

창원지방법원 진주지원

매각물건명세서

사건	2025타경30845 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 26.	담임법관 (사법보좌관)	박성신	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	[목록1, 3 및 목록2 중 에이동 502호 제외한 부분]2022.9.7.근저당권 [목록2중 에이동 502호부분]2020.2.7.전세권			배당요구종기	2025. 7. 31.	
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 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
강명주	에이동 601호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.04.30.~	170,000,000		2021.05.06	2021.04.22.		
	에이동 601호	현황조사	주거 임차인		170,000,000					
	에이동 601호	권리신고	주거 임차인	2021.04.30.~ 2023.04.30.	170,000,000		2021.05.06.	2021.04.22.	2025.6.25.	
공석환	에이동 501호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2020.01.21.~	85,000,000		2020.01.28.	2019.12.17.		
	에이동 501호	현황조사	주거 임차인		85,000,000					
	에이동 501호	권리신고	주거 임차인	2020.01.21.~ 2024.01.20.	85,000,000		2020.01.28.	2019.12.17.	2025.6.26.	
구자인	비동 4층 그린테 니스아 카데미	현황조사	점포 임차인		200,000,000	500,000	2022.12.16			
	비동 4층 전체	권리신고	점포 임차인	2023.01.05.~	200,000,000	500,000	2022.12.16.	2022.12.27.	2025.7.10.	
권수연	비동 3층 트윈당 구클럽	현황조사	점포 임차인		40,000,000	1,200,000	2023.03.03.			
	비동	권리신고	점포	2023.03.03.~	40,000,000	1,200,000	2023.03.03.	2023.03.03.	2025.7.25.	

	3층 전체		임차인						
김양주	에이동 3층	현황조사	점포 임차인	2023.10.10.~ 2025.10.09.	50,000,000	1,500,000	2023.10.06	2023.10.06	
김태식	비동 501호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2020.11.16.~	107,000,000		2020.11.20.	2020.11.20. / 2024.12.26.(증액)	
	비동 501호	현황조사	주거 임차인		108,000,000				
	비동 501호	권리신고	주거 임차인	2020.11.16.~ 2024.11.15	100,000,000/10 7,000,000		2020.11.20.	2020.11.20. / 2024.12.26.(증액)	2025.5.26.
박숙녀	비동 2층 일부	현황조사	점포 임차인		3,000,000	170,000	2022.10.27.		
	비동 2층 일부(28 .5㎡)	권리신고	점포 임차인	2022.10.24~	3,000,000	100,000	2022.10.27.		2025.7.23.
손정일	비동1 층	현황조사	점포 임차인	2018.08.23~2 019.09.22	50,000,000	2,300,000	2018.08.16.		
안경례	비동 601호	현황조사	주거 임차인		200,000,000		2020.10.06.		
	비동 601호	권리신고	주거 임차인	2020.10.02.~	250,000,000		2020.10.06.	2020.10.06.	2025.6.30.
양민식	비동 1층 초전고 깃집	현황조사	점포 임차인	2023.10.10.~ 2025.10.09	27,000,000	2,000,000	2023.10.31.		
여석주	1층 진주문 고 초전점	현황조사	점포 임차인		40,000,000	4,000,000	2022.01.05.		
	에이동 1층 전부	권리신고	점포 임차인	2022.01.11.~ 2027.01.10.	40,000,000	4,000,000	2022.01.05.		
여승현	비동 503호	현황조사	주거 임차인		120,000,000		2020.09.16.		
	비동 503호	권리신고	주거 임차인	2019.10.23.~	120,000,000		2020.09.16.	2019.10.25	2025.7.23.
여우석	비동 2층	현황조사	주거및 점포 점유자				2023.09.18.		
여한호	에이동	권리신고	주거	2024.05.13.~	20,000,000	600,000	2025.02.24.	2025.07.08.	2025.7.8.

