

## 창원지방법원 진주지원

### 매각물건명세서

사건	2022타경36126 부동산임의경매 2023타경6702(중복) 2023타경30347(중복) 2025타경31006(중복)			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 25.	담임법관 (사법보좌관)	김광택	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	[목록1,6]2021.07.08 근저 당권 [목록2,3,4,5]2021.05.12 근저당권		배당요구종기	2023. 1. 30.		
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)	
김영재	목록3. 2층	현황조사	주거 점유자				2021.03.04			
배효자	1459.8 ㎡	현황조사	점포 임차인	2022.10.01~2 027.09.30	200,000,000	10,000,000	2022.09.20			
	목록1,2 ,3,6	권리신고	점포 임차인	2022.10.01~2 027.09.30	200,000,000	10,000,000	2022.09.20.		2022.12.9.	
삼도중 합건설 주식회 사	82.65㎡	현황조사	기타 임차인	2016.11.01~2 018.10.31	40,000,000	1,650,000	2016.11.07			
오선필 주식회 사	17㎡	현황조사	기타 임차인	2022.02.14~2 024.02.13			2022.03.07			
주식회 사 금륜	2층 (17㎡)	현황조사	사무실 임차인	2021.10.08~2 023.10.07	2,000,000		2021.10.13			
주식회 사 금오	2층(23 ㎡)	현황조사	점포 임차인	2016.12.01~2 018.11.30	2,000,000		2016.12.12			
주식회 사 아성	2층(50 ㎡)	현황조사	사무실 임차인	2016.12.01~2 018.11.30	20,000,000	1,100,000	2016.12.19			
주식회 사 에코스 페이스	2층(23 ㎡)	현황조사	사무실 임차인	2016.11.14~2 018.11.13	3,000,000		2016.11.17			
주식회	2층(23	현황조사	사무실	2016.12.12~2	2,000,000		2016.12.19			

사 오류	m <sup>2</sup> )		임차인	018.12.11				
주식회 사 청운건 설	82.65m <sup>2</sup>	현황조사	기타 임차인	2016.11.01~2 018.10.31	20,000,000	2,200,000	2016.11.07	

<비고>

김영재:전입만 되어있으며, 거주하지않는 것으로 현황조사됨. 임대차관계불분명함.

배호자:2022.12.09.자 권리신고 및 배당요구신청에 첨부된 계약서의 월차임은 2022. 4.월분까지는 10,000,000원, 2022.5월부터는 13,000,000원으로 하며 부가세는 별도라고 기재되어 있으나, 현황조사에 첨부된 상가임대차현황에 의하면 월차임은 10,000,000원임

삼도종합건설 주식회사:이사간 것으로 현황조사됨. 현황조사서에 첨부된 상가임대차현황에 의함. 임대차관계불분명함.

오선필 주식회사:이사간 것으로 현황조사됨. 현황조사서에 첨부된 상가임대차현황에 의함. 임대차관계불분명함.

주식회사 금륜:현황조사서에 첨부된 상가임대차현황에 의함. 임대차관계불분명함.

주식회사 금오:현황조사상 면담을 통하여 보증금은 40,000,000원으로 조사 되었음. 다만, 첨부된 진주세무서 발행 상가건물임대차현황서상 보증금은 2,000,000원이므로 이를 기준으로 기재함.

주식회사 아성:현황조사상 면담을 통하여 보증금은 30,000,000원, 차임은 없는 것으로 조사 되었음. 다만, 첨부된 진주세무서 발행 상가건물임대차현황서상 보증금은 20,000,000원,차임은 1,100,000원 이므로 이를 기준으로 기재함.

주식회사 에코스페이스:현황조사서에 첨부된 상가임대차현황에 의함. 임대차관계불분명함.

주식회사 오류:현황조사서에 첨부된 상가임대차현황에 의함. 임대차관계불분명함.

주식회사 청운건설:이사간 것으로 현황조사됨. 현황조사서에 첨부된 상가임대차현황에 의함. 임대차관계불분명함.

※ 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

-일괄매각. 제시외 건물(감정서상 기호㉠)및 공장 및 광업재단 저당법 제6조 기계기구(감정평가서참조, 감정서상 기호7은 기호2와 중복으로 평가제외.) 포함. 목록2 지상 이설 가능한 컨테이너 박스 수동 매각제외.

-목록1. 토지 북동측 일부 지반이 다소 침하됨 경매입찰전 확인필요

-목록5. 맹지임. 자연림 상태 입목 포함평가.

