

## 부동산 매각공고

(채무자 김재선의 파산관재인 변호사 정원일)

### 1. 매각대상 부동산들

| 순번 | 물 건 소 재 지             | 지목 | 면 적<br>(㎡) | 채무자의 지분      |
|----|-----------------------|----|------------|--------------|
| 1  | 화성시 만세구 향남읍 방축리 191   | 답  | 1,240      | 1240분의 91.5  |
| 2  | 화성시 만세구 향남읍 방축리 259-8 | 답  | 205        | 205의 106     |
| 3  | 화성시 만세구 향남읍 방축리 321-9 | 답  | 291        | 291분의 99     |
| 4  | 화성시 만세구 향남읍 하길리 273-3 | 전  | 1851       | 1,851분의 16.5 |

### 2. 입찰방법 및 일시, 장소

가. 매각방법 : 경쟁입찰에 의한 일괄매각

나. 매각조건 : 최저입찰금액 이상의 최고가 응찰자를 낙찰자로 함

최고가 응찰자가 2인 이상인 경우 즉석에서 최고가 이상으로 재입찰을 실시하여 결정

다. 입찰장소 : 서울 서초구 서초대로53길 15, 5층(법무법인 청린 파산관재인 정원일)

라. 입찰일시

| 입찰일시                        | 최저입찰금       | 입찰보증금      | 비 고       |
|-----------------------------|-------------|------------|-----------|
| 제1회 2026. 10. 22. (목) 14:00 | 90,000,000원 | 9,000,000원 |           |
| 제2회 2026. 10. 22. (목) 14:30 | 72,000,000원 | 7,200,000원 | 저감율 - 20% |
| 제3회 2026. 10. 29. (목) 14:00 | 57,600,000원 | 5,760,000원 | 저감율 - 20% |
| 제4회 2026. 10. 29. (목) 14:30 | 46,000,000원 | 4,600,000원 | 저감율 - 20% |
| 제5회 2026. 11. 5. (목) 14:00  | 36,800,000원 | 3,680,000원 | 저감율 - 20% |
| 제6회 2026. 11. 5. (목) 14:30  | 29,400,000원 | 2,940,000원 | 저감율 - 20% |

### 3. 입찰의 성립

가. 위 입찰일시 전까지 입찰장소로 입찰서를 우편(현장 접수 불가)으로 제출하여야 하고, 입찰시 최저입찰금액의 10%의 입찰보증금을 현금 또는 자기앞수표로 지불하거나, 지정계좌로 입금하여야 합니다(먼저 입찰서를 우편으로 제출하시고, 최고가 낙찰자만 입금합니다).

나. 1인 이상의 유효한 입찰로 성립하며, 당해 입찰기일에서 유찰되는 경우 수의계약 방식으로 전환될 수 있습니다(단 서울회생법원 제213단독의 허가를 조건으로 합니다).

#### 4. 낙찰자결정 및 입찰보증금의 반환

- 가. 최저입찰금액 이상의 최고가 입찰인을 낙찰자로 결정합니다.
- 나. 최고가 응찰자가 2인 이상인 경우 즉석에서 최고가 이상으로 재입찰을 실시하여 결정합니다.
- 다. 최고가 입찰인을 제외한 차순위 입찰인 등의 입찰보증금은 즉시 반환합니다.

#### 5. 계약체결 및 대금납부

- 가. 계약체결시 입찰보증금은 계약금으로 전환되며, 잔금은 법원의 매각허가 결정 통지(전화, 문자 메시지 포함) 후 7일 이내에 지정계좌로 이체하거나, 직접 납부하여야 합니다.
- 나. 계약의 효력은 서울회생법원 제213단독의 허가를 조건으로 발생하며, 213단독으로부터 매각불허가를 받는 경우, 입찰보증금은 별도의 이자없이 낙찰자에게 반환됩니다.
- 다. 최고가 입찰인이 낙찰 후 매매계약을 체결하지 않거나 매매계약 후 잔금납부를 하지 않을 경우 입찰보증금은 몰취되고 계약은 무효가 되며, 아울러 향후 재매각 절차에서 해당 최고가 입찰인이나 동인의 임직원(가족 포함)은 입찰할 수 없습니다.

#### 6. 입찰서류

- 가. 개인: 입찰서, 주민등록증, 인감증명서, 인감도장 각 1부
- 나. 법인: 입찰서, 법인등기부등본, 법인인감증명서, 인감도장 각 1부
- 다. 대리인: 위임장에 위임인 인감도장 날인하고 위임인의 인감증명서를 첨부하고 아울러 대리인 신분증, 대리인 도장을 지참할 것

#### 7. 유의사항

- 가. 전체 부동산 지분에 대한 일괄매각을 원칙으로 하고, 입찰인은 입찰전에 입찰에 필요한 모든 사항을 숙지하여야 하며, 이와 관련하여 발생하는 모든 책임은 입찰인에게 있습니다.
- 나. 입찰인은 위 매각대상물을 입찰당시의 현황대로 인수하여야 하고, 어떠한 경우에도 파산관재인에 대하여 위 목적물 자체의 하자 또는 이에 관한 권리의 하자를 주장할 수 없으므로, 입찰서 제출 전 위 매각대상물에 관한 사항을 확인하여야 합니다.
- 다. 낙찰 후에는 어떠한 사항도 파산관재인에 대해 책임을 물을 수 없으며, 매매계약 체결된 이후 계약의 무효나 취소를 주장할 수 없습니다.
- 라. 매수인은 매매계약 체결 후 30일 이내에 매매가격 등을 부동산 소재지 등의 시,

군, 구청장에게 신고하여야 하며, 이를 해태하여 발생하는 과태료 등은 매수인이 부담합니다.

