

# 부 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2024타경53064 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	목록1~25번 근저당권 목록 26번 저당권	2023.10.24. 2022.05.27. 근	배당요구종기	2024. 6. 5.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 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 입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
조사된 임차내역없음										
〈비고〉										
※ 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										
<p>일괄매각. 전제 전유부분 대지권미등기이며, 2024.4.15.자 감정서에 의한 목록26번 토지에 대한 대지권비율은 201호 426.4분의 16.1211, 202호 426.4분의 16.1211, 203호 426.4분의 16.1211, 204호 426.4분 16.1211, 205호 426.4분의 15.9515, 301호 426.4분의 16.1211, 302호 426.4분의 16.1211, 303호 426.4분 16.1211, 304호 426.4분의 16.1211, 305호 426.4분의 15.9515, 401호 426.4분의 16.1211, 402호 426.4분 16.1211, 403호 426.4분의 16.1211, 404호 426.4분의 16.1211, 405호 426.4분의 15.9515, 501호 426.4분 16.1211, 502호 426.4분의 16.1211, 503호 426.4분의 16.1211, 504호 426.4분의 20.1284, 505호 426.4분 15.9515, 601호 426.4분의 20.1284, 602호 426.4분의 20.1284, 603호 426.4분의 20.1284, 604호 426.4분 20.1284, 605호 426.4분의 20.1355 임. 현황조사보고서상 각 호별 공유면적의 합계는 317.0113㎡이나, 예상 분양면적(920.1825㎡)에서 전유면적 합계(603.320㎡)를 공제한 면적은 316.8625㎡로서 양자 불일치하며, 등기사항전부증명서상 각 층 건물합계 면적은 914.1825㎡이므로 현황조사보고서상 예상 분양면적 합계(920.1825㎡, 건축허가서상 연면적)와 불일치하므로 면적 재확인 필요 하며 추후 관련 공부의 정리 및 등재시 각 호별 공유면적 등 예상면적은 변동될 수 있으니 입찰시 유의바람.</p> <p>목록26번 토지는 각 호실별 토지의 지분이 구분되어 있지 않은 상태이나 최저매각가격에 대지권가격이 포함됨.</p>										

목록1~6, 9~12,14,15, 19~25 다세대주택(도시형생활주택)이며, 목록7,8,13,16~18은 업무시설(오피스텔)임.

본건 집합건물은 사용승인 전 촉탁등기된 부동산으로 집합건축물대장이 존재하지 아니하며, 건물내 계단실 창호 미설치, 각 호실 문 미시공, 마루 미시공, 천정 일부 및 콘센트 미시공, 가존흡선 미설치, 보일러 미설치, 주차장 및 1층바닥 미시공, 옥상 펜스 일부 미설치 등 건물이 미완공 상태이므로 입찰시 유의바람.

김지해, 최문채가 2025.3.11. 유치권신고(공사대금)를 하였으나 그 성립여부는 불분명함.

