

제 주 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경8871 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 5. 26.	담임법관 (사법보좌관)	이경훈	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023. 09. 07. 근저당권		배당요구종기	2025. 12. 29.		
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)
강주연	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상		미상	2023.07.06.	미상	
오진명	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상		미상	2025.06.30.	미상	
<비고> 강주연, 오진명 : 채무자 겸 소유자의 동거인으로 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 1-1 내지 1-6) 매각 포함. - 목록3.은 지분매각임. 타운하우스 부지로 제시건물 및 제시외 제3자 소유 건물 9개동의 부지 내 도로로 사용 중임. - 지상에 소재하는 조경수, 조경석, 돌담 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가함. - 본건 건물 위에 소재하는 태양광시설에 대하여 추가로 감정인에게 사실조회를 요청한 바, 2026. 5. 6.자 사실조회회신서가 제출되었고(별지 사실조회회신서 참조), 위 태양광시설은 매각 포함. - 본건 건물은 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조는 건축물대장상 등록된 건축물현황도면 등에 의거하여 확인하였으 니 입찰시 유의바람.										

※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

2025타경8871

[물건 1] 1. 제주특별자치도 제주시 애월읍 장전리 1739-24 라동호
[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 중산간서로 6012
위 지상
라동호
철근콘크리트구조 철근콘크리트경사슬래브지붕 2층 단독주택
1층 125.54㎡
2층 69.34㎡

제시외 1-1 다용도실 경량철골조 판넬지붕 단층 16.7㎡
1-2 비가림막 경량철골조 판넬지붕 단층 25.1㎡
1-3 계단실 및 비가림막 경량철골조 판넬지붕 단층 11.2㎡
1-4 수영장 콘크리트 단층 5.4㎡
1-5 다용도실 경량철골조 판넬지붕 단층 17.6㎡
1-6 태양광시설 태양광시설 1식

2. 제주특별자치도 제주시 애월읍 장전리 1739-24
대 542㎡

3. 제주특별자치도 제주시 애월읍 장전리 1739-29
도로 1,112㎡

매각지분 갑구 37번 소유자 강정해의 지분 1112분의 161.46 전부(을구 31번 근저당권 설정된 지분)

감정평가액		705,332,840	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.07.14	705,332,840	70,533,300
2회	2026.08.18	493,733,000	49,373,300
3회	2026.09.22	345,613,000	34,561,300
4회	2026.11.03	241,929,000	24,192,900
일괄매각. 제시외 건물(목록 기재 1-1 내지 1-6) 포함. 목록3. 지분매각임. 조경수, 조경석, 돌담 포함 평가임.			

열람용



(주)감정평가법인 삼일

문서번호 : 삼일2026 - 19 (2026.05.06.)

수 신 : 제주지방법원장

참 조 : 경매9계장

제 목 : 사실조회에 대한 회신(2025타경8871)

1. 귀 원의 무궁한 발전을 기원하오며, 우리 법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여
깊이 감사를 드립니다.
 2. 귀 사건번호[2025타경8871]에 대한 사실조회확인서를 불임과 같이 제출하오니 업무
진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 불 임: 사실조회확인서 1부. 끝.

(주)감정평가법인삼일 제주지사장



담당자: 강 진 혁

담당평가사: 강 용 고

우 63223 제주특별자치도 제주시 남광북1길 1, 제주법조타워 807호 / www.samilapp.co.kr

전화 064)723-3101 전송 064)723-3102

사 실 조 회 확 인 서	
사 건	2025타경8871 부동산임의경매
채 권 자	제주양돈축산업협동조합
채 무 자	강정해
소 유 자	강정해
신 청 인	제주양돈축산업협동조합
담당평가사	강 용 고 [(주)감정평가법인 삼일 제주지사]
사실조회 요청 내용	1. 현황조사보고서상 별지 목록 토지 일부 지상에 조경석, 돌담 식재되어 있다고 조사되었는 바, 조경석, 돌담이 소재하고 있는지 여부 및 소재하고 있다면 감정평가금액에 위 조경석 등에 대한 평가가 포함되어 있는지 여부를 조사하여 회신하여 주시기 바랍니다. 2. 현황조사보고서상 별지 목록 제시외 건물 지붕 위에 태양광시설이 소재하고 있다고 조사 되었는 바, 태양광시설이 소재하고 있는지 여부 및 소재하고 있다면 위 태양광시설에 대한 가액을 평가한 후 회신하여 주시기 바랍니다.
내용 답변	1. 조경석, 돌담이 소재하고 있고, 토지에 포함되어 거래되는 것이 일반적인 거래관행이므로 토지에 포함하여 평가하였습니다. 2. 태양광시설이 소재하며, 태양광시설 1식 평가액 1,500,000원입니다.