마. 본 매각 공고 기재 사항은 별도로 체결할 부동산 매매계약의 일부로 봅니다.

**8. 응찰자(매수희망자)가 없을 경우**

-입찰이 성립되지 않을 경우, 향후 파산213단독의 허가를 받아 재매각공고, 수의매각 또는 환가포기 안내 후 환가포기절차를 진행할 수 있습니다.

※기타 자세한 사항은 파산관재인 사무소(전화 : 02)537-9116 / 팩스 02)536-9117/로 문의하시기 바랍니다.

※ 첨부서류 : 각 부동산등기부등본

채무자 김재선의  
파산관재인 변호사 정원일



( )회 차 입찰서

## <입찰인>

|                |  |           |            |  |
|----------------|--|-----------|------------|--|
| 성명             |  | 입찰<br>대리인 | 성명         |  |
| 주민(법인)<br>등록번호 |  |           | 주민등록<br>번호 |  |
| 주소             |  |           |            |  |
| 전화번호           |  | 팩스번호      |            |  |

귀 파산재단의 부동산 매각공고에 대하여 입찰인은 아래와 같이 입찰합니다.

-아 래-

## ■ 입찰대상 부동산 표시

| 순번 | 물 건 소 재 지             | 지목 | 면 적<br>(㎡) | 채무자의 지분      |
|----|-----------------------|----|------------|--------------|
| 1  | 화성시 만세구 향남읍 방축리 191   | 답  | 1,240      | 1240분의 91.5  |
| 2  | 화성시 만세구 향남읍 방축리 259-8 | 답  | 205        | 205의 106     |
| 3  | 화성시 만세구 향남읍 방축리 321-9 | 답  | 291        | 291분의 99     |
| 4  | 화성시 만세구 향남읍 하길리 273-3 | 전  | 1851       | 1,851분의 16.5 |

## <입찰금 및 입찰보증금>

|       |                                            |
|-------|--------------------------------------------|
| 입찰금   | 금 _____ 원(W)<br>※주의:입찰금은 최저입찰가액 이상이어야 합니다. |
| 입찰보증금 | 금 _____ 원(W)<br>※주의:입찰보증금은 최저입찰가액의 10%입니다. |

응찰자 주소:  
주민등록번호:  
성명: (인)

채무자 김재선의 파산관재인 변호사 정원일 귀중



# 등기사항일부증명서(특정인 지분)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1348-1996-658294



[토지] 경기도 화성시 만세구 향남읍 방축리 191

특정명의인 : 김재선

최종지분 : 1240분의 91.5

## 【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )

| 표시번호 | 접 수 | 소 재 지 번                    | 지 목 | 면 적   | 등기원인 및 기타사항                           |
|------|-----|----------------------------|-----|-------|---------------------------------------|
| 4    |     | 경기도 화성시 만세구<br>향남읍 방축리 191 | 답   | 1240㎡ | 2026년2월1일<br>행정구역명칭변경<br>2026년2월2일 등기 |

## 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

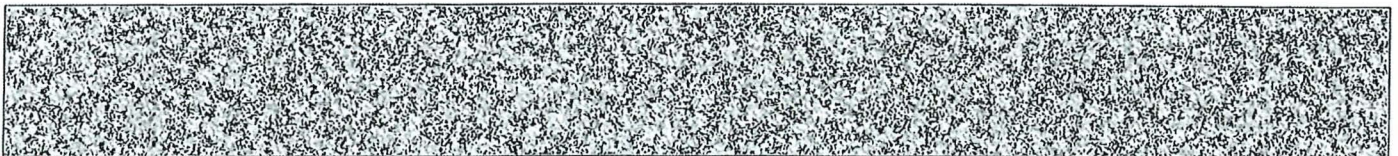
| 순위번호 | 등 기 목 적                                          | 접 수                     | 등 기 원 인                                           | 권리자 및 기타사항                                                                                                       |
|------|--------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25   | 5번분정규지분1240<br>분의395.3 중<br>일부(1240분의91.5)<br>이전 | 2016년5월18일<br>제83583호   | 2016년3월28일<br>매매                                  | 공유자 지분 1240분의 91.5<br>김재선 570915-*****<br>경기도 성남시 수정구 청계산로457번길 14,<br>씨동 101호(상적동, 청계몽베르)<br>거래가액 금52,750,000원. |
| 39   | 25번김재선지분회생<br>절차폐지                               | 2024년10월24일<br>제287918호 | 2024년9월27일<br>회생절차폐지결<br>정의<br>확정(2024간회<br>단103) |                                                                                                                  |

## 【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 134202VKA0819604V010966161000058284800019406002212

발급확인번호 AAPC-TKIW-2946

발행일 2026/04/16

[토지] 경기도 화성시 만세구 향남읍 방축리 191

관할등기소 수원지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함

[참고사항]

- 가. 특정명의인 이외에는 유효한 등기사항일부증명서로 사용할 수 없습니다.
- 나. 공유관계에 있는 특정 명의인에 대한 현재 효력이 있는 지분 내역을 표시합니다.
- 다. 소유권 이외의 권리(을구)사항은 특정 명의인과 관련된 사항 만을 표시합니다.

이 증명서(특정인 지분)는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2026년 4월 16일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



- \* 실선으로 그려진 부분은 말소사항을 표시함.
- \* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

- \* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 134202VKA0819604V010966161000058284300029406002212

발급확인번호 AAPC-TKIW-2946

발행일 2026/04/16