

## 의정부지방법원 남양주지원

### 매각물건명세서

사건	2023타경78422 부동산임의경매 2024타경3968(병합) 2024타경76652(병합)		매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 6.	담임법관 (사법보좌관)	김상민	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2015.7.2. 근저당권			배당요구종기	목록1~3 : 2023. 11. 27. 목록4~5 : 2024. 8. 5. 목록6~7 : 2024. 10. 15.		
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(체류지변경신고)일자·사업자등록신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
(주)종로고시 엠플러스	목록1,2 일부	현황조사	미상 임차인	미상	100,000,000		2015.12.04		
	목록1,2 일부	권리신고	기타 임차인	2014.7.1.~202 5.6.30.	100,000,000		2005.6.24.	2014.7.1.(1차) 2023.11.27.(2차)	2023.11.27.
	목록3,4중 일부(3,837 m <sup>2</sup> 중 2,716m <sup>2</sup> )	권리신고	토지 임차인	2005.7.1.~203 5.6.30.	300,000,000		2005.6.24.	2023.10.11.	2023.11.27.
김경래	목록6(임차 부분 미상)	현황조사	주거 임차인				2015.08.13		
	목록6 2층 1호(운항청 계로 424)	권리신고	주거 임차인	2015.08.07.~	30,000,000		2015.08.13.	2015.08.21.	2024.9.26.
김의균	목록3,4중 일부	권리신고	기타 임차인	2017.12.30.~2 027.12.29.	200,000,000		2018.1.8.	2023.11.27.	2023.11.27.
	목록3~4중 일부(110m <sup>2</sup> 및 121m <sup>2</sup> )	권리신고	기타 임차인	2017.12.30.~2 027.12.29.	200,000,000		2018.01.08.	2023.11.27.	2024.7.30.
박재현	목록4 전부	현황조사	캡핑장 임차인	미상	미상	미상			
	목록3~5중 일부(1,000 m <sup>2</sup> )	권리신고	기타 임차인	2024.05.01.~2 034.04.31.	350,000,000		2024.01.12.	2024.07.09.	2024.7.29.
	목록3~5중 일부	현황조사	기타 임차인	20240501	350,000,000		2024.07.09		
	목록3~5 토지(약 1,000m <sup>2</sup> ) 및 건물 일부(약 15평)	권리신고	기타 임차인	2024.05.01.~2 034.04.31.	350,000,000		2024.07.09.	2024.07.09.	2024.10.15.

성현숙	목록5,6 1층1호	현황조사	점포 임차인	20160120	70,000,000		2016.03.02.		
	목록6 1층 1호(73.71 m <sup>2</sup> ) 및 2층 일부(48m <sup>2</sup> )	권리신고	점포 임차인	2016.01.20.	70,000,000		2016.05.16.	2016.05.09.	2024.10.11.
신수장	목록1,2	현황조사	점포 임차인			3,000,00 0	2023.07.04		
	목록1,2 건물 38.52m <sup>2</sup>	권리신고	점포 임차인	2023.07.01.~2 024.10.31.	50,000,000		2023.07.04.		2023.9.15.
	목록2, 3~5 건물 전후면 주차장, 캠 핑장주차장	권리신고	점포 임차인	2023.07.01.~2 024.10.31.(자 동갱신)	5,000,000	1,000,00 0	2023.07.04.		2023.9.15.
한사왕	목록6 1층 1호	현황조사	점포 임차인	2023.08.21	75,000,000		2024.07.30.		
	목록6(임차 부분 미상)	현황조사	미상 임차인	미상	1,000,000		2013.09.25	미상	
	목록6 1층2호	현황조사	점포 임차인	20230620	130,000,000		2024.07.30.		
	목록6	현황조사	주거 점유자				2020.08.21		
	목록6 1층 1호(48m <sup>2</sup> )	권리신고	점포 임차인	2023.08.21.~2 033.08.20.	75,000,000		2024.07.01.	2024.07.30.	2024.10.15.
	목록6 2층2호 전부(48m <sup>2</sup> )	권리신고	주거 임차인	2024.01.20.~2 034.01.19.	75,000,000		2020.08.21.	2024.07.31	2024.10.15.
	목록6 1층2호(50. 77m <sup>2</sup> )	권리신고	점포 임차인	2023.06.20.~2 033.06.19.	130,000,000		2013.10.01.	2024.07.30.	2024.10.15.
한영균	목록5( 임차부분 미상)	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2024.03.07	미상	
	목록5 토지전부(1, 190m <sup>2</sup> )	권리신고	기타 임차인	2012.10.01~2 042.09.30.	200,000,000		2015.04.21.	2023.10.11.	2024.8.5.

<비고>

(주)종로고시 엠플러스:임대인 1차 삼보에셋, 2차 신영애와 계약

김의균:상호는 운악산 카라반임

박재현:울란파 카라반 캠핑장

성현숙:임차인 성현숙이 2층 중 일부의 상가임대차에 대하여 1층 계약당시 동시에 작성한 계약서가 별도로 있으나, 보증금은 1층 임차보증금에 포함된 것이라고 진술.

