

의정부지방법원 남양주지원

매각물건명세서

사건	2025타경71651 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 9.	담임법관 (사법보좌관)	김영주	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2022. 9. 7. 근저당권		배당요구종기	2025. 7. 22.		
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)
조사된 임차내역없음										
<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>1. 일괄매각</p> <p>2. 농지전용허가가 이루어졌고 농지취득자격증명 제출 필요(별지 수동면장의 사실조회 회신 참조)하며, 매각결정기일까지 미제출시 보증금은 반환하지 않음.</p> <p>3. 목록 1 지상에 매각에서 제외되는 신축공사로 인한 콘크리트 구조물 2동이 존재하며, 목록 2 지상에는 건축자재 적재되어 있는 상태로 현 공정율과 행정관련 허가, 신고 사항의 유효성, 승계가능 여부에 대하여는 별도의 확인 요함</p> <p>4. 목록 1 토지의 건축중인 건물 2동의 소재로 인하여 토지 소유권 등이 제한받는 경우의 단가는 729,000원/㎡임</p> <p>5. 2025.8.21.유림건설 주식회사로부터 공사대금 금 1,071,700,000원의 유치권신고서가 제출되었으나 그 성립여부는 불분명함. 이 유치권신고에 대해 2025.9.29. 신청채권자가 유치권 권리배제 신청서를 제출함</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

2025타경71651

[물건 1]

- 경기도 남양주시 수동면 내방리 11
전 2154m²
- 경기도 남양주시 수동면 내방리 11-8
전 1591m²
- 경기도 남양주시 수동면 내방리 11-9
전 318m²

감정평가액		2,925,479,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.03	2,925,479,000	292,547,900
2회	2026.04.07	2,047,835,000	204,783,500
3회	2026.05.12	1,433,485,000	143,348,500
4회	2026.06.16	1,003,440,000	100,344,000

일괄매각, 농지취득자격증명 제출 필요(매각결정기일
까지 미제출시 보증금은 미반환, 매각물건명세서 참조)



수 동 면



수신 의정부지방법원 남양주지원(민사신청과 경매3계)
(경유)
제목 사실조회 회신(2025타경71651 부동산임의경매)

사건번호 2025타경71651 부동산임의경매와 관련하여 귀 법원에서 의뢰하신 사실조회건에 대하여 아래와 같이 회신합니다.

□ 회신내용

【남양주시 수동면 내방리 11 (전, 2,154㎡)】

- 별지목록 기재 토지의 현황이 농지인지 여부
⇒ **부**
※ 내방리 11(2,154㎡ 실제(휴경지)) : 휴경지 및 공사 중인 건물 있음.
- 토지 현황이 농지가 아닌 경우에는 전용허가가 이루어졌는지 여부
⇒ **여**
- 전용허가가 이루어진 경우에는 그 허가 연월일, 허가조항, 전용목적 및 허가 신청자의 주소와 성명
⇒ . 허가연월일 : 2022. 12. 2.
. 전용목적 : 주거시설(단독주택 및 진입도로)
. 허가신청자 성명 : 김봉진B
. 허가신청자 주소 : - 전용허가 시 [남양주시 화도읍 비룡로331번길 62]
- 현주소 [남양주시 화도읍 비룡로360번길 24-16, C동 102호(경원원룸)]
- 전용허가를 얻지 않고 토지 현황이 변경된 경우에는 향후 원상회복명령이 발하 여질 가능성이 있는지 여부 ⇒ **여**
- 현장확인 시 건축물이 있으며, 현상태 경작불가
- 전용허가를 취소 시 농지원상복구계획서를 제출하여야 함.
- 별지목록 기재토지를 낙찰받을때 농지취득자격증명이 필요한지 여부
⇒ **여**
- 농지전용을 받은 농지는 전용자 명의를 변경하거나, 전용을 취소 후 농지취득 자격증명 신청이 가능함.
- 또한, 농지전용을 받지 아니한 농지는 농지원상복구계획서를 제출하여야 함.