-목록3,4. 건물 등기부상 지번은"1186-24,외1필지"이나 토지대장상 합필되어 현황1186-24지상 소재함

-목록6 건물 등기부상"1186-12외4필지"소재이나 토지대장상 합필되어 현황 1186-12지상에 소재.

-감정서상 기계기구 기호1은 감정서상 기호 3-3 건물내 소재함.

-감정서상 기계기구 기호11(자동차검사시스템) 중 "Brake Tester" 및 "Speed Meter Tester"의 공부상 모델명은 각 "RBT-1500LT" 및 "KSMS-1500LT"이나 현황 "KBT-1500LT", "KSMT-1500LT"로 조사됨

-감정서상 기계기구 기호11(자동차검사시스템) 중 "Head Light Tester"는 공부상 모델"HLT-1500LT"는 2021년 7월경 "HLT-1000ITS"로 교체된 것으로 조사됨.

-대항력 있는 임차인 있을 수 있음.입찰시 주의 요함

※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

2022타경36126

[물건 1]

1. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1186-12  
공장용지 9790m<sup>2</sup>

제시외 1-1 폐기물창고 경량철골조 18m<sup>2</sup>

영구보존문서내역

공장 및 광업재단법 제6조에 의함. 기계기구목록 있음.

2. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1186-24  
공장용지 9799m<sup>2</sup>

소유자 주식회사 사천현대종합정비  
주식회사사천현대종합정비  
주식회사사천현대종합정비.

영구보존문서내역

공장 및 광업재단법 제6조에 의함. 기계기구목록 있음.

3. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1186-24, 1222-1 주1동  
[도로명주소] 경상남도 사천시 사천읍 구암두문로 154-32  
위 지상

일반철골구조 판넬지붕 2층 공장

1층 1,459.8m<sup>2</sup>

2층 462m<sup>2</sup>

부속건물

일반철골구조 판넬지붕 단층 공장 280m<sup>2</sup>

경량철골구조 판넬지붕 단층 공장 12m<sup>2</sup>

일반철골구조 슬래브지붕 단층 공장 32m<sup>2</sup>

제시외 3-1 수변전설비 1m<sup>2</sup>  
3-2 Spray 및 Oven Booth 2m<sup>2</sup>  
3-3 Sanding Booth(밀폐식) 2m<sup>2</sup>  
3-4 자동차 검사 시스템 1m<sup>2</sup>  
3-5 Air Compressor 설비 1m<sup>2</sup>  
3-6 시저스리프트 1m<sup>2</sup>  
3-7 2주식리프트 1m<sup>2</sup>  
3-8 2주식리프트 1m<sup>2</sup>  
3-9 매립식리프트 3m<sup>2</sup>

3-10 판금용리프트 2m<sup>2</sup>

소유자 주식회사 사천현대종합정비  
주식회사사천현대종합정비  
주식회사사천현대종합정비.

영구보존문서내역

공장 및 광업재단법 제6조에 의함. 기계기구목록 있음.

4. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1186-24, 1222-1 주2동  
[도로명주소] 경상남도 사천시 사천읍 구암두문로 154-32  
위 지상  
일반철골구조 판넬지붕 단층공장  
119m<sup>2</sup>

소유자 주식회사 사천현대종합정비  
주식회사사천현대종합정비  
주식회사사천현대종합정비.

영구보존문서내역

공장 및 광업재단법 제6조에 의함. 기계기구목록 있음.

5. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1186-29  
임야 987m<sup>2</sup>

소유자 주식회사 사천현대종합정비  
주식회사사천현대종합정비  
주식회사사천현대종합정비.

영구보존문서내역

공장 및 광업재단법 제6조에 의함. 기계기구목록 있음.

6. 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1186-12, 1186-30, 1222, 1222-2, 1223  
[도로명주소] 경상남도 사천시 사천읍 구암두문로 154-42  
위 지상  
일반철골구조 판넬지붕 2층 공장  
1층 1755m<sup>2</sup>  
2층 192m<sup>2</sup>  
부속건물  
경량철골구조 판넬지붕 단층 공장(검사소,작업장) 36m<sup>2</sup>

제시외 6-1 Compressor 1m<sup>2</sup>

6-2 Truck Spray & Oven Booth 1m<sup>2</sup>

- 6-3 Truck Sanding Booth(밀폐식) 1m<sup>2</sup>
- 6-4 매립식 리프트 3m<sup>2</sup>
- 6-5 Over Head Crane 1m<sup>2</sup>
- 6-6 Over Head Crane 1m<sup>2</sup>
- 6-7 Truck Spray & Oven Booth m<sup>2</sup>
- 6-8 CHD-500DIS 1m<sup>2</sup>
- 6-9 CHD-250DIS 1m<sup>2</sup>

영구보존문서내역

공장 및 광업재단법 제6조에 의함. 기계기구목록 있음.

