

# 수 원 지 방 법 원

## 매각물건명세서

|                           |                     |         |  |       |             |              |              |               |
|---------------------------|---------------------|---------|--|-------|-------------|--------------|--------------|---------------|
| 사건                        | 2025타경51973 부동산강제경매 | 매각 물건번호 | 1  | 작성 일자 | 2026. 1. 6. | 담임법관 (사법보좌관) | 이태형          | <u>전자서명완료</u> |
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시 | 별지 기재와 같음           | 최선순위 설정 | 2023.04.03. 가압류 (토지)<br>2022.04.27. 가압류 (건물) |       |             | 배당요구종기       | 2025. 3. 31. |               |

부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자

| 점유자<br>성 명 | 점유<br>부분             | 정보출처<br>구 분   | 점유의<br>권 원     | 임대차기간<br>(점유기간)           | 보 증 금       | 차 입       | 전입신고일자·<br>외국인등록(체<br>류지변경신고)<br>일자·사업자등<br>록 신청일자 | 확정일자        | 배당<br>요구여부-<br>(배당요구일자) |
|------------|----------------------|---------------|----------------|---------------------------|-------------|-----------|--|-------------|-------------------------|
| 김용환        |                      | 현황조사          | 주거<br>임차인      | 2년                        | 160,000,000 |           | 2021.07.30   |             |                         |
|            | 2층<br>전부(20<br>1호)   | 권리신고          | 주거<br>임차인      | 2021.07.30.~              | 160,000,000 |           | 2021.07.30.  | 2021.07.30. | 2025.3.17.              |
| 이윤관        |                      | 현황조사          | 주거<br>임차인      |                           |             |           | 2020.08.31   |             |                         |
| 조성진        |                      | 현황조사          | 주거<br>임차인      |                           |             |           | 2024.08.12   |             |                         |
| 한길수        | 66.120<br>0㎡         | 현황조사          | 점포<br>임차인      | 2016.05.20-2<br>018.05.19 | 20,000,000  | 1,300,000 | 2016.05.24.  |             |                         |
|            | 1층<br>전부(66<br>.12㎡) | 권리신고          | 점포<br>임차인      | 2016.05.20-2<br>026.05.18 | 20,000,000  | 1,600,000 | 2016.06.01.  |             | 2025.3.31.              |
| 한진규        | 3층전<br>부             | 등기사항전<br>부증명서 | 주거<br>임차권<br>자 | 2019.03.19.~              | 160,000,000 |           | 2019.04.26.  | 2019.03.22. |                         |

### <비고>

한길수:2016.04.29. 임차보증금 20,000,000원, 월세 1,300,000원으로 계약함(확정일자 없음)

2024.05.18. 임차보증금 20,000,000원, 월세 1,600,000원으로 재계약함(확정일자 없음)

한진규:신청채권자 임., 1차 임차보증금 150,000,000원 확정일자 2019.03.22., 2차 증액된 10,000,000원 확정일자 2021.04.01.

※ 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

|  |
|--|
| 임차보증금 전액이 배당되지 않으면 말소되지 않는 을구3번 주택임차권등기(2023.10.26.접수) 있음.                                   |
| 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요  |
| 해당사항없음   |
| 비고란  |
| 건축물대장상 불법증축으로 인한 위반건축물 기재됨. 일괄매각.제시외건물 포함 매각. 대항력있는 임차인 있음. 임차보증금 전액이 배당되지 않으면 잔액을 매수인이 인수함. |

- ※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

2025타경51973

[물건 1]

1. 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26  
대 132.3㎡

2. 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26

[도로명주소] 경기도 수원시 장안구 송원로86번길 9  
위 지상

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택(3가구),제2종근생(일반음  
식점)

1층 66.12 ㎡

2층 77.08 ㎡

3층 77.08 ㎡

4층 55.08 ㎡

옥탑1층 9.24 ㎡(연면적제외)

제시외 2-1 창고 판넬조 판넬지붕 4층소재 3.6㎡

| 감정평가액 |            | 831,932,160 |            |
|-------|------------|-------------|------------|
| 회차    | 기 일        | 최저매각가격      | 매수신청보증금    |
| 1회    | 2026.01.27 | 831,932,160 | 83,193,300 |
| 2회    | 2026.03.09 | 582,353,000 | 58,235,300 |
| 3회    | 2026.04.08 | 407,647,000 | 40,764,700 |
| 4회    | 2026.05.13 | 285,353,000 | 28,535,300 |

건축물대장상 불법증축으로 인한 위반건축물 기재됨.  
일괄매각.제시외건물 포함 매각. 대항력있는 임차인  
있음. 임차보증금 전액이 배당되지 않으면 잔액을 매수  
인이 인수함.