□ 회신내용

【남양주시 수동면 내방리 11-8 (전, 1,591㎡)】

1. 별지목록 기재 토지의 현황이 농지인지 여부
⇒ 부
※ 내방리 11-8 (1,591㎡ 실제(휴경지)) : 휴경지 및 건축자재 있음.
2. 토지 현황이 농지가 아닌 경우에는 전용허가가 이루어졌는지 여부
⇒ 여
3. 전용허가가 이루어진 경우에는 그 허가 연월일, 허가조항, 전용목적 및 허가 신청자의 주소와 성명
⇒ . 허가연월일 : 2022. 8. 17.
. 전용목적 : 민간기타(제1종근린생활(소매점) 및 진입도로)
. 허가신청자 성명 : 김봉진A
. 허가신청자 주소 : - 전용허가 시 [남양주시 화도읍 비룡로331번길 62]
- 현주소 [남양주시 화도읍 비룡로360번길 24-16, C동 102호(경원원룸)]
4. 전용허가를 얻지 않고 토지 현황이 변경된 경우에는 향후 원상회복명령이 발하 여질 가능성이 있는지 여부 ⇒ 여
- 현상태 경작불가
- 전용허가를 취소 시 농지원상복구계획서를 제출하여야 함.
5. 별지목록 기재토지를 낙찰받을때 농지취득자격증명이 필요한지 여부
⇒ 여
- 농지전용을 받은 농지는 전용자 명의를 변경하거나, 전용을 취소 후 농지취득 자격증명 신청이 가능함.
- 또한, 농지전용을 받지 아니한 농지는 농지원상복구계획서를 제출하여야 함.

□ 회신내용

【남양주시 수동면 내방리 11-9 (전, 318㎡)】

1. 별지목록 기재 토지의 현황이 농지인지 여부

⇒ 부

※ 내방리 11-9 (318㎡ 실제(휴경지)) : 잡목이 있음

2. 토지 현황이 농지가 아닌 경우에는 전용허가가 이루어졌는지 여부

⇒ 여

3. 전용허가가 이루어진 경우에는 그 허가 연월일, 허가조항, 전용목적 및 허가 신청자의 주소와 성명

⇒ . 허가연월일 : 2022. 12. 2.

. 전용목적 : 주거시설(단독주택 및 진입도로)

. 허가신청자 성명 : 김봉진B

. 허가신청자 주소 : - 전용허가 시 [남양주시 화도읍 비룡로331번길 62]

- 현주소 [남양주시 화도읍 비룡로360번길 24-16, C동
102호(경원원룸)]

4. 전용허가를 얻지 않고 토지 현황이 변경된 경우에는 향후 원상회복명령이 발하
여질 가능성이 있는지 여부 ⇒ 여

- 현장확인 시 현상태 경작불가

- 전용허가를 취소 시 농지원상복구계획서를 제출하여야 함.

5. 별지목록 기재토지를 낙찰받을때 농지취득자격증명이 필요한지 여부

⇒ 여

- 농지전용을 받은 농지는 전용자 명의를 변경하거나, 전용을 취소 후 농지취득 자격증명
신청이 가능함.

- 또한, 농지전용을 받지 아니한 농지는 농지원상복구계획서를 제출하여야 함. 끝.