	401호		임차인						
예상회	비동 502호	현황조사	주거 임차인		200,000,000		2018.04.10.		
	비동 502호	권리신고	주거 임차인	2018.03.01.~	200,000,000		2018.04.10.	2018.04.10	2025.7.24.
윤경애	에이동 401호	현황조사	주거 임차인		20,000,000	600,000	2025.02.24.		
이상호	2층 로더블 유도엔 L쥬짓 수	현황조사	점포 임차인		50,000,000	2,200,000	2023.09.08.		
	에이동 2층 전부	권리신고	점포 임차인	2023.11.01.~	50,000,000	2,200,000	2023.09.08	2023.09.08	2025.7.23.
주식회 사 스피드 정보	에이동 402호	현황조사	점포 임차인		30,000,000	900,000	2023.06.08.		
	에이동 402호	권리신고	점포 임차인	2023.05.28.~	30,000,000	900,000	2023.06.08.		2025.7.8.
최수철	에이동 503호	현황조사	주거 임차인		100,000,000		2023.06.27.		
	에이동 503호	권리신고	주거 임차인	2021.06.25.~	100,000,000		2021.06.25.	2021.06.18.	2025.7.14.
최종도	에이동 602호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2022.01.05.~	170,000,000		2022.01.07.	2022.01.07.	
	에이동 602호	현황조사	주거 임차인		170,000,000				
허영	에이동 502호	등기사항전 부증명서	주거 전세권 자	2022.02.19~2 024.02.18	160,000,000				
	에이동 502호	현황조사	주거 임차인		157,000,000		2020.01.08.		
	에이동 502호	권리신고	주거 임차인	2020.02.19.~	150,000,000/16 0,000,000		2020.01.08.	2020.02.21.	2025.6.25.
	에이동 502호	권리신고	주거 전세권 자	2022.02.19.~ 2024.02.18.	150,000,000/16 0,000,000		2020.01.08.	2020.02.07.(2022.02.23.)[전세권설정 등기일]	2025.6.25.

<비고>

김양주:현황조사서에 첨부된 상가건물임대차현황서에 의함. 다만 이사간 것으로 현황조사됨
김태식:임차보증금 1억 7백만 원 중 최초 보증금은 1억 원이며, 800만 원 증액 후 돌려 받지 못한 700만 원을 합한 금액임.
박숙녀:2025.11.28. 배당요구철회서 제출됨
손정일:현황조사서에 첨부된 상가건물임대차현황서에 의함. 다만 이사간 것으로 현황조사됨

<p>여석주:권리신고는 하였으나 배당요구는 하지 않음 여승현:2025.11.28. 배당요구철회서 제출됨 여우석:무상점유증 이라 현황조사됨. 여한호:2025.11.14. 배당요구철회서 제출됨 윤경애:여한호의 배우자임. 주식회사 스피드정보:사업자등록신청일은 현황조사서에 첨부된 상가건물임대차현황서에 의함. 최종도:경매신청채권자임.</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 [목록2.]을구 2024.2.16. 접수 제5248호, 2025.1.16.접수 제1822호, 2025.2.14. 접수 제332151호. [목록3.] 을구 2025.1.7 접수 제 577호 주택임차권등기 (배당에서 보증금이 전액 배당되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.) 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>
<p>비고란</p>
<p>-일괄매각. 제시외 건물(감정서상 기호 A) 매각 포함. -대항력 있는 임차인 있음.</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

2025타경30845

[물건 1]

- 경상남도 진주시 초전동 1627-1
대 1577.4m²
- 경상남도 진주시 초전동 1627-1 에이동
[도로명주소] 경상남도 진주시 초전북로61번길 10
위 지상
철근콘크리트구조 슬라브지붕 7층 제1종,제2종 근린생활시설 및 교육연구시설
및 단독주택(다가구)
1층 190.09m²
1층 190.08m²
2층 380.17m²
3층 380.17m²
4층 380.17m²
5층 348.97m²
6층 281.77m²
7층 54.95m²

- 제시외 2-1 제시외태양광설비 - 1식m²
- 경상남도 진주시 초전동 1627-1 비동
[도로명주소] 경상남도 진주시 초전북로61번길 10
위 지상
철근콘크리트구조 슬라브지붕 7층 제1종, 제2종 근린생활시설 및 단독주택(다
가구)
1층 190.09m²
1층 190.08m²
2층 380.17m²
3층 380.17m²
4층 380.17m²
5층 348.97m²
6층 304.57m²
7층 54.95m²

감정평가액		9,883,731,200	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.23	9,883,731,200	988,373,200
2회	2026.05.04	6,918,612,000	691,861,200

3회	2026.06.15	4,843,028,000	484,302,800
4회	2026.07.27	3,390,120,000	339,012,000

-일괄매각. 제시외 건물(감정서상 기호 A) 매각 포함

-대항력 있는 임차인 있음.
