

## 창원지방법원 진주지원

### 매각물건명세서

사건	2025타경30854 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 11.	담임법관 (사법보좌관)	김광택	<u>전자서명완료</u>	
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음	최선순위 설정	2006.07.27.[근저당권]		배당요구종기	2025. 8. 6.		
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)
강정옥	3층건물 225.41 ㎡중 북쪽 132.24 ㎡ 전부	등기사항전 부증명서	점포 전세권 자	2016.09.13.~ 2021.09.12.	50,000,000				
	3층일 부(북쪽 ) 132.63 ㎡	현황조사	점포 임차인	2021.07.13.~ 2023.07.12.	50,000,000	300,000	2021.06.23.	2021.06.23.	
	3층중 북쪽 132.63 ㎡	권리신고	점포 임차인	2016.09.13.~	50,000,000	300,000원 (2021년6월 22일 50,000원 감액)	2021.06.23.	2021.06.23. (50,000,000 원에 대하여)	2025.7.11.
	3층중 북쪽 132.63 ㎡	권리신고	점포 전세권 자	2016.09.13.~	50,000,000	300,000원 (2021년6월 22일 50,000원 감액)	2021.06.23.	2021.06.23. (50,000,000 원에 대하여)	2025.7.11.
김남섭	33.058 ㎡	현황조사	점포 임차인	2013.07.17.~ 2015.07.16.	10,000,000		2013.07.17.		
에스안 전기술 주식회 사	92.70㎡ /4층 223.97 ㎡	현황조사	점포 임차인	2021.03.03.~ 2023.02.28./ 2023.04.01.~ 2025.03.31.	10,000,000원/ 10,000,000원	370,000원/ 450,000원	2021.03.02./20 23.04.21.		

유승례	1층 대원할 인마트	현황조사	점포 임차인		80,000,000	620,000	2011.06.07.		
	1층 북측 점포(대 원할인 마트)	권리신고	점포 임차인	2011.06.01.~	80,000,000	650,000	2011.06.07.		2025.6.20.
이하림	5층 건물중 1층 224.03 ㎡중 남쪽 125.6㎡ 전부	등기사항전 부증명서	점포 전세권 자	2021.09.01.~ 2024.09.01.	60,000,000				
	1층 커피루	현황조사	점포 임차인		60,000,000	600,000	2021.08.27.		
	1층 커피루( 전면에 서 남측상 가)	권리신고	점포 임차인	2021.09.01.~	60,000,000	600,000	2021.08.27.		2025.7.11.
	1층 커피루( 전면에 서 남측상 가)	권리신고	점포 전세권 자	2021.09.01.~	60,000,000	600,000	2021.08.27.		2025.7.11.
조수연		현황조사	주거 임차인				2020.03.16.		

<비고>

강정옥:전세권설정등기일은 2016.09.19.임.

강정옥:임차인 강정옥, 김남섭, 에스안전기술 주식회사의 현황조사 부분은 부동산현황조사보고서에 첨부된 상가건물임대차현황서에 의하여 기록함.

유승례:부동산현황조사보고서에 첨부된 상가건물임대차현황서에 의하면 사업자등록신청일:2011.06.07., 면적:99.174㎡, 임대차기간:2011.06.01~2013.05.31., 보증금:80,000,000원, 차임:300,000원임. 유승례와 전화통화함.

이하림:전세권설정등기일은 2021.09.06.임.

-부동산현황조사보고서에 첨부된 상가건물임대차현황서에 의하면 사업자등록신청일:2021.08.27., 위치:1층, 면적:125.36㎡, 임대차기간:2021.09.01~2024.09.01., 보증금:60,000,000원, 차임:600,000원임. 이하림과 면담함.

조수연:권리신고가 없어 임대차관계 불분명.

※ 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
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요
비고란
<ul style="list-style-type: none"> <li>-일괄매각.</li> <li>-체시외 건물(감정서상 ㄱ) 매각포함.</li> <li>-목록[1] 토지 중 극히 미미한 부분이 계획도로에 저촉되어 이를 감안하여 평가함.</li> <li>-정확한 위치·경계확정은 측량 요함.</li> </ul>

※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

2025타경30854

[물건 1]

- 경상남도 진주시 초전동 677-11  
대 461m<sup>2</sup>
- 경상남도 진주시 초전동 677-11  
[도로명주소] 경상남도 진주시 대신로441번길 8  
위 지상  
철근콘크리트구조 스투브지붕 5층 제1,2종근린생활시설 및 주택  
1층 224.03m<sup>2</sup>  
2층 224.03m<sup>2</sup>  
3층 225.41m<sup>2</sup>  
4층 223.97m<sup>2</sup>  
5층 166.59m<sup>2</sup>

제시외 2-1 창고 등 철근콘크리트구조 슬래브지붕 옥상층 23.7m<sup>2</sup>

감정평가액		2,360,253,700	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.09	2,360,253,700	236,025,400
2회	2026.04.13	1,652,178,000	165,217,800
3회	2026.06.01	1,156,525,000	115,652,500
4회	2026.07.13	809,568,000	80,956,800

-일괄매각.  
-제시외 건물(감정서상 ㄱ) 매각포함.  
-목록[1] 토지 중 극히 미미한 부분이 계획도로에 저  
축되어 이를 감안하여 평가함.  
-정확한 위치·경계확정은 측량 요함.