한영균:상호는 스타임

※ 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

#### 비고란

1. 일괄매각. 제시외 건물 포함, 목록2는 지분매각
2. 2024. 8. 6.자 유치권자 정종숙(이룸디자인)이 운악카라반 캠핑부지 조성 및 카라반리모델링 공사대금(목록3~5, 금 243,510,000원)으로 유치권신고를 하였으나 그 성립여부는 불분명함
3. 목록1,2는 근린생활시설(운악마곡수 숯불닭갈비), 목록3, 4는 경계구분없이 카라반캠핑장, 목록5, 6은 2층 단독주택 및 제1,2종근린생활시설(1층 소매점등(현황 커피숍등), 2층 다가구주택), 목록 7은 도로임
4. 목록 1,3 지상에 소재하는 제시외 콘테이너 BOX, 캐러반은 이동 및 철거가 용이하여 평가 및 매각에서 제외하고, 정원수는 거래관행 등을 감안하여 토지가치에 포함하여 평가 및 매각
5. 목록 4, 5 지상에 소재하는 제시외 비가림(철골조 칼라강판지붕 단층 36m<sup>2</sup>) 4동, 창고(판넬조 판넬지붕 단층 6m<sup>2</sup>) 1동 및 컨테이너, 캠핑카, 수목 등은 철거 및 이동이 용이하여 평가 및 매각에서 제외
6. 임차인 신수장이 임차인의 비용상환청구권인 유익비 및 필요비로서 유치권신고서를 제출함(신고금액 33,203,280원)

※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

2023타경78422

[물건 1]

1. 경기도 가평군 조종면 신상리 206-5  
대  $935\text{m}^2$

매각지분 신영애 지분 5분의 3, 김진 지분 5분의 1, 김진실 지분 5분의 1 전부

2. 경기도 가평군 조종면 신상리 206-5

[도로명주소] 경기도 가평군 조종면 운악청계로 422  
위 지상

목조 기와지붕 단층 근린생활시설

$157.79\text{m}^2$

목조 기와지붕 단층 주택

$38.52\text{m}^2$

제시외 2-1 출입구 목조 기와지붕  $3.75\text{m}^2$   
2-2 주방 판넬조 판넬지붕  $21.6\text{m}^2$   
2-3 창고 판넬조 판넬지붕  $58.72\text{m}^2$   
2-4 휴게실 목조 기와지붕  $13.5\text{m}^2$   
2-5 창고 판넬조 판넬지붕  $9\text{m}^2$   
2-6 야외식당 파이프조 천막지붕  $31\text{m}^2$

매각지분 신영애 소유 중 196.31분의 157.79 지분 전부

3. 경기도 가평군 조종면 신상리 206-8

대  $2716\text{m}^2$

제시외 3-1 데크 파이프조  $180\text{m}^2$

매각지분 삼보에셋컨설팅 주식회사 소유 전부

4. 경기도 가평군 조종면 신상리 206-9

대  $1121\text{m}^2$

매각지분 삼보에셋컨설팅 주식회사 소유 전부

5. 경기도 가평군 조종면 신상리 206-10

대  $1190\text{m}^2$

매각지분 삼보에셋컨설팅 주식회사 소유 전부

-----  
6. 경기도 가평군 조종면 신상리 206-10

[도로명주소] 경기도 가평군 조종면 운악청계로 424

위 지상

철근콘크리트구조 경사지붕(경량철골구조) 2층 단독주택 및 제1종근린생활시설

및 제2종근린생활시설

지1층 48.02m<sup>2</sup> (창고)

1층 73.71m<sup>2</sup> (일반음식점)

1층 50.77m<sup>2</sup> (소매점)

2층 98.28m<sup>2</sup> (다가구주택)

제시외 6-1 창고 철파이프조 15.2m<sup>2</sup>

6-2 창고 판넬조 2.8m<sup>2</sup>

6-3 창고 판넬조 8.1m<sup>2</sup>

6-4 창고, 물탱크실 판넬조 8.4m<sup>2</sup>

매각지분 한영균 소유 전부

7. 경기도 가평군 조종면 신상리 206-6

도로 257m<sup>2</sup>

매각지분 이은경 소유 전부

감정평가액		2,707,563,250	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.24	2,707,563,250	270,756,400
2회	2026.01.15	1,895,294,000	189,529,400
3회	2026.03.05	1,326,706,000	132,670,600
4회	2026.04.09	928,694,000	92,869,400

1. 일괄매각. 제시외 건물 포함, 목록2는 지분매각
2. 2024. 8. 6.자 유치권자 정종숙(이룸디자인)이 운  
악카라반 캠핑부지 조성 및 카라반리모델링 공사대금( 목록3~5, 금 243,510,000원)으로 유치권신고를 하였으  
나 그 성립여부는 불분명함
3. 목록1,2는 근린생활시설(운악막국수 숯불닭갈비),  
목록3, 4는 경계구분없이 카라반캠핑장, 목록5, 6은  
2층 단독주택 및 제1,2종근린생활시설(1층 소매점등( 현황 커피숍등), 2층 다가구주택), 목록 7은 도로임
4. 목록 1,3 지상에 소재하는 제시외 콘테이너 BOX,  
캐러반은 이동 및 철거가 용이하여 평가 및 매각에서

제외하고, 정원주는 거래관행 등을 감안하여 토지가치에 포함하여 평가 및 매각

5. 목록 4, 5 지상에 소재하는 제시외 비가림(철골조 칼라강판지붕 단층 36m<sup>2</sup>) 4동, 창고(판넬조 판넬지붕 단층 6m<sup>2</sup>) 1동 및 컨테이너, 캠핑카, 수목 등은 철거 및 이동이 용이하여 평가 및 매각에서 제외

6. 임차인 신수장이 임차인의 비용상환청구권인 유익비 및 필요비로서 유치권신고서를 제출함(신고금액 33,203,280원)