

수원지방법원 여주지원

매각물건명세서

사건	2023타경3549 부동산임의경매 2024타경1724(중복)			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 15.	담임법관 (사법보좌관)	전인권	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2002. 6. 28. 근저당권			배당요구종기	2023. 12. 4.	
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 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김보람	1층	현황조사	점포 임차인	2021.03.27-2 023.02.27			2021.03.01			
김조순		현황조사	주거 임차인				2017.10.16			
김현희		현황조사	주거 임차인				2009.06.26			
박연희		현황조사	주거 임차인				2006.11.08			
	1층 중 일부(18 평)	권리신고	주거 임차인	2006.11.27.~ (기간의 정함 없음)	20,000,000	300,000	2006.11.08.		2023.10.13.	
박종민	상가1 층 좌측	현황조사	점포 임차인	2023.03.01-2 025.02.28	10,000,000	400,000	2023.02.28			
	편의시 설동 1동 1층	현황조사	점포 임차인	2020.04.10-2 026.04.10			2020.04.20			
		현황조사	점포 임차인	2012.02.25.- 2014.02.25.		80,000	2012.02.28.			
	상가 1층 좌측 중앙 66㎡	권리신고	점포 임차인	2023.03.01.- 2025.02.28.	10,000,000	400,000	2023.02.28.	2023.11.06.	2023.10.30.	
박혜정		현황조사	주거 임차인				2021.09.28			
이동규		현황조사	주거				2019.01.09			

			임차인						
이미숙		현황조사	점포 임차인	2022.03.01-2 023.02.28.	10,000,000	416,666	2022.03.16.		
	1층 4호	현황조사	점포 임차인	2022.03.01-2 023.03.01	10,000,000	500,000	2022.06.13		
	1층 일부 3호,4호 (99㎡)	권리신고	점포 임차인	(1차) 2022.03.01-2 023.02.28., (2차) 2023.03.01.- 2025.02.28.	10,000,000	5,000,000(년차임)	2022.03.16.	2022.03.16.	2023.10.30.
이창표		현황조사	주거및 점포 임차인	2010.06.30-2 011.06.30			2010.06.30		
이필우		현황조사	주거 임차인				2020.05.25		
임은지	C동 2층	현황조사	점포 임차인	2017.04.10-2 022.04.09	5,123,000	426,910	2017.04.25		
정윤경	1층	현황조사	점포 임차인	2019.01.27-2 021.01.26	10,000,000	800,000	2019.01.28		

<비고>

박연희:- 살림집과 음식점을 하기 위하여 임대차계약을 체결하였고 이에 주민등록까지 마쳤으며, 영업을 하지 않은 채 거주목적
적으로 사용하다 건물주의 요구로 사업자등록을 폐업신고하고 계속하여 거주목적으로 살고 있다고 함.

- 임차부분을 조사한 바, 현장은 음식점으로 주방과 홀, 화장실이 있을 뿐, 사람이 거주용으로 사용 할 침실등의 시설이 되어
있지 않음.

이미숙:- 상가임대차계약 2022. 2.체결, 상가 1층 30평, 2022. 3. 1.부터 2023. 2. 28.까지, 보증금 10,000,000원, 연차임
5,000,000원, 확정일자 2022. 3. 16. - 상가임대차계약 2023. 2. 28.체결, 상가 우측 1층 30평, 2023. 3. 1.부터 2025. 2. 28.까
지, 보증금 10,000,000원, 연차임 5,000,000원(매월 3월 1일 지급), 확정일자 없음.

이창표:소유자(이중희)의 배우자임.

※ 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

해당사항없음

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

해당사항없음

비고란

- 일괄매각. 제시외 건물 포함.

- 목록2의 2층 일부는 다가구주택으로 용도변경(2013.04.29.)된 상태임.

※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

2023타경3549

[물건 1]

1. 경기도 여주시 연양동 304-12
유원지 1802m²

제시외 1-2 부속시설 판넬조 및 목조 15m²
1-3 부속시설 판넬조 3.9m²
1-4 부속시설 판넬조 45m²
1-5 부속시설 판넬조 3m²
1-6 부속시설 판넬조 20m²
1-7 부속시설 판넬조 12m²
1-8 부속시설 판넬조 5.25m²

2. 경기도 여주시 연양동 304-12
[도로명주소] 경기도 여주시 강변유원지길 105
위 지상
철골조 형글잇기지붕2층
근린생활시설
1층(소매점)291m²
1층(음식점)60m²
2층(음식점)175.5m²
2층(노래연습장)175.5m²

제시외 2-1 부속시설 판넬조 12m²

감정평가액		1,351,104,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.07	1,351,104,000	135,110,400
2회	2026.02.04	945,773,000	94,577,300
3회	2026.03.18	662,041,000	66,204,100
4회	2026.04.22	463,429,000	46,342,900

- 일괄매각. 제시외 건물 포함.
- 목록2의 2층 일부는 다가구주택으로 용도변경(2013.04.29.)된 상태임.