

# 수 원 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2024타경80349 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 9.	담임법관 (사법보좌관)	홍주현	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2024. 5. 27. 가압류			배당요구종기	2024. 10. 8.	
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)	
주택도시보증공사(양도인: 최영학)		권리신고	주거 임차인	2023.11.30.~ 2024.11.30.	136,000,000		2021.11.15.	2023.11.7.	2024.9.24.	
최영학		등기사항전부증명서	주거 임차인	2023.11.30.~	136,000,000		2021.11.15.	(1차) 2021.11.15. (2차) 2023. 11. 7.		
	513호	현황조사	주거 임차인				2021.11.15			
		권리신고	주거 임차인	2023.11.30.~ 2024.11.30.	136,000,000		2021.11.15.	2023.11.07.	2024.9.26.	
<b>&lt;비고&gt;</b> 주택도시보증공사(양도인: 최영학):임차인 최영학의 보증금반환채권을 양수함 최영학:보증금 136,000,000원 중 6,000,000원은 2023. 11. 4. 증액되었으며, 증액된 부분에 대한 확정일자는 2023. 11. 7.임										
※ 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 매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 1번 임차권등기(2025. 12. 1.등기) 있음(임대차보증금 136,000,000원(2023. 11. 4. 6,000,000원 증액), 전입일 2021. 11. 15., 확정일자 (1차) 2023. 11. 30. (2차) 2023. 11. 7.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
해당사항없음										
비고란										

대항력 있는 임차인이 보증금 전액을 배당받지 못할 경우 잔액을 매수인이 인수할 수 있으므로 주의 요함

※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

2024타경80349

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

경기도 화성시 오산동 982-1

이너매스여울숲

[도로명주소] 경기도 화성시 동탄감배산로 124-6

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 13층 업무시설(오피스텔),근린생활시설

지하6층 1423.58㎡

지하5층 1603.75㎡

지하4층 1603.75㎡

지하3층 1603.75㎡

지하2층 1603.75㎡

지하1층 1603.75㎡

1층 1229.62㎡

2층 1224.12㎡

3층 817.8㎡

4층 793.04㎡

5층 783.32㎡

6층 783.32㎡

7층 783.32㎡

8층 783.32㎡

9층 783.32㎡

10층 783.32㎡

11층 783.32㎡

12층 783.32㎡

13층 783.32㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

5층513호

철근콘크리트구조 18.20㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 화성시 오산동 982-1

대 1841.5㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,841.5분의 4.5685

감정평가액

135,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

---

1회	2026.03.04	135,000,000	13,500,000
2회	2026.04.06	94,500,000	9,450,000
3회	2026.05.11	66,150,000	6,615,000
4회	2026.06.15	46,305,000	4,630,500

---

대항력 있는 임차인이 보증금 전액을 배당받지 못할  
경우 잔액을 매수인이 인수할 수 있으므로 주의 요함

---