

# 의 정 부 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2022타경82420 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 20.	담임법관 (사법보좌관)	안경호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2018.11.18. 근저당		배당요구종기	2023. 2. 1.		
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(체류지변경신고) 일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
한설빈		현황조사	점포 임차인				2017.10.27			
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>한설빈 : 2017.10.27.은 주민등록전입신고일임</p> <p>※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생할 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. 제시외 건물 포함하여 일괄매각.</p> <p>2. 본건 모텔 출입문에 (주)진주개발에서 유치권 행사 중이라는 경고물의 부착되어 있고, 2022.12.7. 유치권 신고하였으나 유디앤제일차유동화전문 유한회사가 유치권부존재확인소송(의정부지방법원 2023가단128467)을 제기하여 유치권이 존재하지 아니한다는 승소판결을 받음</p> <p>3. 목록1 건물 건축물대장상에 '위반건축물' 등재 내역 있음[건축과-38508(2018.09.18.)에 의거 건축법 위반사항 통보로 시정지시(2007년경 지상1층/1동 강파이프, 천막 15.96㎡ 가설위반, 2009년경 지상1층/1동 경량판넬 옥탑 21.7㎡ 신고위반)]</p> <p>4. 목록1 건물의 등기사항전부증명서상 203번지 및 203-5번지로 소재지번이 등재되어있으나, 현황은 203번지에 소재함(203-5번지는 203번지에 합병됨)</p> <p>5. 목록2 토지(소학리 203)가 인접한 토지(소학리 202-7)의 남측 약 43㎡를 침범하여 아스팔트를 깔고 마당 및 주차장 진입로로 사용하고 있다는 토지 무단침범사실공고요청서(2025.6.10.자)를 인접토지의 소유자인 (주)맥트론이 제출함(정확한 침범 위치 및 면적은 별도의 측량감정을 요할 수 있으며 매각 후 원상회복 분쟁발생 여지 있음)</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

2022타경82420

- [물건 1] 1. 경기도 포천시 내촌면 소학리 203, 203-5  
[도로명주소] 경기도 포천시 내촌면 금강로 2714-30  
위 지상  
철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층  
숙박시설 및 근린생활시설,보일러실  
1층 112.31㎡  
115.32㎡  
2층 233.11㎡  
3층 233.11㎡  
4층 233.11㎡  
5층 233.11㎡  
6층 42.53㎡  
지하층 49.27㎡

2. 경기도 포천시 내촌면 소학리 203  
대 1281㎡

3. 경기도 포천시 내촌면 소학리 203-6  
대 1049㎡

- 제시외 3-1 주차장천막 철골조 판넬지붕 150㎡  
3-2 주차장천막 철골조 판넬지붕 100㎡

감정평가액		2,753,736,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.03	2,753,736,000	275,373,600
2회	2026.03.10	1,927,615,000	192,761,500
3회	2026.04.14	1,349,331,000	134,933,100
4회	2026.05.26	944,532,000	94,453,200

1. 제시외 건물 포함하여 일괄매각.  
2. 유치권신고있으나 유치권이 존재하지 아니한다는  
확정판결 있음  
3. 목록2 토지(소학리 203)가 인접한 토지(소학리 202-7)의 남측 약 43㎡를 침범하여 아스팔트를 깔고 마당 및 주차장 진입로로 사용하고 있다는 토지 무단침범사실

-----  
공고요청서(2025.6.10.자)를 인접토지의 소유자인 ㈜맥  
트론이 제출함(정확한 침범 위치 및 면적은 별도의 측  
량감정을 요할 수 있으며 매각 후 원상회복 분쟁발생  
여지 있음)  
-----  
-----