

## 창원지방법원 통영지원

### 매각물건명세서

사건	2025타경21197 부동산임의경매 2025타경21299(중복)			매각 물건번호	2	작성 일자	2026. 2. 25.	담임법관 (사법보좌관)	한성일	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2016.7.28.[근저당권]			배당요구종기	2025. 6. 11. 2025. 8. 14.[근로복지공단]		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자과 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)
조사된 임차내역없음										
<p>&lt;비고&gt;</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>해당사항없음</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>해당사항없음</p> <p>비고란</p> <p>-일괄매각. 제시외 건물(감정서상 ㉠) 및 제시외 구축물(감정서상 ㉡), 제시외 물건(감정서상 ㉢,㉣) 각 매각 포함.          -[목록3] 지상 제시외 구축물인 관정은 허가가 취소된 상태이나 폐공에 대한 공식 기록이 없는 것으로 확인됨.          -[목록4]는 등기부상 [목록3] 지상에 소재하나, 기준시점 현재 [목록3, 5] 양 지상에 걸쳐서 소재함(토지대장 참조), 1층의 일부 파손된 상태임.          -[목록5] 경계 부근 이동이 용이한 컨테이너 1개동은 매각 제외.          -인접한 토지(201-11도)의 대부분을 가드레일 및 펜스 내 마당으로 이용 중임, 77번 국도에서 본건으로의 진입로로 이용 중인 가감속차로는 도로점용허가를 득하여 인접지('201-8도'외 5필) 일부 지상에 설치되었으며 소유권을 취득하는 자는 '도로 점용 권리·의무 승계 신고'를 필해야 함(감정서 및 별첨 25.10.10.자 사실조회 회신참조).          -지상, 지하에 소재하는 구축물(상기 제시외 구축물 제외) 및 수목은 토지가격에, 건물에 설치된 다락방과 외부 계단 등은 건물 가격에 각 포함하여 평가됨.          -본건 토지와 인접 토지의 지적 경계가 불명확하여 지적 측량 필요함.</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

2025타경21197

[물건 2]

3. 경상남도 통영시 광도면 노산리 201-3  
대 267㎡

4. 경상남도 통영시 광도면 노산리 201-3  
[도로명주소] 경상남도 통영시 광도면 안정로 125  
위 지상  
철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 2층 제2종근린생활시설 및 단독주택  
1층 247.39㎡  
2층 192.42㎡

제시외 4-1 차양 경량철골조 칼라강판지붕 단층 50.0㎡  
4-2 관정 - 1식㎡  
4-3 태양광 설비 Cap": 3kW 1식㎡  
4-4 태양광 설비 Cap": 3kW 1식㎡

5. 경상남도 통영시 광도면 노산리 201-13  
대 357㎡

감정평가액		550,510,900	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.16	269,751,000	26,975,100
2회	2026.04.20	188,826,000	18,882,600
3회	2026.06.01	132,178,000	13,217,800
4회	2026.08.10	92,525,000	9,252,500

-일괄매각. 제시외 건물(감정서상 ㉠) 및 제시외 구축물(감정서상 ㉡), 제시외 물건(감정서상 ㉢, ㉣) 각 매각 포함.

-[목록3] 지상 제시외 구축물인 관정은 허가가 취소된 상태이나 폐공에 대한 공식 기록이 없는 것으로 확인됨.

-[목록4]는 등기부상 [목록3] 지상에 소재하나, 기준시점 현재 [목록3, 5] 양 지상에 걸쳐서 소재함(토지대장 참조), 1층의 일부 파손된 상태임.

-[목록5] 경계 부근 이동이 용이한 컨테이너 1개동은 매각 제외.

---

-인접한 토지(201-11도)의 대부분을 가드레일 및 펜스 내 마당으로 이용 중임, 77번 국도에서 본건으로의 진입로로 이용 중인 가감속차로는 도로점용허가를 득하여 인접지('201-8도'외 5필) 일부 지상에 설치되었으며 소유권을 취득하는 자는 '도로 점용 권리·의무 승계 신고'를 필해야 함(감정서 및 별첨 25.10.10.자 사실조회 회신참조).

-지상, 지하에 소재하는 건축물(상기 제시외 건축물 제외) 및 수목은 토지가격에, 건물에 설치된 다락방과 외부 계단 등은 건물 가격에 각 포함하여 평가됨.

-본건 토지와 인접 토지의 지적 경계가 불명확하여 지적 측량 필요함.

---

# 진주국토관리사무소

수신 창원지방법원 통영지원(경매5계)(우53029 경남 통영시 용남면 동달안길 67)  
(경유)

제목 사실조회 회신((2025타경21197)

1. 창원지방법원 통영지원-2025타경21197(2025. 9. 25.) 관련입니다.

2. 국도77호선 경남 통영시 광도면 노산리 201-8번지 등 6필지 일원 '근린생활시설 및 단독주택 진·출입로' 설치목적(허가번호: 진주-2005-107호)의 도로점용 및 연결허가의 사업부지 경매시 도로관리청의 사전승인 또는 소유권이전등기 이후 신고 대상여부 대한 사실조회에 대해 아래와 같이 회신합니다.

가. 사인의 사업부지 경매는 해당 도로관리청의 사전승인 대상이 아님

나. 「도로법」 제106조제5항(권리·의무의 승계 등)에 따른 권리·의무 양도의 경우 점용물·점용료·피허가자 등의 관리를 위해 토지나 건물의 소유권을 양도받은 자 또는 소유권을 양도받은 자의 동의를 받은 자가 권리·의무의 승계신고를 하여야하며, 권리·의무의 승계시점은 소유권 양도일로 봄.

다. 또한, 같은법 제117조(과태료)에 따라 소유권 변동일로부터 권리의무의 승계를 받는 자가 2개월 이내 도로관리청에 신고를 하지 않을 경우 과태료 50만원이 부과됨. 끝.



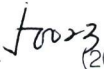
진주국토관리사무소



30892

기안자 주무관 정지홍  검토자 시설주사 윤정국  결재권자 도로안전운영과장 전결 김환철 

협조자

시행 도로안전운영과  (2025.9.30.) 접수

우 52651 경상남도 진주시 남강로 50(평거동) 진주국토관 / <http://www.molit.go.kr/brocm>  
리사무소 도로안전운영과

전화번호(055) 740-2697 팩스번호(055) 740-2688 / [tohong@molit.go.kr](mailto:tohong@molit.go.kr) / 비공개(5,6)