부산지방법원 서부지원

매각물건명세서

사건	2025타경102026 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 5. 22.	담임법관 (사법보좌관)	정인석 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2025. 10. 15. 강제경매개시결정			배당요구종기	2026. 1. 8.

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)
김순옥		현황조사	주거 임차인				2024.12.15.		
이동운	1202호	등기사항전부증명서	주거 주택임차권자	2021.09.13.~	280,000,000		2021.09.13.	2021.09.13.	
	1202호	권리신고	주거 주택임차권자	2021.09.13.~	280,000,000		2021.09.13.	2021.09.13.	2025.12.12.

<비고>

김순옥:권리신고를 하지 않아 임대차관계 불분명.

이동운:주택임차권등기권리자로 등기일은 2023.12.21.임. 대항력있는 임차인으로 배당에서 보증금 전액을 변제받기 못하면 잔액을 매수인이 인수함.

이동운:신청채권자 주택도시보증공사는 임차인 이동운의 임차보증금반환채권 양수인임(대항력및우선변제권 승계)

※ 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

-별도등기 토지등기부 을구 1번 지상권설정등기(1987.06.10. 등기)는 말소되지 않고 매수인에게 인수됨.

- 매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 1번 임차권등기(2023.12.21. 등기) 있음(임대차보증금 280,000,000원, 전입일자 및 확정일자 2021.09.13.) 배당에서 보증금이 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

2025타경102026

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

부산광역시 서구 서대신동2가 35-6
툇마루 가
[도로명주소] 부산광역시 서구 구덕로315번길 5

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 공동주택
1층 108.0885㎡
2층 96.8888㎡
3층 96.8888㎡
4층 96.8888㎡
5층 95.2638㎡
6층 147.1754㎡
7층 147.1754㎡
8층 147.1754㎡
9층 147.1754㎡
10층 142.5714㎡
11층 116.6814㎡
12층 131.0868㎡
13층 124.2914㎡
14층 117.5408㎡
15층 117.2478㎡
16층 108.0032㎡
지1층 57.4411㎡

전유부분의 건물의 표시

12층1202호
철근콘크리트구조 공동주택 51.4609㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 부산광역시 서구 서대신동2가 35-6 대 331㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 331분의 11.9885

감정평가액		288,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.08.25	288,000,000	28,800,000
2회	2026.09.29	201,600,000	20,160,000

3회	2026.11.03	141,120,000	14,112,000
4회	2026.12.08	98,784,000	9,878,400