수 동 면



주무관 유성희 산업환경팀장 송새강 부면장 전결 2025. 8. 12.
김수일

협조자

시행 수동면-13411 (2025. 8. 12.) 접수

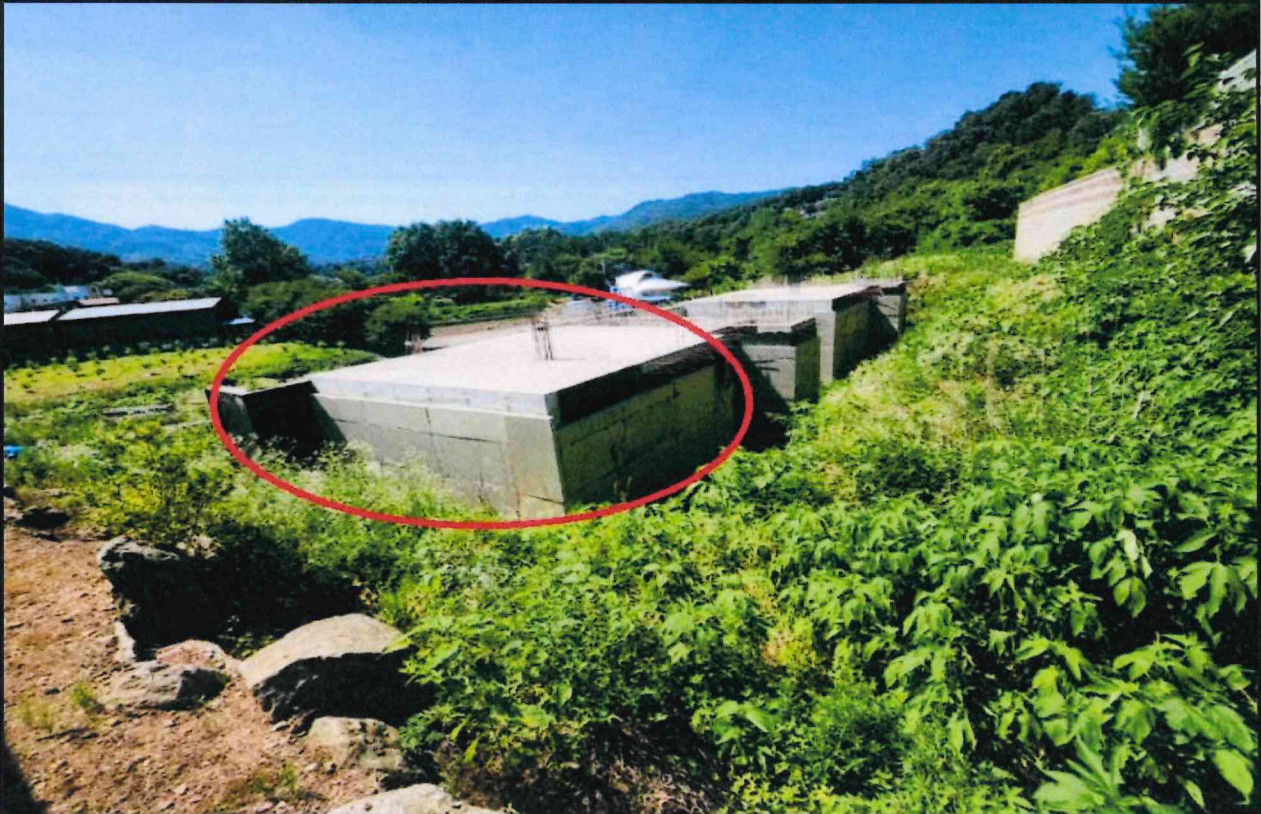
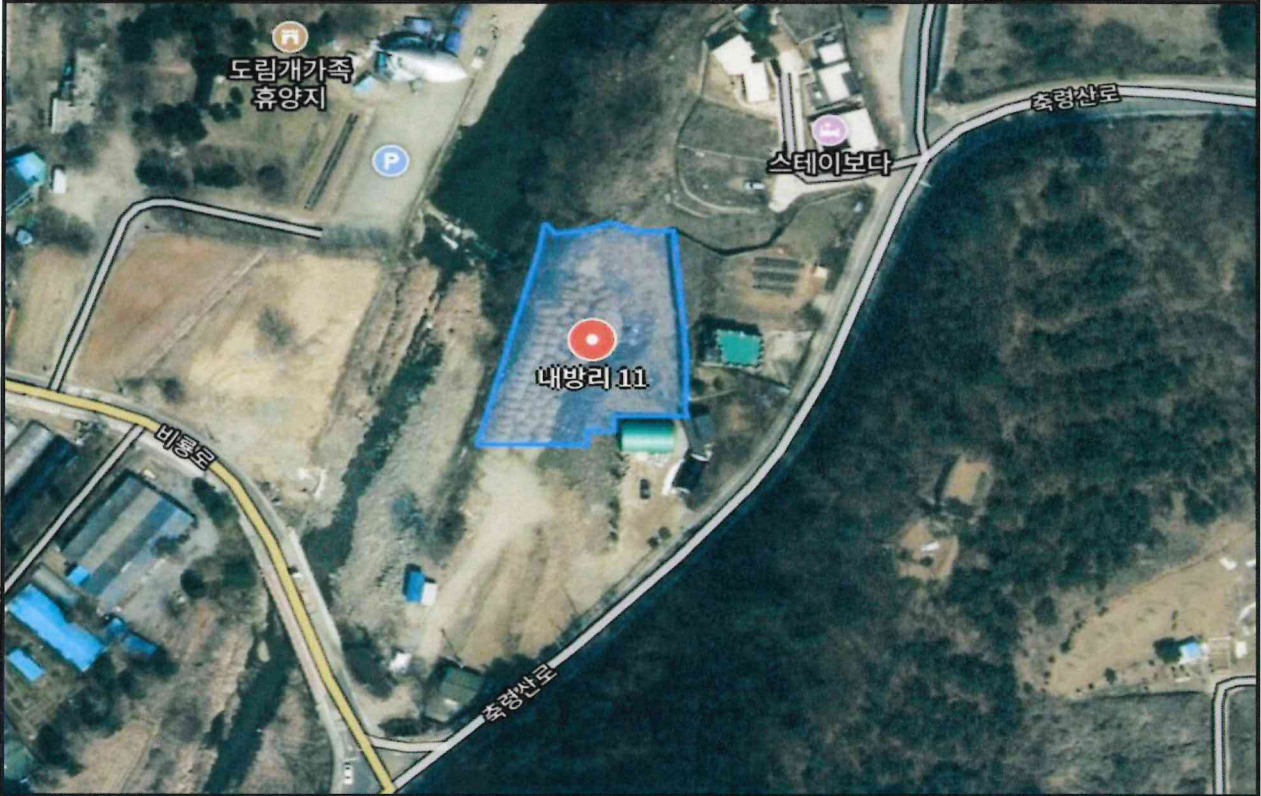
우 12031 경기도 남양주시 수동면 비룡로 729 / <http://www.nyj.go.kr>

