

창원지방법원 진주지원

매각물건명세서

사건	2025타경645 부동산임의경매			매각 물건번호	2	작성 일자	2026. 2. 3.	담임법관 (사법보좌관)	김광택	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.06.08.[근저당권]			배당요구종기	2025. 7. 9.	
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)	
김부득		현황조사	주거 임차인				2022.07.26			
김성복		현황조사	주거 임차인				1968.10.20			
남경희	556.25 ㎡	현황조사	점포 임차인	2021.11.08.~ 2023.11.08.			2021.11.08			
<p><비고></p> <p>김부득:권리신고가 없어 임대차 관계 불분명. 김성복:권리신고가 없어 임대차 관계 및 대항력유무 각 불분명. 남경희:부동산현황조사보고서에 첨부된 상가건물임대차현황에 의하여 기록함. 이 사건 지분 소유자임. 권리신고가 없어 임대차 관계 및 대항력유무 각 불분명.</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>										
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
-일괄매각. -목록[5] 지목은 '전'이나 토지이용계획확인서상 제1종일반주거지역임, 2026. 1. 22.자 서포면 사실조회 회신서 참조. -제시외 건물(감정서상 ㄱ) 매각포함. -목록[3] 지상 이설 및 철거가 용이한 컨테이너 1동 매각에서 제외함.										

-목록[5] 지목 '전'이나 현황은 일부 건축허가를 득한 주거나지 상태임, 석축공사 되어 있음. 감정서에 의하면 2021년도 최초 건축허가를 득한 토지였으나, 2024년도에 일부 건축허가부분이 취소된 것으로 보이고, 일부허가의 존속여부, 원상복구여부, 재허가 및 승계여부 등 관련사항 관할행정기관에 확인 요함.

-목록[3,5] 일부 도시계획시설 도로에 저촉되는 바, 이를 감안하여 평가함.

-목록[4] 공부상 3개동으로 등재되어 있으나, 현황은 1개동의 건물로 감정서상 「4-1」, 「4-1」, 「4-3」, 제시외 건물 1과 1개동의 건물로 이용중임. 건물의 구조, 지붕은 일반건축물대장상 철판아프조 스텝지붕이나, 현황은 판넬조 판넬지붕임.

※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

2025타경645

[물건 2]

3. 경상남도 사천시 서포면 외구리 330
목장용지 1580㎡

- 제시외 3-1 동식물관련시설 판넬조 38.5㎡
4. 경상남도 사천시 서포면 외구리 330
[도로명주소] 경상남도 사천시 서포면 동구길 137
위 지상
철파이프조 스텝지붕 단층축사 390㎡
부속건물
철파이프조 스텝지붕 단층창고 52.9㎡
철파이프조 스텝지붕 단층퇴비사 113.35㎡

5. 경상남도 사천시 서포면 외구리 332
전 4056㎡

감정평가액		939,064,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.09	939,064,000	93,906,400
2회	2026.04.13	657,345,000	65,734,500
3회	2026.06.01	460,142,000	46,014,200
4회	2026.07.13	322,099,000	32,209,900

-일괄매각.
-목록[5] 지목은 '전'이나 토지이용계획확인서상 제1종일반주거지역임, 2026. 1. 22.자 서포면 사실조회 회신서 참조.
-제시외 건물(감정서상 ㄱ) 매각포함.
-목록[3] 지상 이설 및 철거가 용이한 컨테이너 1동 매각에서 제외함.
-목록[5] 지목 '전'이나 현황은 일부 건축허가를 득한 주거나지 상태임, 석축공사 되어 있음. 감정서에 의하면 2021년도 최초 건축허가를 득한 토지였으나, 2024년도에 일부 건축허가부분이 취소된 것으로 보이고, 일부허가의 존속여부, 원상복구여부, 재허가 및 승계 여부 등 관련사항 관할행정기관에 확인 요함.

-목록[3,5] 일부 도시계획시설 도로에 저촉되는 바,
이를 감안하여 평가함.

-목록[4] 공부상 3개동으로 등재되어 있으나, 현황은
1개동의 건물로 감정서상 「4-1」, 「4-1」, 「4-3」,
제시외 건물 1과 1개동의 건물로 이용중임. 건물의 구
조, 지붕은 일반건축물대장상 철파이프조 스텝지붕이나
, 현황은 판넬조 판넬지붕임.

5

우주항공청 사천 개청! 대한민국 우주강국의 꿈! 청렴도시 경남 사천에서 실현됩니다.



서 포 면



수신 창원지방법원 진주지원(민형과 경매5계)
(경유)

제목 사실조회 요청에 따른 결과 회신(2025타경645 부동산임의경매)

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 사실조회(2025타경645 부동산임의경매) 요청과 관련하여 불임과 같이 회신합니다.

불임 사실조회 회보서(2025타경645 부동산임의경매) 1부. 끝.



51543

서 포 면



산업경제팀장 박인숙

부면장

정미숙

서포면장

2026. 1. 19.
박경화

협조자

시행 서포면-982

접수

우 52543 경상남도 사천시 서포면 자구로 465-17, 서포면행정복지센터 / www.sacheon.go.kr

전화번호 055-831-5248 팩스번호 055-831-6078 / bammeo@korea.kr / 부분공개(6)

“개인정보는 이용목적이 달성되면 반드시 파기하세요!”

사실조회 회보서(2025타경645)

1. 조회대상지

대 상 지	지 목	면적(m ²)	비 고
사천시 서포면 외구리 332	전	4,056	

2. 조회사항

연번	조회사항	회보내용	비 고
1	별지목록 기재 토지의 현황이 농지인지 여부	농지에 해당함	
2	토지현황이 농지가 아닌 경우에는 전용허가가 이루어졌는지 여부	부	
3	전용허가가 이루어진 경우에는 그 허가 연월일, 허가조항, 전용 목적 및 허가 신청자의 주소와 성명	해당없음	
4	전용허가를 얻지 않고 토지현황이 변경된 경우에는 향후 원상회복 명령이 발하여질 가능성이 있는지 여부	여 (적치물 등 일부 농지법 위반사항이 있어 가능성이 있음.)	
5	별지목록 기재 토지를 민사집행 절차에서 매수한 때 농지취득 자격증명이 필요한지 여부	필요없음 (제1종일반주거지역)	