

## 창원지방법원 통영지원

### 매각물건명세서

사건	2024타경22025 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 17.	담임법관 (사법보좌관)	마정재	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음	최선순위 설정	2014.09.23. 근저당권		배당요구종기	2024. 5. 16.	

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)
김동환	목록[1] 제시외 건물(점 포)	현황조사	점포 임차인	2018.~	삼천만원정	없음.	미전입		
김선형	목록[1] 66.1160 ㎡	현황조사	점포 임차인	2022.09.14.~ 2024.09.13.	3,000,000	200,000	2022.09.20.		
김정환	목록[2]	현황조사	점포 임차인	2024.02.14.~ 2025.02.14.			2024.02.13.		
김현지	목록[2]	현황조사	점포 임차인	2017.02.10.~ 2019.02.09.			2017.02.10.		
임덕섭	목록[2]	현황조사	주거 임차인				2014.04.15.		
임문선	목록[2] 카페및 주유소	현황조사	점포 임차인	2023.03.21~2 050.12.31.			2023.03.21.		
한국미 용인협 동조합	목록[1] 1층 33.0580 ㎡	현황조사	점포 임차인	2021.03.06.~ 2023.03.05.			2021.07.01.		

**<비고>**

- 김동환:부동산현황조사보고서의 부동산의 현황 및 점유관계 조사서 및 임대차관계조사서에 의함.
- 김선형:부동산현황조사보고서 첨부 상가건물임대차현황서에 의함.
- 김정환:부동산현황조사보고서 첨부 상가건물임대차 현황서에 의함.
- 김현지:부동산현황조사보고서 첨부 상가건물임대차현황서에 의함.
- 임덕섭:임대차관계불분명.
- 임문선:부동산현황조사보고서 첨부 부동산의 현황 및 점유관계조사서 및 상가건물임대차현황서에 의함.
- 한국미용인협동조합:부동산현황조사보고서 첨부 상가건물임대차현황서에 의함.

<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>-일괄매각.</p> <p>-목록[3] 농지취득자격증명원 제출 요함(첨부 거제면 사실조회회신서 참조, 미제출시 보증금 미반환).</p> <p>-목록[2] 제시외 건물(감정서 상 ㉔), 제시외 물건(감정서 상 ㉕,㉖), 목록[4] 제시외 기계·기구 5식(감정서 상 ㉗~㉛) 매각 포함.</p> <p>-목록[1] 제시외 건물(감정서 상 ㉑), 목록[3] 제시외 구조물(감정서 상 ㉚) 매각 제외.</p> <p>-목록[1] 일반건축물대장상 타인 소유로 등재되어 있는 구조물 1동 소재(경량철골구조 제1종근린생활시설)함. 최저매각가격은 구조물로 인하여 제한 받는 가격임.</p> <p>-목록[2-2] 등기사항증명서상 면적 1층 73.80㎡, 2층 48.24㎡이나 건축물대장상 면적 1층 99.96㎡, 2층 63.6㎡인바 건축물대장상 면적으로 평가함.</p> <p>-목록[3] 공부상 지목은 답이나 현황 목록[4] 토지의 부속토지(잡종지)로 이용중이며 지적도상 맹지이나 인접토지인 목록[1,4] 를 경유하여 접근 가능함.</p> <p>-목록[4] 토지(주유소)로의 진출입로 확보를 위해 인접한 도로에 점용허가를 득한 것으로 조사되며 토지 소유권 이전시 소유권을 취득하는 자는 승계 신고가 필요하므로 자세한 사항은 관할 관청에 확인 요함(감정평가서 참조).</p> <p>-목록[1,2,4] 지상 이동이 용이한 천막, 철제구조물, 벤치, 그네 등은 평가 및 매각 제외, 조경시설 등 및 건축물 등은 토지에 포함하여 평가함.</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

2024타경22025

### [물건 1]

- 경상남도 거제시 거제면 옥산리 346-3  
대 496m<sup>2</sup>
- 경상남도 거제시 거제면 옥산리 346  
[도로명주소] 경상남도 거제시 거제면 읍내로 361-3  
위 지상  
조적조 슬래브지붕 단층 사무실 및 음식점  
115.50m<sup>2</sup>  
조적조 슬래브지붕 2층 관리사  
1층 73.80m<sup>2</sup>  
2층 48.24m<sup>2</sup>  
철골조 철골지붕 단층 캐노피  
36m<sup>2</sup>

제시외 2-1 창고 벽체이용 및 경량철골조 폴리카보네이트지붕 단층 18.7m<sup>2</sup>  
2-2 태양광설비 - Cap": 3kW 1식  
2-3 태양광설비 - Cap": 9kW 1식

- 경상남도 거제시 거제면 옥산리 346-2  
답 1080m<sup>2</sup>
- 경상남도 거제시 거제면 옥산리 346  
주유소용지 1480m<sup>2</sup>

제시외 4-1 제시 외 기계기구 주유기 및 유류저장탱크 5식

감정평가액 1,595,854,600

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.26	653,662,000	65,366,200
2회	2026.03.23	457,563,000	45,756,300
3회	2026.04.27	320,294,000	32,029,400
4회	2026.06.08	224,206,000	22,420,600

-일괄매각.

