

광주지방법원 목포지원

매각물건명세서

| | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------|------------------|-----------------|-------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------|-----------------|------------------------|---------------|
| 사건 | 2025타경50886 부동산임의경매 2025타경51021(병합) | | | 매각 물건번호 | 2 | 작성 일자 | 2026. 4. 8. | 담임법관 (사법보좌관) | 김희동 | <u>전자서명완료</u> |
| 부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시 | 별지 기재와 같음 | | | 최선순위 설정 | 목록31. 2024.9.19.근저당 권, 목록32. 2025.4.8.강제 경매개시결정 | | 배당요구종기 | 2025. 7. 14. | | |
| 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) | 보 증 금 | 차 임 | 전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자 | 확정일자 | 배당 요구여부 (배당요구일자) | |
| 태한개발주식 회사 | 기호 31,32 | 현황조사 | 공사용 부지 점유자 | 미상 - 현재 | 미상 | 미상 | 미상 | 미상 | | |
| <비고> | | | | | | | | | | |
| ※ 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. 일괄하여 성토 공사중임(부동산현황조사보고서 참조) -태한개발 주식회사로부터 목록31.32에 대한 2025.4.28.자 금 47,667,000,000원의 유치권 신고가 있으나, 그 성립여부는 불분명 함 -목록31.32. 금지사항등기(매립목적변경금지)와 관련하여 소유권 취득, 목적변경시 관련부처의 별도 승인 등에 관하여 문화체육 관광부(2025.6.9.자), 해양수산부(2025.9.8.자), 국토교통부(2025.12.9.자) 사실조회 회신 참조 -특별매각조건 있음(이 사건 토지취득시 국토교통부장관 등의 승인서를 제출하여야 하며 최고가 매수신고 후 매각결정기일까지 제출하지 않은 경우에는 매수보증금을 반환하지 아니함) | | | | | | | | | | |

※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

2025타경50886

[물건 2]

31. 전라남도 영암군 삼호읍 난전리 2156-7
잡종지(현황:잡종지 및 도로) 77715.3㎡

32. 전라남도 영암군 삼호읍 난전리 2158
잡종지(현황:잡종지,도로,구거) 132191.6㎡

| 감정평가액 | | 8,201,609,800 | |
|-------|------------|---------------|-------------|
| 회차 | 기 일 | 최저매각가격 | 매수신청보증금 |
| 1회 | 2026.04.27 | 8,201,609,800 | 820,161,000 |
| 2회 | 2026.06.15 | 5,741,127,000 | 574,112,700 |
| 3회 | 2026.07.27 | 4,592,902,000 | 459,290,200 |
| 4회 | 2026.09.14 | 3,674,322,000 | 367,432,200 |

-일괄매각. 일괄하여 성토 공사중임(부동산현황조사 보고서 참조)

-태한개발 주식회사로부터 목록31.32에 대한 2025.4.28.자 금 47,667,000,000원의 유치권 신고가 있으나, 그 성립여부는 불분명함

-목록31.32. 금지사항등기(매립목적변경금지)와 관련하여 소유권 취득, 목적변경시 관련부처의 별도 승인 등에 관하여 문화체육관광부(2025.6.9.자), 해양수산부(2025.9.8.자),국토교통부(2025.12.9.자) 사실조회 회신 참조

-국토교통부장관 등의 승인서 필요(미제출시 매수신청보증금 미반환)

삼호지구 부동산 강제경매 관련 사실조회 회신

□ 조회 개요

- 조회기관 : 광주지방법원 목포지원
- 사건번호 : 2025타경51021 부동산강제경매
- 채권자/채무자(소유자) : 주식회사 상상인플러스저축은행 / 서남해안레저(주)
- 대상 토지: 난전리 2156-7번지(잡종지 77,715.3m²), 난전리 2158번지(잡종지 132,191.6m²)

