

창원지방법원 진주지원

매각물건명세서

사건	2024타경39099 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 22.	담임법관 (사법보좌관)	김광택	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.11.9.[압류]			배당요구종기	2025. 1. 29.	
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)	
설준혁	802호	현황조사	주거 임차인				2024.11.14			
조서희	802호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.11.22	180,000,000		2021.11.22	2021.10.27		
주택도 시보증 공사(임 차인 조서희)	802호	권리신고	주거 임차인	2021.11.22	180,000,000		2021.11.22	2021.10.27	2024.11.6.	
<p><비고></p> <p>설준혁:임대차관계불분명 주택도시보증공사(임차인 조서희):경매신청채권자로 임차인 조서희의 임차보증금반환채권 양수인임(대항력 및 우선변제권 승계), 배당요구일자는 경매신청일임</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>-신청채권자 주택도시보증공사는 "우선변제권만 주장하고 대항력을 포기하며, 매수인에 대해 배당받지 못하는 잔액에 대해 임대차보증금 반환청구권을 포기하고 임차권등기를 말소하는 것에 동의한다" 는 대항력포기확약서(2026.1.22.자)를 제출함</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

2024타경39099

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경상남도 사천시 용강동 618-1, 580-1, 580-2
비룡벨로스텔라
[도로명주소] 경상남도 사천시 중앙로 238

철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층

공동주택 및 업무시설

1층 105.29m²
2층 388.716m²
3층 388.716m²
4층 388.716m²
5층 388.716m²
6층 388.716m²
7층 388.716m²
8층 388.716m²
9층 327.2846m²
10층 327.2846m²
11층 327.2846m²
12층 327.2846m²
13층 327.2846m²
14층 327.2846m²
15층 208.7004m²

전유부분의 건물의 표시

8층802호
철근콘크리트구조 82.945m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경상남도 사천시 용강동 618-1
대 1790m²
2. 동 소 580-1
대 671m²
3. 동 소 580-2
대 43m²

대지권의종류 : 1, 2, 3. 소유권
대지권의비율 : 1, 2, 3. 2,504분의 51.66

감정평가액 181,000,000

회차 기 일 최저매각가격 매수신청보증금

1회	2026.02.23	181,000,000	18,100,000
2회	2026.04.06	126,700,000	12,670,000
3회	2026.05.18	88,690,000	8,869,000
4회	2026.07.06	62,083,000	6,208,300

-신청채권자 주택도시보증공사는 "우선변제권만 주장하고 대항력을 포기하며, 매수인에 대해 배당받지 못하는 잔액에 대해 임대차보증금 반환청구권을 포기하고 임차권등기를 말소하는 것에 동의한다" 는 대항력포기 확약서(2026.1.22.자)를 제출함