감정평가액		10,255,258,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.05	8,204,206,000	820,420,600
2회	2026.02.23	5,742,944,000	574,294,400
3회	2026.04.06	4,020,061,000	402,006,100
4회	2026.05.18	2,814,043,000	281,404,300

-일괄매각. 제시외 건물(감정서상 기호㉠)및 공장 및 광업재단 저당법 제6조 기계기구(감정평가서참조, 감정서상 기호7은 기호2와 중복으로 평가제외.) 포함. 목록2 지상 이설 가능한 컨테이너 박스 수동 매각제외.

-목록1. 토지 북동측 일부 지반이 다소 침하됨 경매 입찰전 확인필요

-목록5. 맹지임. 자연림 상태 입목 포함평가.

-목록3,4. 건물 등기부상 지번은"1186-24,외1필지"이나 토지대장상 합필되어 현황1186-24지상 소재함

-목록6 건물 등기부상"1186-12외4필지"소재이나 토지대장상 합필되어 현황 1186-12지상에 소재.

-감정서상 기계기구 기호1은 감정서상 기호 3-3 건물내 소재함.

-감정서상 기계기구 기호11(자동차검사시스템) 중 "Brake Tester" 및 "Speed Meter Tester"의 공부상 모델명은 각"RBT-1500LT" 및 "KSMS-1500LT"이나 현황 "KBT-1500LT", "KSMT-1500LT"로 조사됨

-감정서상 기계기구 기호11(자동차검사시스템) 중 "Head Light Tester"는 공부상 모델"HLT-1500LT"는 2021년 7월경 "HLT-1000ITS"로 교체된 것으로 조사됨.

-대항력 있는 임차인 있을 수 있음.입찰시 주의 요함

# 기계기구 감정평가명세서

기 호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제작일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	Compressor  .Model : WLPT10HP .Cap' : 10HP	우리기계 2014.12 #140395	1대	-	1,310,000	4,500,000 x 0.293(7/15)
2	Truck Spray & Oven Booth  .Dimension : W5,500 x L14,400 x H5,680mm .급기Fan : 380m <sup>3</sup> /mm(80mmAq)x2ea Motor : 10Hp .배기Fan : 380m <sup>3</sup> /mm(110mmAq)x2ea Motor : 15Hp .보조 Door .형광등 : 32W x 56ea .열교환기 : 특수방열판 Pin Type 방식(간접가열방식) .버너 : Max200,000Kcalx2ea *Control Panel : L800 x W400 x H1,600mm x 2ea	한도기기 2015.01	1식	-	44,300,000	130,000,000 x 0.341(8/15)
3	Truck Sanding Booth(밀폐식)  .Dimension : W5,500 x L14,400 x H5,680mm .배기Fan : 380m <sup>3</sup> /mm(80mmAq)x2ea Motor : 10Hp .보조 Door .형광등 : 32W x 28ea *Control Panel : L600 x W400 x H1,600mm x 2ea	한도기기 2015.01	1식	-	32,300,000	95,000,000 x 0.341(8/15)

# 기계기구 감정평가명세서

기 호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제작일자	수 량	감정평가액		비 고
				단 가	금 액	
4	매립식리프트  .Model : AHL-30 .Cap' : 30Ton .Max,Height : 1,300mm .Post Gap : 3,500 ~ 8,300mm .Controler 포함	아시아종합 기계(주) 2015.01	3대	5,450,000	16,350,000	16,000,000 x 0.341(8/15)
5	Over Head Crane  .Cap' : 5Ton .Double Girder Type .Span : 약14m .Rail 및 Hoist 포함	동양기공 D-15002 2015.01	1대	-	8,520,000	25,000,000 x 0.341(8/15)
6	Over Head Crane  .Cap' : 3Ton .Dorble Girder Type .Span : 약14m .Rail 및 Hoist 포함	동양기공 D-15001 2015.01	1대	-	6,820,000	20,000,000 x 0.341(8/15)
7	Truck Spray & Oven Booth  .Dimension : W5,500 x L14,400 x H5,680mm .급기Fan : 380㎡/mm(80mmAq)x2ea Motor : 10Hp .배기Fan : 380㎡/mm(110mmAq)x2ea Motor : 15Hp .보조 Door .형광등 : 32W x 56ea .열교환기 : 특수방열판 Pin Type 방식(간접가열방식)	한도기기 2015.01	1식	-	평가외	기호②와 중복기계기구

