부 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2026타경10673 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 12.	담임법관 (사법보좌관)	윤미순 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2026.04.24. 강제경매개시결정			배당요구종기	2026. 7. 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)
문찬종		현황조사	주거 임차인				2025.11.18.		
이정섭 (채권양도)	202호	등기사항전부증명서	주거 임차권자	2020.12.22.	241,500,000 (최초계약 230,000,000원, 2022.9.24. 11,500,000원 증액)		2020.12.22.	2020.12.03. (230,000,000원) /2022.9.26. (증액된 11,500,000원에 대하여)	

<비고>

문찬종:권리신고 없어 임대차관계 불분명

이정섭(채권양도):주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024.12.30.이고, 주택임대차보호법 제3조의2 제7항에 따라 신청채권자인 주택도시보증공사가 임차인의 임차보증금 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

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

주택도시보증공사(양도전:임차인 이정섭)로부터 2026.09.01.자에 '임차보증금에 대하여 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기하며, 전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임대차보증금 반환청구권을 포기하고 임차권등기를 말소하는 것에 동의한다.'는 내용의 확약서가 제출됨

※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

2026타경10673

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

부산광역시 부산진구 양정동 401-5, 401-16
대능더에스티지
[도로명주소] 부산광역시 부산진구 중앙대로 889-8

철근콘크리트조 스라브지붕 20층 공동주택
지하1층 381.61㎡
1층 295.2㎡
2층 455.035㎡
3층 455.035㎡
4층 455.035㎡
5층 455.035㎡
6층 455.035㎡
7층 455.035㎡
8층 455.035㎡
9층 455.035㎡
10층 455.035㎡
11층 455.035㎡
12층 455.035㎡
13층 485.415㎡
14층 485.415㎡
15층 485.415㎡
16층 485.415㎡
17층 485.415㎡
18층 485.415㎡
19층 485.415㎡
20층 485.415㎡

전유부분의 건물의 표시

2층202호
철근콘크리트구조 공동주택 54.0879㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 부산광역시 부산진구 양정동 401-5
대 655.5㎡
2. 동 소 401-16
대 591.1㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 1,246.6분의 10.6954

감정평가액 227,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.09	227,000,000	22,700,000
2회	2026.12.07	158,900,000	15,890,000
3회	2027.01.11	111,230,000	11,123,000
4회	2027.02.15	77,861,000	7,786,100

주택도시보증공사(양도전:임차인 이정섭)로부터 2026.09.01.자에 '임차보증금에 대하여 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기하며, 전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임대차보증금 반환청구권을 포기하고 임차권등기를 말소하는 것에 동의한다.'는 내용의 확약서가 제출됨