

제 주 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경8799 부동산임의경매				매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 5. 26.	담임법관 (사법보좌관)	이경훈	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음			최선순위 설정	2023. 10. 12. 근저당권			배당요구종기	2025. 12. 22.	
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)	보 증 금		차 임		전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
신정순	가동호 전부	현황조사	주거 임차인	미상	미상		미상		2015.06.02.	미상	
이기영	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상		미상		2022.07.05.	미상	
<비고> 신정순 : 현황조사보고서에 의하면 소유자의 자녀로 별도 임대차관계는 없다고 진술. 이기영 : 임대차관계 불분명.											
※ 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											
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요											
비고란											
- 일괄매각. 제시외 건물(별지 목록 기재 2-1 내지 2-5, 3-1) 매각 포함. - 목록1. 토지는 공부상 지목이 '대'이나 현황 일부 토지는 '경작지'로 이용 중이고, 인접 토지(광령리 3031-1)에 소재하는 건물 이 본건 지상을 침범한 것으로 보이나, 침범여부 및 자세한 사상은 지적측량을 요함. - 목록2. 건물의 공부상 면적은 '19.83㎡' 이나, 현황 '53.8㎡'이며, 공부상 지붕은 '초가지붕'이나 현황 '스레트지붕' 임. - 위 목록2. 건물은 현황조사보고서상 멸실된 상태로 조사된 바, 감정인에게 위 건물의 멸실여부 또는 감정평가서상 조사된 현 재 건물과의 동일성 여부에 관하여 추가로 사실조회를 요청한 바, 소유자의 진술 및 과거항공사진 등에 의하면 물적 동일성 이 인정된다는 내용의 2026. 4. 29.자 사실조회회신서가 제출됨(별지 사실조회회신서 참조). - 지상에 소재하는 제시외 목조 철판지붕 단층 건사 약 5.1㎡[감정평가서 건물개황도 '(ㄱ)'부분] 매각 제외. - 목록3. 건물의 공부상 용도는 '창고시설'이나, 현황 '주택'임.											

- 지상에 소재하는 돌담 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가함.

- ※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

2025타경8799

[물건 1]

1. 제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리 3030-1
대 589㎡
2. 제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리 3030-1 가동호
[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 광령남4길 17-7
위 지상
가동호
목조 초가지붕 단층 단독주택 19.83㎡

- 제시외 2-1 현관 판넬조 6㎡
2-2 욕실 및 화장실 블록조 12.3㎡
2-3 창고 판넬조 33.9
2-4 창고 판넬조 16㎡
2-5 창고 블록조 2.2㎡

3. 제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리 3030-1 나동호
[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 광령남4길 17-7
위 지상
나동호
브릭조 슬레이트지붕 단층 창고시설 66㎡

- 제시외 3-1 현관 판넬조 4.2㎡

감정평가액		518,154,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.07.14	518,154,000	51,815,400
2회	2026.08.18	362,708,000	36,270,800
3회	2026.09.22	253,896,000	25,389,600
4회	2026.11.03	177,727,000	17,772,700
일괄매각. 제시외 건물(목록 기재 2-1 내지 2-5, 3-1) 포함. 돌담 포함 평가임.			

(주)삼창감정평가법인

수 신 : 제주지방법원 사법보좌
관 이경훈
(경 유)
참 조 : 경매9계

선 결			지 시	
접	일자 시간		결	
수	번호		재·공	
처 리 과			람	
담 당 자				

제 목 2025타경8799 본 사건에 관한 사실조회서 대한 회신

1. 귀 원의 무궁한 발전을 기원하오며, 항상 우리 법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드립니다.
- 2 . 귀 원 사건번호(2025타경8799)에 대하여 ‘다음’과 같이 회보하오니 업무에 참조하여 주시기 바랍니다.

