

청주지방법원 제천지원

매각물건명세서

사건	2024타경114 부동산임의경매 2024타경893(병합) 2024타경978(병합)			매각 물건번호	3	작성 일자	2026. 3. 9.	담임법관 (사법보좌관)	김학상	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록19, 21, 24 : 2021.3.30.근저당권 목록20, 22 : 2022.7.26.근저당권 목록28, 31, 34 : 2017.11.24.근저당권			배당요구종기	목록19~22, 24 : 2024.10.28. 목록28,31 : 2024.4.23. 목록34 : 2024.10.14.	
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)	보증금	차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
권용남	402호	현황조사	주거 임차인	2024.04.30~2 025.04.29	3,000,000원	월 450,000원	2024.04.30			
	402호	권리신고	주거 임차인	2024.04.30. 부터2025.04. 29까지	3,000,000	450,000	2024.04.30.		2024.8.23.	
권정연	203호	현황조사	주거 임차인				2023.06.05			
권태임	301호	현황조사	주거 임차인	2022.08.15~ 현재	3,000,000원	월 300,000원	2024.02.19			
	301호	권리신고	주거 임차인	2022.08.15~ 현재	3,000,000원	월 300,000원	2024.02.19		2024.9.20.	
김종원	401호	현황조사	주거 임차인	2022.09.14~2 024.09.30	100,000,000원					
	4층 401호 방3칸	권리신고	주거 임차인	2022.09.14. 부터 현재까지	100,000,000				2024.8.21.	
김진혁	101호	현황조사	점포 임차인	2023.07.17~2 025.07..16	5,000,000원	월 500,000원	2023.07.18			
김창태	204호	현황조사	주거 임차인				2022.09.22			
김형래	401호	현황조사	주거 임차인	2022.05.09~ 현재	70,000,000원		2022.09.22			
	401호	권리신고	주거	2022.05.09.	70,000,000		2022.09.22	2023.04.13	2024.8.23.	

			임차인	부터2024.05.08까지					
박광서	2층 203호	현황조사	주거 임차인	2024.07.04. 부터 2025.07.03까 지	3,000,000	450,000	2023.01.10		
	2층 203호	권리신고	주거 임차인	2024.07.04. 부터 2025.07.03까 지	3,000,000	450,000	2023.01.10		2024.8.26.
박동호	102호	현황조사	주거 임차인		없음	없음			
변재훈	303호 전체	현황조사	주거 임차인	2024.08.03. 부터2026.08. 02까지	3,000,000	450,000			
	303호 전체	권리신고	주거 임차인	2024.08.03. 부터2026.08. 02까지	3,000,000	450,000			2024.8.22.
서우진	302호	현황조사	주거 임차인	2023.03.12~ 현재	3,000,000원	월 300,000원	2023.03.13		
	302호 전체	권리신고	주거 임차인	2023.03.12 부터 2024.03.11까 지	3,000,000	450,000	2023.03.13		2024.8.22.
심승룡	202호	현황조사	주거 임차인				2024.01.17		
심태양	303호	현황조사	주거 임차인	2022.04.02 ~ 현재	3,000,000원	월 400,000원			
	3층 303호 방1칸	권리신고	주거 임차인	2022.04.02. 부터2025.04. 01까지	3,000,000	400,000			2024.8.12.
윤선희	201호	현황조사	주거 임차인				2022.09.26		
	201호	권리신고	주거 임차인	2022.02.10. 부터203.02.0 9까지	3,000,000	300,000	2022.09.26	2022.02.16	2024.8.29.
윤영진	202호	현황조사	주거 임차인	2023.11.03-2 04.11.02	3,000,000원	월 450,000원	2023.11.07		
	202호 전부	권리신고	주거 임차인	2023.11.30. 부터2024.11. 02까지	3,000,000	450,000	2023.11.07	2023.11.09	2024.8.22.
이경혁	301호	현황조사	주거 임차인	2022.08.15~ 현재	3,000,000원	월 300,000원	2024.02.19		
	301호	권리신고	주거 임차인	2022.08.15~ 현재	3,000,000원	월 300,000원	2024.02.19		2024.9.20.
이명석	204호	현황조사	주거	2023.10.03-2	3,000,000원	월	2023.10.04		

			임차인	024.10.02		450,000원			
	2층 204호	권리신고	주거 임차인	2023.10.02. 부터 2024.10.02까 지	3,000,000	450,000	2023.10.04		2024.8.22.
이민	101호	현황조사	미상 임차인	2023.08.17~2 025.08.16	5,000,000원	월 500,000원	2023.08.18		
이승훈	302호	현황조사	주거 임차인	2023.04.17 ~ 현재	3,000,000원	월 450,000원	2023.05.09		
	302호 전부	권리신고	주거 임차인	2023.04.17. 부터 현재까지	3,000,000	450,000	2023.05.09		2024.8.22.
장수범	101호	현황조사	주거 임차인	2024.05.20~2 025.05.19	10,000,000원	월 500,000원			
	1층 101호	권리신고	점포 임차인	2024.05.20 부터 2024.08.22까 지	10,000,000	500,000			2024.8.22.
정진호	201호	현황조사	주거 임차인	2022.09.06~2 024.09.05	3,000,000원	월 300,000원	2022.11.09		
	2층 201호	권리신고	주거 임차인	2022.09.06. 부터 2024.09.06까 지	3,000,000	300,000	2022.11.09.		2024.8.22.
주식회 서 더클린	101호	현황조사	점포 임차인	2023.10.01~2 025.09.30	없음	월 400,000원	2023.10.17		
천국진	304호	현황조사	주거 임차인	2022.07.01 ~ 현재	3,000,000원	월 400,000원	2024.01.23		
	3층 304호	권리신고	주거 임차인	2022.07.01. 부터 2024.06.30까 지	3,000,000	400,000	2024.01.23		2024.8.22.
피재균	301호	현황조사	주거 임차인	2024.06.28~2 025.06.27	3,000,000원	월 450,000원	2024.08.22		
	301호 전부	권리신고	주거 임차인	2024.06.28 부터2025.06. 27까지	3,000,000	450,000	2024.08.22		2024.8.22.
황인규		현황조사	미상 임차인	2023.07.17~2 025.07.16	5,000,000원	월 500,000원	2023.07.18		

