

부 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2022타경5023 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 16.	담임법관 (사법보좌관)	김건	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	목록1: ①2019.05.30.전세권 (건물일부, 3층) ②2021.02.23.근저당권 (3층을 제외한 나머지) 목록2~5: 2021.02.23.근저당권			배당요구종기	2023. 3. 3.	
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(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
대한예수 교장로회 부암목양 교회	5층 787.1㎡ 중 393.55㎡	권리신고	기타 임차인	2021.08.30.~ 2022.08.30.	260,000,000	2,000,000				2023.3.3.
박경자	한양마트 사랑점 내 '한양떡'집	현황조사	점포 임차인		5,000,000	800,000	2013.01.07			
주식회사 한양스토 아사랑	건물 중 3층 전부	등기사항전 부증명서	건물 전세권자	2019.5.30.~ 2025.6.9.	100,000,000					
	3층 전부	현황조사	점포 임차인	2011.11.1. 부터 현재까지	200,000,000	12,000,000	2011.10.18			
	3층 전부	권리신고	점포 임차인	2012.7.1.~	200,000,000	6,000,000	2011.10.18.			2023.1.13.
	건물 중 3층 전부	권리신고	건물 전세권자	2019.5.30.~	200,000,000					2023.1.13.

<비고>

- 박경자:① 현황보고서에 의하면, 임차인 주식회사 한양스토아 사랑점과 보증금 500만 원 및 차임 80만원에 임대차계약을 하였다고 하나 상가건물임대차현황서에는 차임 44만원으로 기재되어 있음. ② 권리신고가 없어 정확한 임대차관계는 알 수 없음.
- 주식회사 한양스토아사랑:① 전세권설정등기(2019.5.30.제23095호)
 ② 2019.12.26.자 전세변경계약서에 의하면 전세보증금 2억 원으로 하되 1억 원은 기 전세권으로 인정한다고 기재됨.
 ③ 상가건물임대차현황서에는 차임 1200만원이나, 월 임대료는 600만원으로 인함.
 ④ 증액된 전세금 1억 원에 대하여는 전세권 증액등기 없음.
 ⑤ 2015.6.10.자 전세계약서에 의하면 유치권부존재확인소송에서 다투던 금 853,060,000원은 임대인이 임차인에게 배상하고,

2019.12.26.자 전세변경계약서에 따라 추가리뉴얼시설비 350,000,000원 합 1,203,060,000원이 모두 공제될 때까지 월차임을 지급하지 아니한다는 계약사항은 명시되어 있으나, 부산지방법원 2023가합43392 유치권부존재확인 소에서 유치권이 존재하지 않음이 판결확정됨.(2024.5.17.확정)
※ 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
<ul style="list-style-type: none"> -일괄매각. 제시외 건물 포함. -목록 ②,③,⑤는 상업용 건부지로서 용도상 불가분임, ②,③,⑤ 지상 제시외건물은 외관상 인접토지(부암동 716번지)상의 가설 건축물과 연결되어 있고, 일부 인접토지에 과채되어 있는 것으로 판단됨. -목록 ①본건 건물 중 1층 및 2층의 주차공간, 옥상의 계단실 및 기계실, 물탱크실 등 건축물대장상 바닥면적에 산입되지 않는 부분은 본건 건물에 포함하여 평가되었음. -건축물현황도 1~3층 평면도의 무빙워크로 추정되는 공간은 현황 철거되어 "간이리프트"및 주차공간, 매장 및 사무실 등으로 이용중임(감정평가서 참조). -주식회사 한양스토아사랑으로부터 유치권 신고 금 1,203,060,000원 있으나 그 성립여부는 알 수 없음(다만,2019.12.26.자 전세 변경계약서에 의하면 유치권부존재확인소송에서 다투던 금 853,060,000원은 임대인이 임차인에게 배상하고 추가리뉴얼시설비 350,000,000원 합 1,203,060,000원이 모두 공제될 때까지 월차임을 지급하지 아니한다는 계약사항은 명시되어 있으나, 부산지방법원 2023가합43392 유치권부존재확인 소에서 유치권이 존재하지 않음이 판결확정됨(2024.5.17.확정)

- ※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

2022타경5023

[물건 1] 1. 부산광역시 부산진구 부암동 620-6, 594-133, 620-16 부암제일상가

[도로명주소] 부산광역시 부산진구 백양산로 48

위 지상

일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 5층 판매시설,제2종근린생활시설

1층 107.54㎡

2층 215.46㎡

3층 762.34㎡

4층 780.22㎡

5층 787.1㎡

지하 94.62㎡

제시외 1-1 매장일부 판넬조 기타지붕 163.1㎡

2. 부산광역시 부산진구 부암동 620-6

대 727㎡

3. 부산광역시 부산진구 부암동 620-16

대 336㎡

4. 부산광역시 부산진구 부암동 620-20

도로 11㎡

5. 부산광역시 부산진구 부암동 594-133

대 329㎡

감정평가액

7,483,193,100

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2026.02.03	7,483,193,100	748,319,400
2회	2026.03.10	5,238,235,000	523,823,500
3회	2026.04.14	3,666,765,000	366,676,500
4회	2026.05.19	2,566,736,000	256,673,600

-일괄매각. 제시외 건물 포함.

-목록 ②,③,⑤는 상업용 건부지로서 용도상 불가분

입, ②,③,⑤ 지상 제시외건물은 외관상 인접토지(부암동 716번지)상의 가설건축물과 연결되어 있고, 일부 인접토지에 과재되어 있는 것으로 판단됨.

-목록 ①본건 건물 중 1층 및 2층의 주차공간, 옥상의 계단실 및 기계실, 물탱크실 등 건축물대장상 바닥 면적에 산입되지 않는 부분은 본건 건물에 포함하여 평가되었음.

-건축물현황도 1~3층 평면도의 무빙위크로 추정되는 공간은 현황 철거되어 "간이리프트"및 주차공간, 매장 및 사무실 등으로 이용중임(감정평가서 참조).

-주식회사 한양스토아사랑으로부터 유치권 신고 금 1,203,060,000원 있으나 그 성립여부는 알 수 없음(다만,2019.12.26.자 전세변경계약서에 의하면 유치권부존재확인소송에서 다투던 금 853,060,000원은 임대인이 임차인에게 배상하고 추가리뉴얼시설비 350,000,000원 합 1,203,060,000원이 모두 공제될 때까지 월차임을 지급하지 아니한다는 계약사항은 명시되어 있으나, 부산지방법원 2023가합43392 유치권부존재확인의 소에서 유치권이 존재하지 않음이 판결확정됨(2024.5.17.확정)