전화번호 031-590-4951 팩스번호 031-590-2948 / naya0812@korea.kr / 비공개(6)

- 정약용의 상상을 깨우는 남양주 -

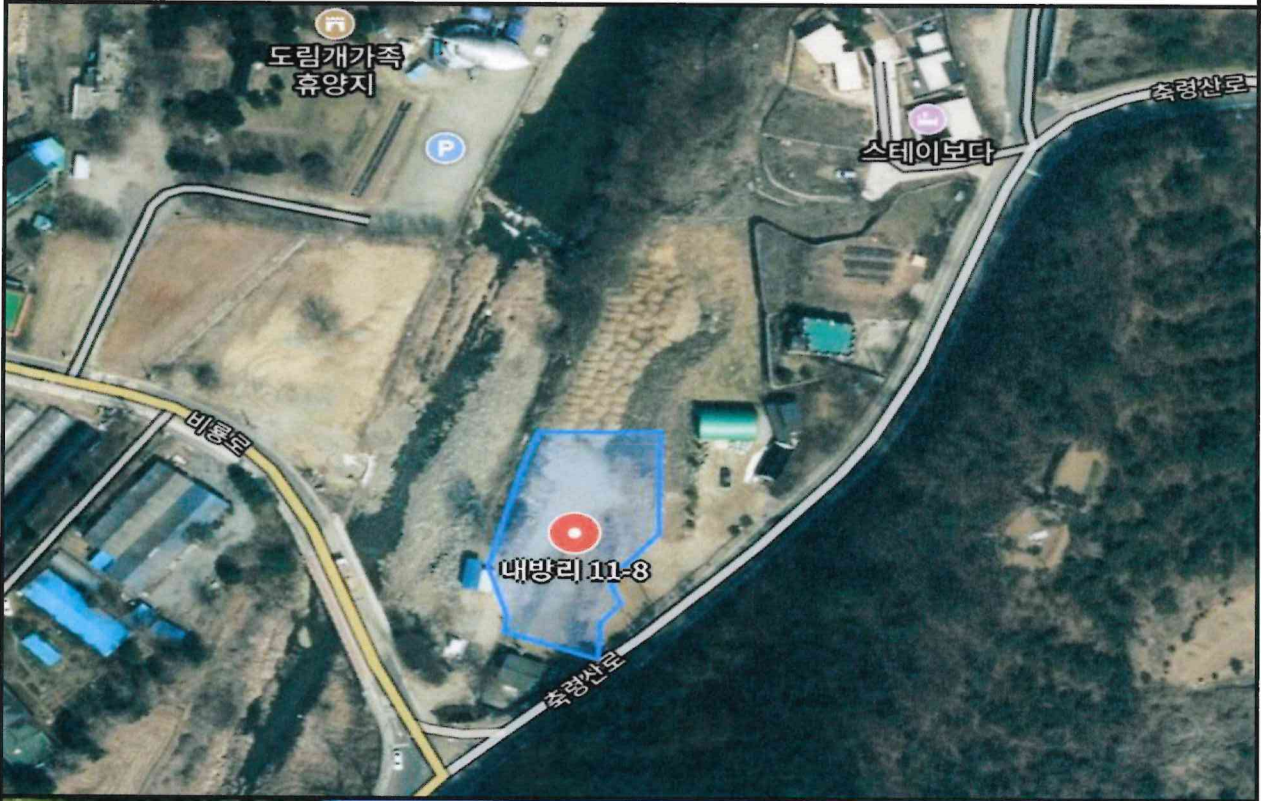
현장사진

수동면 내방리 11



현장사진

수동면 내방리 11-8



현장사진

수동면 내방리 11-9

