	140,000,000	100,000	2018.10.24.	2018.10.24.	2024.12.12.
	4층 중 남서쪽 약 112㎡ (402호)	권리신고	주거 전세권 자	2018.10.27.~	140,000,000	100,000	2018.10.24.	2018.10.24.	2024.12.12.
박홍렬	3층 306호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2023.02.24.~	40,000,000		2023.02.20.	2023.02.20.	
	306호	현황조사	주거 임차인				2023.02.20		
	3층 306호	권리신고	주거 임차인	2023.02.24.~	40,000,000		2023.02.20.	2023.02.20.	2024.12.30.
성민규	3층 중 남서쪽 약 26㎡ (306호)	등기사항전 부증명서	주거 전세권 자	2017.11.17.~ 2020.03.16.	40,000,000			2017.11.17. (전세권설정 등기일)	
	2층 약 26㎡ (203호 (동일건 물내 306호 에서 203호 로 이사))	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2017.11.20.~	40,000,000		2017.11.20.	2017.11.20.	

		현황조사	주거 임차인				2017.11.20		
	2층 약 26㎡ (203호 (동일건 물내 306호 에서 203호 로 이사))	권리신고	주거 임차인	2017.11.17.~	40,000,000		2017.11.20.	2017.11.20.	2024.12.4.
	3층 중 남서쪽 약 26㎡ (306호)	권리신고	주거 전세권 자	2017.11.17.~	40,000,000		2017.11.20.	2017.11.20. (2017.11.17. 전세권설정 등기일)	2025.1.7.
육지성	302호	현황조사	주거 임차인				2024.01.15		
	3층 302호	권리신고	주거 임차인	2023.07.02.~	40,000,000		2024.01.15.	2024.01.15.	2025.1.7.
이동하	2층 206호 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2023.10.03.	3,000,000	350,000	2023.10.04.	2024.10.11.	
	2층 206호 전부	권리신고	주거 임차인	2023.10.03.	3,000,000	350,000	2023.10.04.	2024.10.11.	2025.2.14.
정기훈	301호	현황조사	주거 임차인		500,000	300,000	2024.09.30		
정의석	3층 목동쪽 30㎡ (301호)	등기사항전 부증명서	주거 전세권 자	2021.08.01.~ 2023.07.31.	35,000,000			2021.08.03. (전세권설정 등기일)	
조용태	303호	현황조사	주거 임차인				2024.01.31		
한국토 지주택 공사(입 주자 김민정)	3층 304호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.12.30.~	65,000,000		2021.12.27.	2021.12.17.	
	3층 304호 전부	권리신고	주거 임차인	2021.12.30.~	65,000,000		2021.12.27.	2021.12.17.	2025.1.7.
한국토 지주택 공사(입 주자 김옥이)	2층 204호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2018.10.23.~	60,000,000	100,000	2018.10.15.	2018.10.15.	
	2층 204호 전부	권리신고	주거 임차인	2018.10.23.~	60,000,000	100,000	2018.10.15.	2018.10.15.	2025.1.13.

한국토지주택공사(입주자 황종명)	2층 201호	권리신고	주거 임차인	2022.02.23.~	40,000,000		2022.02.18.	2022.02.09.	2025.1.7.
황종명	201호	현황조사	주거 임차인				2022.02.18		

<비고>

구호경: 대항력 주의 요함.

김길수: 대항력 주의 요함.

-주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2025.06.16.임.

김민정: 대항력 주의 요함.

-임차인 한국토지주택공사가 제출한 2025.01.07.자 권리신고 및 배당요구신청서에 의하면 김민정은 주택임대차보호법 제3조 제2항 동법 시행령 제2조에 따른 입주자로서, 임차인은 한국토지주택공사임.

김선규: 대항력 주의 요함.

-주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024.07.15.임.

김옥이: 대항력 주의 요함.

-임차인 한국토지주택공사가 제출한 2025.01.13.자 권리신고 및 배당요구신청서에 의하면 서혜빈은 주택임대차보호법 제3조 제2항 동법 시행령 제2조에 따른 입주자로서, 임차인은 한국토지주택공사임.

김지희: 대항력 주의 요함.

박성빈: 대항력 주의 요함.

-전세권설정등기일은 2018.12.11.임.

박홍렬: 대항력 주의 요함.

-주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2025.01.03.임.

성민규: 대항력 주의 요함.

-이 사건 신청채권자로 전세권설정등기일은 2017.11.17.임.

