부 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경23062 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 7. 14.	담임법관 (사법보좌관)	윤미순 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	1. 채무자 황의순 지분: 2024.07.16. 가압류 2. 채무자 김미향 지분: 2025.11.17.강제경매개시결정			배당요구종기	2026. 1. 27.

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·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
전영철	2003호	등기사항전부증명서	주거 임차권자	2020.10.15.~	262,500,000 (최초 보증금 250,000,000)		2020.10.15.	2020.09.11. (250,000,000원에 대하여), 2022.10.28. (증액된 12,500,000원에 대하여)	
주택도시보증공사 (임차인 전영철)	2003호	권리신고	주거 임차인	2020.10.15.~ 2024.10.21.	250,000,000		2020.10.15.	2020.09.11.	2025.12.30.

<비고>

전영철:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024.10.21.이고, 보증금 265,000,000원 중 12,500,000원은 2022. 9. 2.에 증액되었으며, 증액분에 대한 확정일자는 2022.10.28.임.

주택도시보증공사(임차인 전영철):주택임대차보호법 제3조의2 제7항에 따라 신청채권자인 주택도시보증공사가 임차인 전영철의 임차보증금 262,500,000원 중 250,000,000원에 대하여 우선변제권을 승계함.

※ 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

매수인에게 대항할 수 있는 을구 3번 임차권등기(임대차보증금 262,500,000원(2022. 9. 2. 금 12,500,000원 증액), 전입일자 2020.10.15. 확정일자 2020.09.11.(금 250,000,000원), 2022.10.28.(증액된 금 12,500,000원))가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

※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

2025타경23062

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

부산광역시 부산진구 범천동 849-2
대동레미안센트럴시티5
[도로명주소] 부산광역시 부산진구 범일로192번길 10

철근콘크리트구조 평스라브지붕 20층 공동주택
지2층 782.81㎡
지1층 944.105㎡
1층 598.39㎡
2층 778.09㎡
3층 778.09㎡
4층 619.625㎡
5층 608.795㎡
6층 608.795㎡
7층 608.795㎡
8층 608.795㎡
9층 608.795㎡
10층 608.795㎡
11층 608.795㎡
12층 608.795㎡
13층 608.795㎡
14층 608.795㎡
15층 608.795㎡
16층 608.795㎡
17층 608.795㎡
18층 608.795㎡
19층 608.795㎡
20층 608.795㎡

전유부분의 건물의 표시

20층 2003호
철근콘크리트구조 공동주택 53.0631㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 부산광역시 부산진구 범천동 849-2
대 1252.6㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 1,252.6분의 8.29

감정평가액 300,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.08.10	300,000,000	30,000,000
2회	2026.09.07	210,000,000	21,000,000
3회	2026.10.12	147,000,000	14,700,000
4회	2026.11.09	102,900,000	10,290,000