---

-목록[3] 농지취득자격증명원 제출 요함(첨부 거제면  
사실조회회신서 참조, 미제출시 보증금 미반환).

-목록[2] 제시외 건물(감정서 상 ㉠), 제시외 물건(  
감정서 상 ㉡,㉢), 목록[4] 제시외 기계·기구 5식(감정  
서 상 ㉣~㉥) 매각 포함.

-목록[1] 제시외 건물(감정서 상 ㉦), 목록[3] 제시  
외 구조물(감정서 상 ㉧) 매각 제외.

-목록[1] 일반건축물대장상 타인 소유로 등재되어 있  
는 구조물 1동 소재(경량철골구조 제1종근린생활시설)  
함. 최저매각가격은 구조물로 인하여 제한 받는 가격임

-목록[2-2] 등기사항증명서상 면적 1층 73.80㎡, 2층  
48.24㎡이나 건축물대장상 면적 1층 99.96㎡, 2층 6  
3.6㎡인바 건축물대장상 면적으로 평가함.

-목록[3] 공부상 지목은 답이나 현황 목록[4] 토지의  
부속토지(잡종지)로 이용중이며 지적도상 맹지이나  
인접토지인 목록[1,4]를 경유하여 접근 가능함.

-목록[4] 토지(주유소)로의 진출입로 확보를 위해 인  
접한 도로에 점용허가를 득한 것으로 조사되며 토지 소  
유권 이전시 소유권을 취득하는 자는 승계 신고가 필요  
하므로 자세한 사항은 관할 관청에 확인 요함(감정평가  
서 참조).

-목록[1,2,4] 지상 이동이 용이한 천막, 철제구조물,  
벤치, 그네 등은 평가 및 매각 제외, 조정시설 등 및  
건축물 등은 토지에 포함하여 평가함.

---

# (제시 외 기계기구) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
㉑	주유기  Model: MC-2HSGN(복식) 경유 사용최대유량: 80L/min 계량실출구구경: 25mm	(주)한국ENE 2013.07.	1식	-	1,500,000	7,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
㉒	주유기  Model: DC-1SS(단식) 휘발유 사용최대유량: 45L/min 계량실출구구경: 25mm	(주)한국ENE 2005.09.	1식	-	680,000	5,000,000 x 0.136(2/15) 관찰감가 고장
㉓	주유기  Model: MC-SHSGN(복식) 휘발유 사용최대유량: 50L/min 계량실출구구경: 25mm	(주)한국ENE 2013.07.	1식	-	1,390,000	6,500,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
㉔	주유기  Model: DX-1SS(단식) 경유 사용최대유량: 50L/min 계량실출구구경: 25mm	(주)한국ENE 2007.12.	1식	-	1,180,000	5,500,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
㉕	유류저장탱크  휘발유: 20,000 l × 1ea 경유: 20,000 l × 1ea 경유: 20,000 l × 1ea 등유: 20,000 l × 1ea 탱크룸(지하): 철근콘크리트조 기타 부대설비 포함	국산 미상	1식	-	8,900,000	50,000,000 x 0.178(5/20) 관찰감가
<b>합 계</b>					<b>₩13,650,000.-</b>	
	이	하	여	백		



# 거 제 면



수신 창원지방법원 통영지원 종합민원실  
(경유)

제목 부동산임의경매에 따른 사실조회서 회신(2024타경 22025)

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 창원지방법원 통영지원 부동산임의경매(2024타경 22025)와 관련한 사실조회서에 대하여 다음과 같이 회신하오니 업무에 참고 하시기 바랍니다.
  - o 사실조회 대상 부동산

위치	지목	지적(㎡)	비고
경남 거제시 거제면 옥산리 346-2	답	1,080	

### o 사실조회 사항

1. 위 토지의 현황이 농지인지 여부 : 여(일부 불법 전용됨)
2. 토지 현황이 농지가 아닌 경우에는 전용허가가 이루어졌는지 여부 : 부
3. 전용허가가 이루어진 경우에는 그 허가 연월일, 허가조항, 전용목적 및 허가 신청자의 주소와 성명 : 해당없음
4. 전용허가를 얻지 않고 토지 현황이 변경된 경우에는 향후 원상회복명령이 발하여 질 가능성이 있는지 여부 : 여
5. 상기 토지를 민사집행절차에서 매수한 때 농지취득자격증명이 필요한지 여부 : 여. 끝.



39068

거 제 면



산업팀장 서동령

거제면장

2024. 11. 12.  
곽성립

협조자

시행 거제면-16688

(2024. 11. 12.)

접수

우 53276

경상남도 거제시 거제면 서상길1, 거제면사무소

/ www.geoje.go.kr

전화번호 055-639-6581

팩스번호 055-639-6589

/ drseo67@korea.kr

/ 비공개(6)

고향사랑기부금 내고향 거제로!