# 기계기구 감정평가명세서

기 호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제작일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
8	수변전설비  *버너 : Max 200,000Kcalx2ea *Control Panel : L800 x W400 x H1,600mm x 2ea  *Cap': 450Kw *T,R : 450Kva x 1ea *A.S.S *M.O.F *C.O.S *Panel 및 기타부대 시설일체	(합)기명전기 소방 2014.11	1식	-	17,900,000	45,000,000 x 0.398(12/20)
9	Spray 및 Oven Booth  *Dimension : W4600xL7150xH3500mm *급기Fan : 480CMM(60mmAq) Motor : 7.5kw *배기Fan : 480CMM(120mmAq) Motor : 7.5kw *보조 Door *형광등:32Wx60ea *열교환기 : 특수방열판 Pin Type 방식(간접가열방식) *버너 : Max200,000Kcal *Control Pannel: L800xW400xH1600	한도기기 2014.11	2식	12,800,000	25,600,000	44,000,000 x 0.293(7/15)
10	Sanding Booth(밀폐식)  *Dimension : W4600xL7150xH3500mm *배기Fan : 480CMM(120mmAq) Motor : 7.5kw *보조 Door *형광등:32Wx60ea	한도기기 2014.11	2식	6,440,000	12,880,000	22,000,000 x 0.293(7/15)

# 기계기구 감정평가명세서

기 호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제작일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
11	자동차 검사 시스템  Maximum Axle load : 15,000kg *Side Slip Tester -Model : KSST-1500IT -Serial No : #135  *Brake Tester -Model : RBT-1500IT -Serial No : #135  *Speed Meter Tester -Model : KSMS-1500LT -Serial No : #135  *Head Light Tester -Model : HLT-1500LT -Serial No : #1225 *Opacity Meter *Computer 포함	한국이야사까 2014.11	1식	-	12,800,000	44,000,000 x 0.293(7/15) 현황: Head Light Tester 교체 : Model : HLT- 1000ITS, S.N : 0393, 제조사: 케이아이엔티, 제작일자: 2021.07 관찰감가
12	Air Compressor 설비  * Air Compressor -Model : AS51EE -Motor : 37Kw -Max Working Pressure : 0.85MPa  *Air Receiver Tank -Model : HAV100  *Air Dryer -Model : KWD-50B	정원 #ASS050B304 2014.11	1식	-	6,440,000	22,000,000 x 0.293(7/15)

## 기계기구 감정평가명세서

기 호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제작일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
13	시저스리프트  *Model : HL-53X *Cap': Main 4000kg/Jack:2000kg *Max Height : Main 1,900mm /Jack:530mm *Controller 포함	헤스본 2014.12	1식	-	3,660,000	12,500,000 x 0.293(7/15)
14	2주식리프트  *Model : HL-26E *Cap': 5000kg *최대상승 : 1890~1930mm	헤스본 2014.12	1식	-	1,560,000	5,350,000 x 0.293(7/15)
15	2주식리프트  *Model : HL-26K *Cap': 4000kg *최대상승 : 1924~2032mm	헤스본 2014.12	1식	-	1,250,000	4,300,000 x 0.293(7/15)
16	매립식리프트  *Model : HL-35F *Cap': 3500kg *최대상승 : 2100mm *Controller 포함	헤스본 2014.12	3식	1,420,000	4,260,000	4,850,000 x 0.293(7/15)
17	판금용리프트 *Model : HL-2300X *Cap':2500kg *Controller 포함	헤스본 2014.12	2식	1,460,000	2,920,000	5,000,000 x 0.293(7/15)

## 기계기구 감정평가명세서

기 호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제작일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
18	CHD-500DSIS  대형운행차용 차대동력계 마력범위 : 1,000PS(500PS x 2기) 사용주위온도 : -25℃ ~ 40℃ 기본관성중량 : 1,350KG 기타 부대설비 포함	케이아이 엔티(주) #3064 2021.07	1식	-	85,800,000	100,000,000 x 0.858(14/15)
19	CHD-250DSIS  소형운행차용 차대동력계 마력범위 : 250PS 사용주위온도 : -25℃ ~ 40℃ 기본관성중량 : 910KG 기타 부대설비 포함	케이아이 엔티(주) #3078 2021.07	1식	-	55,700,000	65,000,000 x 0.858(14/15)
합 계					₩340,370,000	- 이하여백 -