□ 조회내용 및 회신

- (질의① 관련) 별지 기재 토지에 관하여 경매로 매수인이 소유권을 취득하는 경우, 기업도시특별법 제11조제1항 및 제12조제1항에 의하여 국토교통부장관의 승인을 받는 것을 별론으로 하고 문화체육부장관의 승인을 별도로 받아야 하는지 여부
- ☞ 기업도시개발특별법 제11조제1항 및 제12조제1항 등에 따르면, 개발사업의 시행자 등은 기업도시 개발계획이나 실시계획 등을 작성하여 국토교통부장관의 승인을 받도록 규정하고 있으며,
 - 법률 제13372호 기업도시개발특별법[2015. 6. 22, 일부개정] 부칙 제10조에 따르면, 이 법 시행 당시 이미 지정된 관광레저형 기업도시에 대하여는 제30조, 제34조 및 제50조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다고 규정하고 있습니다.
 - 따라서, 법률 제13372호 기업도시개발특별법 개정 전의 같은 법 제50조 규정에 따라 문화체육관광부장관은 당해 토지가 포함된 기업도시(삼호지구) 등 관광레저형 기업도시에 관한 개발계획, 실시계획 승인 등을 국토교통부장관과 공동으로 행사할 수 있어,
 - 경매 매수인이 사업지구내 토지 소유권을 취득하여 기 승인받은 내용과 다른 용도로 사용하는 등 개발계획이나 실시계획 등의 변경을 수반하는 경우에는 기업도시개발특별법 제11조제1항 및 제12조제1항 등에 따라 문화체육부장관의 (공동)승인 등이 필요할 것으로 보이며, 다만 소유권

취득시 기업도시개발특별법령에 따른 별도의 제한 규정이 있는지 여부 등은 해당 법령의 소관부처인 국토교통부로 문의하여 주시기 바랍니다.

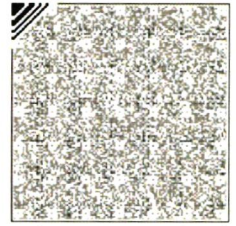
- (질의②, ③ 관련) ② 별지 기재 토지에 관하여 매립목적을 변경하여 사용할 수 없다고 금지사항 등기가 되어 있는데, 새로이 소유권을 취득한 자가 목적변경 신청을 할 수 있는지
- ③ 목적변경이 가능하여 새로운 매수인이 이 토지를 취득한다면 농지로 전환하여 사용이 가능한지

☞ 기업도시개발특별법 제33조제1항에 따르면, 개발사업의 시행을 위하여 개발계획에 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제28조에 따라 매립면허를 받은 매립예정지, 매립지 또는 준공인가를 받은 매립지(「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제35조에 따라 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인을 받은 경우를 포함하며, 이하 이 조에서 “매립지”라 한다)의 매립목적의 변경이 포함된 경우로서 그 매립목적의 변경이 같은 법 제49조제1항에 따라 매립목적을 변경할 수 있는 경우에 해당되는 경우에는 실시계획이 승인된 때에 같은 법 제48조 및 법률 제5911호 공유수면매립법개정법률 부칙 제3조에도 불구하고 해당 매립지의 매립목적이 해양수산부장관의 승인을 받아 개발계획의 토지용도로 변경된 것으로 본다고 규정하고 있습니다.

- 따라서, 해당 토지는 상기 규정에 따라 개발계획, 실시계획 변경 승인 등에 따라 ‘기업도시개발사업 시설용지’로 목적 변경이 완료된 토지이므로 농경지 등 ‘기업도시개발사업 시설용지’ 외의 목적이나 용도로의 변경은 제한될 것으로 보이며, 다만 관련 법령에 따른 매립 목적변경 신청 가능여부 등은 해당법령(기업도시개발특별 또는 공유수면법)의 소관부처(국토교통부, 해양수산부)에 문의하여 주시기 바랍니다.



해양수산부



수신 광주지방법원 목포지원장
(경유)

제목 사실조회서 회신(사건번호 2025타경51021)

1. 사건번호 2025타경51021 사실조회서(경매5계, 2025.8.21.) 관련입니다.

2. 귀 기관의 사실조회 신청 사항에 대하여 아래와 같이 회신합니다.

