

의정부지방법원 남양주지원

매각물건명세서

사건	2022타경2794 부동산임의경매 2023타경627(중복) 2024타경2002(병합)			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 3.	담임법관 (사법보좌관)	김상민	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	목록1.- 2018.10.19.근저당권 목록2.~6.- 2024.3.18.근저당권		배당요구종기	목록1.- 2023.1.17. 목록2.~6.- 2024.7.3.		
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)	
엄경선	목록2. 전부	현황조사	유치권 행사 중 점유자							
	목록3. 전부	현황조사	유치권 행사 중 점유자							
	목록4. 전부	현황조사	유치권 행사 중 점유자							
	목록5. 전부	현황조사	유치권 행사 중 점유자							
	목록6. 전부	현황조사	유치권 행사 중 점유자							
이현경	목록3. 전부	현황조사	주거 임차인				2021.03.03.			
임옥순	목록2. 전체	현황조사	주거 임차인	2021.01.19.~ 현재	120,000,000		2021.01.19.			
	목록2. 전부	권리신고	주거 임차인	2021.06.08.~ 2025.06.08.	120,000,000		2021.01.19.	2021.10.26.	2024.6.20.	
<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
목록1. 지상의 평가 외 건물 중 ㉔~㉕ 에 대한 법정지상권 성립여부 불분명
비고란
<p>* 일괄매각. 제시외 건물[목록2. 데크(목조) 30㎡, 바닥(인조대리석12㎡)] 포함</p> <p>* 목록1. 지상에 소재하는 평가 외 건물 ㉑~㉔ 이 소재하나, ㉔~㉕ 은 매각에서 제외[단, ㉑~㉔ 은 병합(자) 사건에서 평가되어 목록2.~6.으로 되어 일괄매각대상임]하며 ㉔~㉕ 에 대한 법정지상권 성립여부는 불분명</p> <p>* 목록1. 지상의 평가 외 건물로 인하여 제한받는 토지의 가격은 1,986,325,600원임</p> <p>1. 목록1. 공부상 지목은 '임야'이나, 인허가를 득하고 토목 및 건축공사가 진행 중인 상태이며, 일부는 하천부지 등으로 이용 중임</p> <p>2. 목록2.~6.은 감정평가서상 사용승인이 되지 않은 미등록 건물로 조사됐으나, 신청채권자 수지신흥협동조합이 2023.07.21. 보정서(건축·대수선·용도변경 허가서)를 제출함</p> <p>3. 감정평가서상 유치권자가 점유하고 있는 것으로 조사됨</p> <p>4. 석청구(강산건설)가 2024.06.13. 유치권신고(공사대금 203,717,250원)를 하였음</p> <p>5. 배경식(케이에스산업)이 2024.07.1. 유치권신고(공사대금 460,000,000원)를 하였음</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

2022타경2794

[물건 1]

1. 경기도 가평군 청평면 대성리 산56-5
 임야 13609m²

2. 경기도 가평군 청평면 대성리 산56-5 1동
 위 지상
 철근콘크리트조 철근콘크리트평슬라브지붕 2층 단독주택
 1층 124.86m²
 2층 54.31m²

 제시외 2-1 데크 목조 30m²
 2-2 바닥 인조대리석 12

3. 경기도 가평군 청평면 대성리 산56-5 2동
 위 지상
 철근콘크리트조 철근콘크리트평슬라브지붕 2층 단독주택
 1층 86.06m²
 2층 45.17m²

4. 경기도 가평군 청평면 대성리 산56-5 3동
 위 지상
 철근콘크리트조 철근콘크리트평슬라브지붕 2층 단독주택
 1층 86.87m²
 2층 45.17m²

5. 경기도 가평군 청평면 대성리 산56-5 4동
 위 지상
 철근콘크리트조 철근콘크리트평슬라브지붕 2층 단독주택
 1층 86.87m²
 2층 45.17m²

6. 경기도 가평군 청평면 대성리 산56-5 5동
 위 지상
 철근콘크리트조 철근콘크리트평슬라브지붕 2층 단독주택
 1층 86.06m²
 2층 45.17m²

감정평가액 4,790,856,400

회차 기 일 최저매각가격 매수신청보증금

1회	2026.01.08	4,790,856,400	479,085,700
2회	2026.02.26	3,353,599,000	335,359,900
3회	2026.04.02	2,347,519,000	234,751,900
4회	2026.05.07	1,643,263,000	164,326,300

* 일괄매각. 제시외 건물[목록2. 데크(목조) 30㎡, 바닥(인조 대리석12㎡)] 포함

* 목록1. 지상에 소재하는 평가 외 건물 ㉠~㉥ 이 소재하나, ㉥~㉨ 은 매각에서 제외[단, ㉠~㉣ 은 병합(자) 사건에서 평가되어 목록2.~6.으로 되어 일괄매각대상임]하며 ㉥~㉨ 에 대한 법정지상권 성립여부는 불분명

* 목록1. 지상의 평가 외 건물로 인하여 제한받는 토지의 가격은 1,986,325,600원임