- 다 음 -

-사실조회 사항-

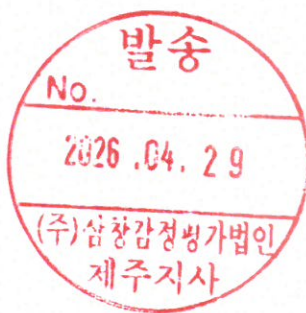
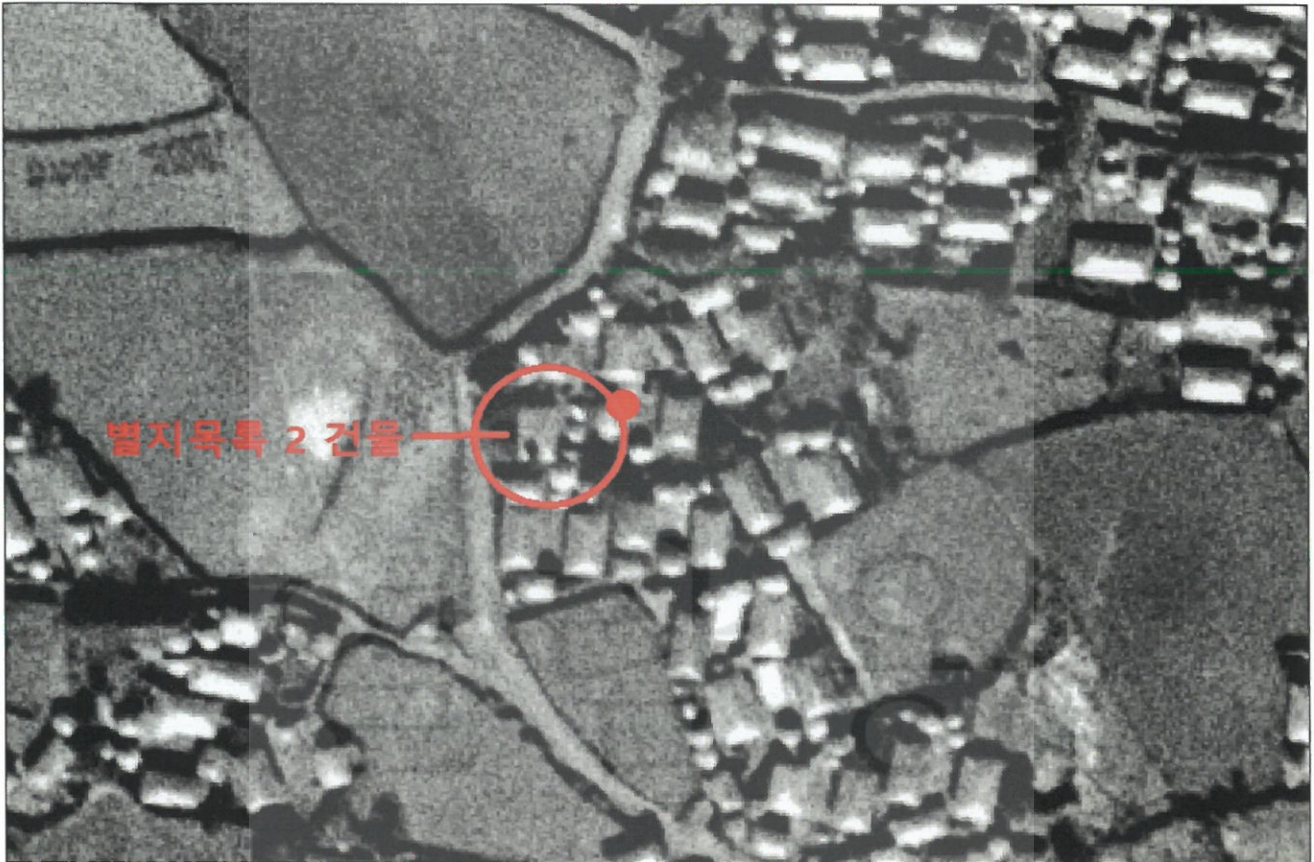
‘별첨 집행관의 현황조사보고서’상 별지 목록2. 건물[목조 초가지붕 단층 주택 19.83㎡]은 멸실된 상태로 조사되었는 바, 위 건물의 멸실 여부 또는 감정평가서상 조사된 건물과의 동일성 여부를 조사하여 회신해 주시기 바랍니다..

- 답 변 -

1. 위 건물은 후첨 ‘과거항공사진’ 및 ‘소유자 진술’에 의하면 소유자의 부모님 때부터 계속 소재하여 왔다고 진술한 점에 비추어 보면 건물면적의 차이는 증축에 의한 증가로 판단되어 물적 동일성이 인정되는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

■ 과거 항공사진(1967년)

(출처 : 공간정보포털)



(주)삼창감정평가법인
제 주 지 사 장



담당평가사 김 영 옥

시행 삼창제주 제2026-006호(2026.04.29)

우690-826 제주특별자치도 제주시 북지로3길 1-2, 3층(도남동, 대박빌딩)

전화 064)752-0401 전송 064)752-0488 / samchang16@kapaland.co.kr / 공개