※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

2024타경53064

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>

2층 171.6625m<sup>2</sup>

3층 171.6625m<sup>2</sup>

4층 171.6625m<sup>2</sup>

5층 171.9875m<sup>2</sup>

6층 203.5625m<sup>2</sup>

#### 전유부분의 건물의 표시

2층201호

철근콘크리트조

22.810m<sup>2</sup>

#### 2. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>

2층 171.6625m<sup>2</sup>

3층 171.6625m<sup>2</sup>

4층 171.6625m<sup>2</sup>

5층 171.9875m<sup>2</sup>

6층 203.5625m<sup>2</sup>

#### 전유부분의 건물의 표시

5층503호

철근콘크리트조

22.810m<sup>2</sup>

#### 3. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>

2층 171.6625m<sup>2</sup>

3층 171.6625m<sup>2</sup>

4층 171.6625m<sup>2</sup>

5층 171.9875m<sup>2</sup>

6층 203.5625m<sup>2</sup>

---

전유부분의 건물의 표시

3층302호  
철근콘크리트조  
22.810m<sup>2</sup>

4. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>

2층 171.6625m<sup>2</sup>

3층 171.6625m<sup>2</sup>

4층 171.6625m<sup>2</sup>

5층 171.9875m<sup>2</sup>

6층 203.5625m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

3층304호  
철근콘크리트조  
22.810m<sup>2</sup>

5. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>

2층 171.6625m<sup>2</sup>

3층 171.6625m<sup>2</sup>

4층 171.6625m<sup>2</sup>

5층 171.9875m<sup>2</sup>

6층 203.5625m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

4층401호  
철근콘크리트조  
22.810m<sup>2</sup>

6. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>

2층 171.6625m<sup>2</sup>

3층 171.6625m<sup>2</sup>

4층 171.6625m<sup>2</sup>

5층 171.9875m<sup>2</sup>

6층 203.5625m<sup>2</sup>

---

---

전유부분의 건물의 표시

4층405호  
철근콘크리트조  
22.570m<sup>2</sup>

7. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>

2층 171.6625m<sup>2</sup>

3층 171.6625m<sup>2</sup>

4층 171.6625m<sup>2</sup>

5층 171.9875m<sup>2</sup>

6층 203.5625m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

6층601호  
철근콘크리트조  
28.480m<sup>2</sup>

8. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>

2층 171.6625m<sup>2</sup>

3층 171.6625m<sup>2</sup>

4층 171.6625m<sup>2</sup>

5층 171.9875m<sup>2</sup>

6층 203.5625m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

6층605호  
철근콘크리트조  
28.490m<sup>2</sup>

9. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>

2층 171.6625m<sup>2</sup>

3층 171.6625m<sup>2</sup>

4층 171.6625m<sup>2</sup>

5층 171.9875m<sup>2</sup>

6층 203.5625m<sup>2</sup>

---

---

전유부분의 건물의 표시

4층402호  
철근콘크리트조  
22.810m<sup>2</sup>

10. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>  
2층 171.6625m<sup>2</sup>  
3층 171.6625m<sup>2</sup>  
4층 171.6625m<sup>2</sup>  
5층 171.9875m<sup>2</sup>  
6층 203.5625m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

4층403호  
철근콘크리트조  
22.810m<sup>2</sup>

11. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>  
2층 171.6625m<sup>2</sup>  
3층 171.6625m<sup>2</sup>  
4층 171.6625m<sup>2</sup>  
5층 171.9875m<sup>2</sup>  
6층 203.5625m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

5층501호  
철근콘크리트조  
22.810m<sup>2</sup>

12. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>  
2층 171.6625m<sup>2</sup>  
3층 171.6625m<sup>2</sup>  
4층 171.6625m<sup>2</sup>  
5층 171.9875m<sup>2</sup>  
6층 203.5625m<sup>2</sup>

---

---

전유부분의 건물의 표시

5층505호  
철근콘크리트조  
22.570m<sup>2</sup>

13. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>  
2층 171.6625m<sup>2</sup>  
3층 171.6625m<sup>2</sup>  
4층 171.6625m<sup>2</sup>  
5층 171.9875m<sup>2</sup>  
6층 203.5625m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

6층603호  
철근콘크리트조  
28.480m<sup>2</sup>

14. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>  
2층 171.6625m<sup>2</sup>  
3층 171.6625m<sup>2</sup>  
4층 171.6625m<sup>2</sup>  
5층 171.9875m<sup>2</sup>  
6층 203.5625m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

2층204호  
철근콘크리트조  
22.810m<sup>2</sup>

15. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>  
2층 171.6625m<sup>2</sup>  
3층 171.6625m<sup>2</sup>  
4층 171.6625m<sup>2</sup>  
5층 171.9875m<sup>2</sup>  
6층 203.5625m<sup>2</sup>

---

---

전유부분의 건물의 표시

5층502호  
철근콘크리트조  
22.810m<sup>2</sup>

16. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>  
2층 171.6625m<sup>2</sup>  
3층 171.6625m<sup>2</sup>  
4층 171.6625m<sup>2</sup>  
5층 171.9875m<sup>2</sup>  
6층 203.5625m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

5층504호  
철근콘크리트조  
28.480m<sup>2</sup>

17. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>  
2층 171.6625m<sup>2</sup>  
3층 171.6625m<sup>2</sup>  
4층 171.6625m<sup>2</sup>  
5층 171.9875m<sup>2</sup>  
6층 203.5625m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

6층602호  
철근콘크리트조  
28.480m<sup>2</sup>

18. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>  
2층 171.6625m<sup>2</sup>  
3층 171.6625m<sup>2</sup>  
4층 171.6625m<sup>2</sup>  
5층 171.9875m<sup>2</sup>  
6층 203.5625m<sup>2</sup>

---

---

전유부분의 건물의 표시

6층604호  
철근콘크리트조  
28.480m<sup>2</sup>

19. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>  
2층 171.6625m<sup>2</sup>  
3층 171.6625m<sup>2</sup>  
4층 171.6625m<sup>2</sup>  
5층 171.9875m<sup>2</sup>  
6층 203.5625m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

2층202호  
철근콘크리트조  
22.810m<sup>2</sup>

20. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>  
2층 171.6625m<sup>2</sup>  
3층 171.6625m<sup>2</sup>  
4층 171.6625m<sup>2</sup>  
5층 171.9875m<sup>2</sup>  
6층 203.5625m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

2층203호  
철근콘크리트조  
22.810m<sup>2</sup>

21. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>  
2층 171.6625m<sup>2</sup>  
3층 171.6625m<sup>2</sup>  
4층 171.6625m<sup>2</sup>  
5층 171.9875m<sup>2</sup>  
6층 203.5625m<sup>2</sup>