-주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024.10.04.임. 이 사건 경매신청채권자로 배당요구일자는 경매신청일임.

-임대차계약일자 2017.11.17.(306호), 2021.03.25.(동일 건물 내 203호)

이동하: 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024.10.14.임.

정의석: 전세권설정등기일은 2021.08.03.임.

황종명: 대항력 주의 요함.

-임차인 한국토지주택공사가 제출한 2025.01.07.자 권리신고 및 배당요구신청서에 의하면 황종명은 주택임대차보호법 제3조 제2항 동법 시행령 제2조에 따른 입주자로서, 임차인은 한국토지주택공사임.

한국토지주택공사(입주자 김민정): 대항력 주의 요함.

-주택임대차보호법 제3조 제2항, 동법시행령 제2조 제1호에 따른 임차인으로서 입주자는 김민정임.

-주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2025.03.28.임.

한국토지주택공사(입주자 김옥이): 대항력 주의 요함.

-주택임대차보호법 제3조 제2항, 동법시행령 제2조 제1호에 따른 임차인으로서 입주자는 김옥이임.

-주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2025.09.22.임.

한국토지주택공사(입주자 황종명): 대항력 주의 요함.

-주택임대차보호법 제3조 제2항, 동법시행령 제2조 제1호에 따른 임차인으로서 입주자는 황종명임.

※ 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

-목록[2] 을구 순위 12번 전세권설정등기(2021. 8. 3. 접수 제36372호 등기)는 말소되지 않고 매수인에게 인수됨.

-목록[2] 매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 17번 주택임차권등기(2024. 7. 15. 접수 제25052호) 있음. 배당에서 보증금 전액이 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수하고, 주택임차권등기는 말소되지 아니하고 매수인에게 인수됨.

-목록[2] 매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 18번 주택임차권등기(2024. 10. 4. 접수 제39681호) 있음. 배당에서 보증금 전액이 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수하고, 주택임차권등기는 말소되지 아니하고 매수인에게 인수됨.

-목록[2] 매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 20번 주택임차권등기(2025. 1. 3. 접수 제283호) 있음. 배당에서 보증금 전액이 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수하고, 주택임차권등기는 말소되지 아니하고 매수인에게 인수됨.

-목록[2] 매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 21번 주택임차권등기(2025. 3. 28. 접수 제1313557호) 있음. 배당에서 보증금 전액이 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수하고, 주택임차권등기는 말소되지 아니하고 매수인에게 인수됨.

-목록[2] 매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 22번 주택임차권등기(2025. 6. 16. 접수 제3023891호) 있음. 배당에서 보증금 전액이 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수하고, 주택임차권등기는 말소되지 아니하고 매수인에게 인수됨.

-목록[2] 매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 23번 주택임차권등기(2025. 9. 22. 접수 제5014977호) 있음. 배당에서 보증금 전액이 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수하고, 주택임차권등기는 말소되지 아니하고 매수인에게 인수됨.

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

-일괄매각.

-임차인 대항력 주의 요함.

-제시외 건물(감정서상 ㄱ) 매각포함.

-인접필지와 정확한 위치·경계확정은 측량 요함.

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.

2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저장권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

## 부동산의 표시

2024타경39877

### [물건 1]

- 경상남도 진주시 상평동 269-57  
대 339.5m<sup>2</sup>

제시외 1-1 제시외 건물(ㄱ, 가추) 경량철골조 판넬지붕 4층 위 186.02m<sup>2</sup>

- 경상남도 진주시 상평동 269-57  
[도로명주소] 경상남도 진주시 솔밭로79번길 6  
위 지상  
철근콘크리트구조 슬라브지붕 4층 단독주택(다가구주택)  
1층 15.6m<sup>2</sup>(단독주택-계단실)  
2층 201.62m<sup>2</sup>(단독주택)  
3층 201.62m<sup>2</sup>(단독주택)  
4층 201.62m<sup>2</sup>(단독주택)

감정평가액 1,491,019,380

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.24	1,491,019,380	149,102,000
2회	2026.01.12	1,192,816,000	119,281,600
3회	2026.03.09	954,253,000	95,425,300
4회	2026.04.13	763,402,000	76,340,200

- 일괄매각.
- 입차인 대항력 주의 요함.
- 제시외 건물(감정서상 ㄱ) 매각포함.
- 인접필지와 정확한 위치·경계확정은 측량 요함.