

수원지방법원 안산지원

매각물건명세서

사건	2025타경52906 부동산임의경매			매각 물건번호	3	작성 일자	2026. 3. 9.	담임법관 (사법보좌관)	최송이	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2021.11.11. 근저당		배당요구종기	2025. 10. 13.		
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 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
임춘임	116호	현황조사	점포 임차인	2023.09.16.- 2025.09.15.	10,000,000	1,000,000	2023.10.04.	미상		
<p><비고></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>근린생활시설로 이용중이고, 인접호수 115호, 117호와 벽체 구분 없이 오삼회관이라는 상호의 식당으로 이용 중이나, 각 전유 부분의 위치와 면적을 특정할 수 있어 구분건물로의 독립성을 갖추고 있고 그 복원은 용이함(별지 사실조회 회신서 참조).</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

2025타경52906

[물건 3]

3. 1동의 건물의 표시

경기도 시흥시 배곧동 234

배곧해리움어반크로스1차

에이동

[도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로264번길 74

철골철근콘크리트, 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 20층 업무시설(오피스텔),
근린생활시설

부속건물

지하6층 4626.2470m²

지하5층 4731.8230m²

지하4층 4740.1300m²

지하3층 4740.1300m²

지하2층 4740.1300m²

지하1층 4723.7730m²

(부속건물 지하6층 부터 지하1층은 에이동.비동 공동면적임)

1층 1951.2180m²

2층 1556.5520m²

3층 956.5100m²

4층 956.5100m²

5층 956.5100m²

6층 956.5100m²

7층 956.5100m²

8층 956.5100m²

9층 956.5100m²

10층 956.5100m²

11층 956.5100m²

12층 956.5100m²

13층 956.5100m²

14층 956.5100m²

15층 956.5100m²

16층 956.5100m²

17층 956.5100m²

18층 956.5100m²

19층 956.5100m²

20층 956.5100m²

옥탑1층 74.9650m²

옥탑2층 114.219m²(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

1층116호

철근콘크리트구조 45.24m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 시흥시 배곧동 234
대 5315.7m²

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 5,315.7분의 9.2842

감정평가액		570,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.04.23	570,000,000	57,000,000
2회	2026.06.04	399,000,000	39,900,000
3회	2026.07.16	279,300,000	27,930,000
4회	2026.09.03	195,510,000	19,551,000

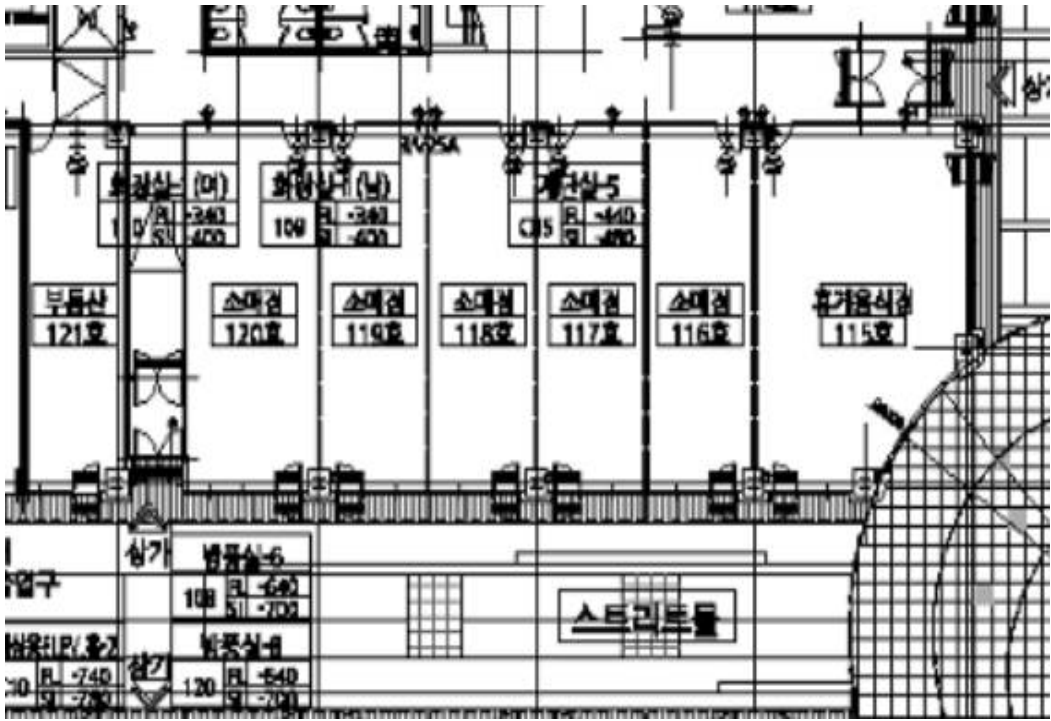
근린생활시설로 이용중이고, 인접호수 115호, 117호
와 벽체 구분 없이 오삼회관이라는 상호의 식당으로 이
용 중이나, 각 전유부분의 위치와 면적을 특정할 수
있어 구분건물로의 독립성을 갖추고 있고 그 복원은 용
이함(별지 사실조회 회신서 참조).

사실조회에 대한 답변서

1. 건축물 현황도, 사진 등으로 각 구분건물의 위치와 면적 등의 특정 가능 여부



<1층 안내도 도면>



<건축물 현황도면 중 대상건물부분>



< 본건전경사진 기호(나, 다)>

감정인 이창윤은 2025타경52906사건과 관련하여 귀 법원으로부터 감정평가명령을 받아 감정업무를 수행하였으며, 2025.08.11.자로 감정서(HH202507-03-014)를 납품하였습니다. 감정평가업무를 수행하면서 위의 사진에서 볼 수 있듯이 본건 구분건물 기호(나, 115호) 및 기호(다, 116호)는 인접호수인 117호 및 118호와 벽체구분 없이 일체로 이용 중에 있어, 대상물건의 위치 및 면적 등의 특징이 가능한지 문제될 수 있습니다. 각 호의 경계를 이루는 내부벽이 철거되어 정확한 경계는 건축현황도를 기준으로 정확한 측량을 통해 알 수 있으나, 위의 1층 안내도, 건축물 현황도를 기준으로 현장에서 목측으로 해당 호수를 판별하였으며, 위 본건전경 사진처럼 호수의 구분이 가능한 것으로 판단되었습니다.

2. 사회통념상 경계벽 또는 경계표지 등의 철거 내지 제거로 인한 구조상·이용상의 독립성 상실이 구분건물로서의 복원을 전제로 한 일시적인 것이고 그 복원이 용이한지 여부

대상 구분건물은 건축물현황도면 및 탐문조사 등 고려시 건축 당시 경계벽이 설치되어 있어 구조상 이용상 독립성을 갖추었으나, 임차인의 편의를 위해 위 사진과 같이 인접호와의 일괄사용에 따른 경계벽을 일시로 제거한 상태로서 경계벽의 복원은 용이할 것으로 사료됩니다.

3. 완공 시나 집합건축물대장 작성 시에는 점포별로 구분할 수 있는 경계벽 또는 경계표지 등이 설치되어 있어 구분건물로서의 구조상 독립성을 갖추었다는 사실

대상 구분건물은 건축물현황도면 및 탐문조사 등 고려시 완공시에 위의 건축물 현황도면과 같이 구분건물 각각 경계벽이 설치되어 있었으며, 구분건물로서의 구조상 독립성을 갖춘 것으로 판단됩니다.