<비고>

권태임:현황조사보고서에 의하면 임차인 이경혁에게 확인한 바 "계약서는 동인(이경혁)의 모가 계약자이나 실제 점유자는 동인(이경혁)이라"고 주장. 주민등록초본상 임차인 이경혁 이름으로 전입신고되어 있음.

김진혁:현황조사보고서에 의하면, 세무서발행의 상가건물임대차 현황서에는 101호 임차인으로 등록되어 있으나 임차인 장수범에게 확인한 바 "101호는 장수범 본인이 점유사용중이며 임차인 김진혁은 현존하지 않는다"고 주장

박광서:임대차계약서에는 임대부분이 기재되어 있지 않음.

윤선희:임차인이 제출한 임대차계약서에 의하면, 건물소재지가 제천시 왕암동 산5-6으로 되어 있으나, 토지등기부상 등록전환 (접수 2022.4.13.)되어 "제천시 왕암동 89-70"으로 됨. 임대차계약서에는 임대인이 이진희로 적시됨. 계약서작성 당시의 등기부상 소유자는 안병학임.

이경혁:주택임대차계약서상 임차인은 모 권태임, 전입신고는 자녀 이경혁. 배당요구 및 권리신고는 임차인 모 권태임.

이승훈:점유기간이 "2023.04.17.부터 현재까지"으로 적시되어 있으나, 임대차계약서에는 2024.4.17.까지임. 배당요구신고서 (2024.8.22.자 접수)에는 묵시적연장으로 적시되어 있음.

※ 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

1. 일괄매각. 제시외 건물 포함.

2. 본건 지상에 소재하는 마당포장, 수목 등은 거래관행을 고려하여 토지에 포함평가

3. 목록24,28,31,34는 자기토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 사실상의 사도임.

(병합된 2024타경893 및 2024타경978사건의 감정평가서 참조)

※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

2024타경114

[물건 3]

19. 충청북도 제천시 왕암동 89-70
대 1000m²

20. 충청북도 제천시 왕암동 89-70
[도로명주소] 충청북도 제천시 바이오밸리3로 102-22
위 지상
철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 단독주택
1층 143.4m²
1층 19.5m²
2층 162.9m²
3층 162.9m²
4층 150.33m²

제시외 20-1 제시외(ㄱ)2층발코니 철근콘크리트조 23.4m²
20-2 제시외(ㄴ)3층발코니 철근콘크리트조 23.4m²
20-3 제시외(ㄷ)다락방 철근콘크리트조 34.3m²
20-4 제시외(ㄹ)4층발코니 목조썬라이트지붕 32.3m²
20-5 제시외(ㅇ)4층발코니 목조썬라이트지붕 5.8m²

21. 충청북도 제천시 왕암동 89-74
대 1000m²

22. 충청북도 제천시 왕암동 89-74
[도로명주소] 충청북도 제천시 바이오밸리3로 102-24
위 지상
철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 단독주택
1층 123.51m²
1층 19.5m²
2층 143.01m²
3층 143.01m²
4층 158.13m²

제시외 22-1 제시외(ㅂ)2층발코니 철근콘크리트조 21.6m²
22-2 제시외(ㅅ)3층발코니 철근콘크리트조 21.6m²
22-3 제시외(ㅇ)다락방 철근콘크리트조 43m²

24. 충청북도 제천시 왕암동 89-72
도로 575m²

매각지분 갑구 1번 안병학 소유권 중 2분의 1

28. 충청북도 제천시 왕암동 89-73
도로 497m²

매각지분 갑구1번 이동수 지분 80분의76 중 4분의1(320분의76)
갑구5번 이동수 지분 80분의1 중 4분의1(320분의1)

31. 충청북도 제천시 왕암동 89-65
도로 447m²

매각지분 갑구1번 이동수 지분 80분의72 중 4분의1(320분의72)
갑구6번 이동수 지분 80분의1 중 4분의1(320분의1)갑구3번 김정임 지분 80분의4
중 4분의1(320분의4)

34. 충청북도 제천시 왕암동 산5-9
임야 43m²

매각지분 갑구 7번 이동수 지분 80분의72 중 4분의1(320분의72)
갑구11번 이동수 지분 80분의1 중 4분의1(320분의1)갑구 9번 김정임 지분 80분의
4 중 4분의1(320분의4)

감정평가액		3,138,465,750	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.04.20	3,138,465,750	313,846,600
2회	2026.06.01	2,510,773,000	251,077,300
3회	2026.07.13	2,008,618,000	200,861,800
4회	2026.08.24	1,606,894,000	160,689,400

1. 일괄매각. 제시외 건물 포함.
2. 본건 지상에 소재하는 마당포장, 수목 등은 거래관행을 고려하여 토지에 포함평가
3. 목록24,28,31,34는 자기토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 사실상의 사도임.
(병합된 2024타경893 및 2024타경978사건의 감정평가서 참조)