① 별지 기재 토지 등기부등본 갑구 금지사항등기에 따르면 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제48조에 따라 매립지의 소유권을 취득한 자와 그 승계인은 준공검사를 받은 매립지에 대하여 준공검사일(2018년 6월 27일)로부터 10년이내에는 매립목적을 변경하여 사용할 수 없음으로 등기가 되어있는데, 경매절차에 의하여 소유권을 취득할 경우 목적변경 신청이 가능한지 여부

○ 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 (이하 공유수면법) 제48조제1항에 따라 매립지의 소유권을 취득한 자와 그 승계인은 제48조제1항 단서에 따라 매립목적을 변경하거나 제49조제1항에 따라 매립면허관청의 승인을 받아 매립목적을 변경하는 경우 외에는 준공검사일로부터 10년 이내에는 매립목적을 변경하여 사용할 수 없음

② 목적변경이 가능하다면 농지로 전환하여 사용이 가능한지 여부

○ 「공유수면법」 제48조제1항 단서 및 제49조제1항에 따라 매립목적을 변경하려고 할 경우 「같은 법 시행령」 제56조에 따라 「같은 법 시행규칙」 제34조의 서류를 매립면허관청에 제출하여야 함. 끝.



사실조회 회신서

□ 회신 내용

- 관광레저형 기업도시에 대한 권한은 국토교통부 장관과 문화체육관광부 장관이 공동으로 행사하도록 하고 있으며, 국토교통부는 제도적 지원 업무를, 문화체육관광부는 실질적인 승인기관의 업무를 수행하고 있음
- 기업도시개발 특별법에 따르면 개발계획이나 실시계획을 승인, 변경하려는 경우 관계기관의 협의와 도시개발위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관(관광레저형의 경우 문화체육관광부)의 승인을 받아야 함
- 따라서, 사실조회 내용이 관광레저형 기업도시의 개발계획이나 실시계획을 변경해야 하는 경우라면 기업도시법에 따른 변경 승인 사항은 문화체육관광부에서 수행하며, 그 외 도시개발위원회 운영 사항은 국토교통부에서 수행하면 될 것으로 사료됨

<기업도시개발 특별법 (법률 제11690호, 2013.3.23.)>

제50조(개발구역 지정 등 권한의 공동행사) ① 이 법에 따른 다음 각 호와 관련된 권한 중 관광레저형 기업도시에 관한 권한은 국토교통부장관과 문화체육관광부장관이 공동으로 행사하여야 한다.

1. ~ 19. 생략

<기업도시개발 특별법 (법률 제13372호, 2015.6.22.)>

제50조 삭제

<부칙>

제10조 (관광레저형 기업도시에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 이미 지정된 관광레저형 기업도시에 대하여는 제30조, 제34조 및 제50조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

<기업도시개발 특별법>

제11조(개발계획의 승인 등) ① 제4조에 따라 개발구역의 지정을 제안하는 자는 지정 제안 시기기업도시개발계획(이하 "개발계획"이라 한다)을 작성하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 승인된 개발계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하려는 경우에도 같다.

② 개발계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제10호에 해당하는 사항은 개발계획의 승인 후에 국토교통부장관의 승인을 받아 개발계획에 포함시킬 수 있다.

1. ~ 15. 생략

③ 국토교통부장관은 개발계획을 승인하거나 변경승인할 때에는 관할 광역시장(광역시장과 공동으로 제안하는 경우는 제외한다) 또는 도지사(도지사과 공동으로 제안하는 경우에는 해당 시장 또는 군수를 말한다)의 의견을 듣고 관계 중앙행정기관의 장과의 협의와 위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제2항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우에는 예외로 한다.

④ ~ ⑧ 생략

제12조(실시계획의 승인 등) ① 제10조 제1항및제2항에 따른 개발사업의 시행자는 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부한 개발사업에 관한 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)을 작성하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 승인된 실시계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하려는 경우에도 같다.

1. ~ 7. 생략

② ~ ③ 생략

④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 실시계획을 승인하거나 변경승인하려는 경우에는 관할 도지사 및 시장·군수의 의견을 듣고 위원회의 심의를 거쳐야 한다.

⑤ 생략