

의 정 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경71541 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 24.	담임법관 (사법보좌관)	정호경	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022. 9. 23. 근저당권		배당요구종기	2025. 5. 7.		
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 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금		차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
조사된 임차내역없음										
<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										
1. 일괄매각 2. 본건 토지는 제2종일반주거 지역 내 농지로 농지취득자격증명 없이 농지를 취득할 수 있으며, 농지전용협의를 득하였으나 전용목적 사업이 완료되기 전까지는 농지법상 농지에 해당하는 바 농지법 제10조에 따른 처분 대상에 해당될 수 있음(2025. 11. 18.자 양주시 사실조회 참조) 3. 공부상 지목이 전이나 현황은 재건축을 추진 중인 정안빌라타운 단지 내 도로로 이용중임 4. 본건 토지가 있는 정안빌라타운 부지에 지역주택조합 아파트(공동주택)가 들어설 예정이며, 현재 일부 세대는 이사를 하여 폐가 상태로 있고, 일부 세대는 남아있는 상태임 5. 2023년 3월 7일 조합설립인가를 득하고 2024년 2월 14일 조합명칭을 회천신도시 회정지역주택조합으로 변경하였고 사업계획승인 신청은 없는 상태로, 사업의 진행 여부 및 진행정도 등은 별도 확인 필요함										

※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

2025타경71541

[물건 1]

- 경기도 양주시 회정동 394-6
전 185m²
- 경기도 양주시 회정동 394-15
전 282m²
- 경기도 양주시 회정동 395-28
전 109m²

감정평가액		820,980,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.08	820,980,000	82,098,000
2회	2026.02.12	574,686,000	57,468,600
3회	2026.03.19	402,280,000	40,228,000
4회	2026.04.23	281,596,000	28,159,600
일괄매각			



양 주 시



수신 의정부지방법원 경매4계
(경유)

제목 의정부지방법원 사실조회서에 대한 회신(2025타경71541, 회정동 394-6 등 3필지)

1. 의정부지방법원 사실조회서 사건 2025타경71541(2025. 10. 14.)호와 관련됩니다.
2. 부동산강제경매 관련 사실조회 건에 대하여 다음과 같이 회신합니다.
 - 가. 사실조회 사항

□ 조회 대상 필지 : 양주시 회정동 394-6, 394-15, 385-15		
조회 항목	답변사항	의견
○ 대상 토지의 현황이 농지인지 여부	부	도로 및 주차장 부지
○ 토지현황이 농지가 아닌 경우 전용허가가 되었는지 여부	부	부존재
○ 전용허가가 된 토지인 경우 허가 연월일, 허가조항, 전용목적 및 허가신청자의 주소와 성명	해당없음	해당없음
○ 전용허가를 얻지 않고 토지현황이 변경된 경우 향후 원상회복명령이 발하여질 가능성이 있는지 여부	부	해당필지는 제2종일반주거지역 지정 시 농지전용협의를 득하였으므로 원상회복 대상은 아니나, 지목변경은 농지보전부담금 납부를 통한 별도의 효력발생이 요구되며, 전용목적 사업이 완료되지 전까지는 농지법상 농지에 해당하는바, 농지법제10조에 따른 정당한 사유없이 자기의 농업경영에 이용하지 아니할 경우에는 처분 대상에 해당될 수 있음
○ 해당토지를 민사집행절차에서 매수한 때 농지취득자격이 필요한지 여부	부	도시계획에 따라 지정된 제2종일반주거 지역 내 농지로 농지취득자격증명 발급없이 농지를 취득할 수 있음

끝.



27784