---

---

전유부분의 건물의 표시

2층205호

철근콘크리트조

22.570m<sup>2</sup>

22. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>

2층 171.6625m<sup>2</sup>

3층 171.6625m<sup>2</sup>

4층 171.6625m<sup>2</sup>

5층 171.9875m<sup>2</sup>

6층 203.5625m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

3층301호

철근콘크리트조

22.810m<sup>2</sup>

23. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>

2층 171.6625m<sup>2</sup>

3층 171.6625m<sup>2</sup>

4층 171.6625m<sup>2</sup>

5층 171.9875m<sup>2</sup>

6층 203.5625m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

3층303호

철근콘크리트조

22.810m<sup>2</sup>

24. 1동의 건물의 표시

부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설

1층 23.6450m<sup>2</sup>

2층 171.6625m<sup>2</sup>

3층 171.6625m<sup>2</sup>

4층 171.6625m<sup>2</sup>

5층 171.9875m<sup>2</sup>

6층 203.5625m<sup>2</sup>

---

전유부분의 건물의 표시  
3층305호  
철근콘크리트조  
22.570m<sup>2</sup>

25. 1동의 건물의 표시  
부산광역시 연제구 연산동 658-10

철근콘크리트조 6층 공동주택 및 업무시설  
1층 23.6450m<sup>2</sup>  
2층 171.6625m<sup>2</sup>  
3층 171.6625m<sup>2</sup>  
4층 171.6625m<sup>2</sup>  
5층 171.9875m<sup>2</sup>  
6층 203.5625m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시  
4층404호  
철근콘크리트조  
22.810m<sup>2</sup>

26. 부산광역시 연제구 연산동 658-10  
대 426.4m<sup>2</sup>

감정평가액		3,645,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.03	3,645,000,000	364,500,000
2회	2026.03.10	2,551,500,000	255,150,000
3회	2026.04.14	1,786,050,000	178,605,000
4회	2026.05.19	1,250,235,000	125,023,500

일괄매각. 전제 전유부분 대지권미등기이며, 2024.4.15.자 감정서에 의한 목록26번 토지에 대한 대지권비율은 201호 426.4분의 16.1211, 202호 426.4분의 16.1211, 203호 426.4분의 16.1211, 204호 426.4분의 16.1211, 205호 426.4분의 15.9515, 301호 426.4분의 16.1211, 302호 426.4분의 16.1211, 303호 426.4분의 16.1211, 304호 426.4분의 16.1211, 305호 426.4분의 15.9515, 401호 426.4분의 16.1211, 402호 426.4분의 16.1211, 403호 426.4분의 16.1211, 404호 426.4분의 16.1211, 405호 426.4분의 15.9515, 501호 426.4분의 16.1211,

---

502호 426.4분의 16.1211, 503호 426.4분의 16.1211,  
504호 426.4분의 20.1284, 505호 426.4분의 15.9515,  
601호 426.4분의 20.1284, 602호 426.4분의 20.1284,  
603호 426.4분의 20.1284, 604호 426.4분의 20.1284,  
605호 426.4분의 20.1355 임.

현황조사보고서상 각 호별 공유면적의 합계는 317.01  
13㎡이나, 예상 분양면적(920.1825㎡)에서 전유면적  
합계(603.320㎡)를 공제한 면적은 316.8625㎡로서 양자  
불일치하며, 등기사항전부증명서상 각 층 건물합계  
면적은 914.1825㎡이므로 현황조사보고서상 예상 분양  
면적 합계(920.1825㎡, 건축허가서상 연면적)와 불일치  
하므로 면적 재확인 필요하며 추후 관련 공부의 정리  
및 등재시 각 호별 공유면적 등 예상면적은 변동될 수  
있으니 입찰시 유의바람.

목록26번 토지는 각 호실별 토지의 지분이 구분되어  
있지 않은 상태이나 최저매각가격에 대지권가격이 포함  
됨.

목록1~6, 9~12,14,15, 19~25 다세대주택(도시형생활  
주택)이며, 목록7,8,13,16~18은 업무시설(오피스텔)임.

본건 집합건물은 사용승인 전 축락등기된 부동산으로  
집합건축물대장이 존재하지 아니하며, 건물내 계단실  
창호 미설치, 각 호실 문 미시공, 마루 미시공, 천정  
일부 및 콘센트 미시공, 가온옵션 미설치, 보일러 미  
설치, 주차장 및 1층바닥 미시공, 옥상 펜스 일부 미설  
치 등 건물이 미완공 상태이므로 입찰시 유의바람.

김지해, 최문채가 2025.3.11. 유치권신고(공사대금)  
를 하였으나 그 성립여부는 불분명함.

---