

제 주 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2023타경10315 부동산임의경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 6. 22.	담임법관 (사법보좌관)	이경훈	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2019. 3. 12. 근저당		배당요구종기	2024. 1. 23.	
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)
이아라	소재지 2.제시 건물(10 1동) 전부	현황조사	주거 임차인	2017.8.28. ~2025.8.9.	이억오천만 원	미상	2017.12.05	2018.09.04	
	전부	권리신고	주거 임차인	2017.8.28. ~2025.8.9.	이억오천만 원		2017. 12. 5.	2018. 9. 4.	2014.1.9.
주식회 사 보광이 앤에스	102동	등기사항전 부증명서	주거 전세권 자	2022.3.25. ~2024.3.24.	일억 오천만원			2022.3.31. (전세권설정 일자)	
<비고> 이아라: -대항력있는 임차인 이아라는 2024. 1. 9. 권리신고 및 배당요구를 하였으며, 이후 2024. 7. 2. 배당요구 철회서를 제출했으나, 이는 경매절차를 잘못이해한데서 비롯됐다는 취지로 2024.8.22.자 사유서를 제출함 -이아라로부터 2026. 5. 27.자 배당철회신청서가 제출됨. 주식회사 보광이앤에스: 전세권설정 등기일은 2022. 3. 31.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									
해당사항 없음									
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요									
해당사항 없음									
비고란 -일괄매각 -목록 1.은 지분매각임.									

- 목록 2. 건물 상부에 소재하는 가정용 태양광발전설비는 부대설비로서 건물에 포함 평가.
- 목록 2, 3. 공부상 '제101동', '제102동'이나, 현장 입구표시는 '301호', '302호'임.
- 목록 3.의 전세권자 주식회사 보광이엔에스로부터 목록 3.에 대한 공사대금(방수공사 및 실내공사 일체에 대한 공사대금에 기초한 건물 유익비) 17,325,000원의 유치권신고서가 2023. 12. 13. 제출되었으나 그 성립여부는 불명확함.
- 신청채권자로부터 임차인 이아라의 임차권은 존재하지 아니하며, 본 경매사건에서 권리신고 및 배당요구를 철회하고 임차인으로 배당을 받지 않기로 한다는 조정을 갈음하는 결정정본(제주지방법원 2024가단80653 임차권부존재확인)이 2026. 6. 22. 제출됨(2026. 6. 22. 자 경매절차 속행신청서).

※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.

열람용

부동산의 표시

2023타경10315

[물건 1]

1. 제주특별자치도 제주시 조천읍 와흘리 165-17
대 3056㎡

매각지분 갑구 24번 소유자 강명철 지분 3056분의 1328 전부

2. 제주특별자치도 제주시 조천읍 와흘리 165-17 제101동
[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 조천읍 번영로 1118-123
위 지상
철근콘크리트구조 평슬래브지붕 단층 단독주택 88.88㎡

3. 제주특별자치도 제주시 조천읍 와흘리 165-17 제102동
[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 조천읍 번영로 1118-123
위 지상
철근콘크리트구조 평슬래브지붕 단층 단독주택 88.88㎡

감정평가액		785,186,400	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.07.14	785,186,400	78,518,700
2회	2026.08.18	549,630,000	54,963,000
3회	2026.09.22	384,741,000	38,474,100
4회	2026.11.03	269,319,000	26,931,900
-일괄매각, 목록1은 지분매각			
-목록 3.에 대하여 유치권신고서가 제출됨.			