

# 부 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경20511 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 16.	담임법관 (사법보좌관)	이원주	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2019.03.21. 근저당			배당요구종기	2025. 4. 2.	
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)	
김별하	별지목록 기재 건물 1층 6651㎡ 중 일부 (현청 102호)	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2023.04.21.	4,320,000원 (임차보증금 10,000,000원 중 반환되지 아니한 금액)	290,000	2023.04.21.	2023.04.21.		
	102호	권리신고	주거 임차권 자	2023.04.21.~ 2024.04.20.	4,320,000원 (임차보증금 10,000,000원 중 반환되지 아니한 돈)	290,000	2023.04.21.	2023.04.21.	2025.3.11.	
엄채민	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.02.08	미상		
	201호	권리신고	주거 임차인	2024.02.08.~ 2025.02.07.	10,000,000	300,000	2024.02.08.	2024.02.08.	2025.2.7.	
서소영	건물2층 중 15㎡ (202호)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2019.06.16.~	60,000,000		2019.06.04.	2019.06.04.		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2019.06.04	미상		
	202호	권리신고	주거 임차인	2019.06.16.~2 021.06.15. (목시적갱신증)	60,000,000		2019.06.04	2019.06.04.	2025.2.6.	

하은영	건물 2층 중 20㎡ (203호)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2020.07.25.~	20,000,000	330,000	2020.07.28.	2020.07.28.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2020.07.28	미상	
	203호	권리신고	주거 임차인	2020.07.25.~ 2025.02.25. (목시적갱신증)	20,000,000	330,000	2020.07.28.	2020.07.28.	2025.2.7.
최다운	204호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.08.17.~	65,000,000		2021.08.17.	2021.07.30.	
	204호	권리신고	주거 임차권 자	2021.08.17.~ 2025.01.22.	65,000,000		2021.08.17.	2021.07.30.	2025.3.17.
방유진	301호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2022.03.11.~	63,000,000		2022.03.14.	2022.02.22.	
	301호	권리신고	주거 임차권 자	2022.03.11.~ 2024.03.10.	63,000,000		2022.03.14.	2022.02.11.	2025.4.2.
김혜인	302호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2020.08.24.~	20,000,000	330,000	2020.08.24.	2020.08.24.	
	302호	권리신고	주거 임차권 자	2020.08.10.~ 2024.10.09.	20,000,000	330,000	2020.08.24.	2020.08.24.	2025.3.16.
박성실	건물3 층 중 약 20㎡ (303호)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2019.03.03~	40,000,000	130,000	2019.03.29.	2019.03.29.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2019.03.29.	미상	
	303호	권리신고	주거 임차인	2019.03.03.~ 2021.03.02. (목시적갱신증)	40,000,000	180,000	2019.03.29.	2019.03.29.	2025.2.14.
오예림	건물 3층 중 약 22㎡ (현청 304호)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2024.02.15.~	10,000,000	300,000	2024.02.15.	2024.02.15.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.02.15	미상	
	304호	권리신고	주거 임차인	2024.02.15.~ 2026.02.14.	10,000,000	300,000	2024.02.15.	2024.02.15.	2025.2.24.

조윤서	401호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2022.03.10.~	65,000,000		2022.03.03.	2022.02.18.	
	건물 4층 중 401호 15㎡	현황조사	주거 임차권 자	2022.03.10.~	65,000,000		2022.03.03.	2022.02.18.	
노은영	건물 4층 중 남서쪽 약 20㎡ (402호)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2019.04.01.~	63,000,000		2019.04.09.	2019.04.18.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2019.04.09	미상	
	402호	권리신고	주거 임차인	2019.03.31.~ 2021.03.30. (목시적갱신중)	63,000,000		2019.04.09.	2019.04.18.	2025.2.10.
정지은	건물 5층 중 약 30㎡ (501호)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2019.06.16.~	60,000,000		2019.06.04.	2019.06.04.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2019.06.04	미상	
	501호	권리신고	주거 임차인	2019.06.16.~ 2021.06.15. (목시적갱신중)	60,000,000		2019.06.04.	2019.06.04.	2025.2.6.
신용대	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.05.17	미상	

<비고>

김별하:주택임차권등기일은 2024.07.22.임. 임차보증금 4,320,000원은 임차보증금 10,000,000원 중 반환되지 아니한 금액임.  
김혜인:주택임차권등기일은 2024.09.30.임.  
노은영:주택임차권 등기일은 2025.02.14.일임.  
박성실:주택임차권 등기일은 2025.06.12.일임.  
방유진:주택임차권등기일은 2024.10.17.임.  
서소영:주택임차권 등기일은 2025.03.07.일임.  
신용대:권리신고 없어 임대차관계 불분명  
오예림:주택임차권 등기일은 2025.02.28.일임.  
정지은:주택임차권 등기일은 2025.02.17.일임.  
조윤서:주택임차권 등기일은 2024.09.13.일임.  
조윤서:주택임차권 등기일은 2024.09.13.일임.  
최다은:주택임차권등기일은 2024.12.30.임.  
하은영:주택임차권 등기일은 2025.03.06.일임.

※ 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

일괄매각

1층: 근린생활시설, 2층~4층: 다중주택, 5층: 주거용 오피스텔 로 이용중임.

※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

2025타경20511

[물건 1] 1. 부산광역시 부산진구 개금동 554-15 스마일캐슬

[도로명주소] 부산광역시 부산진구 복지로 37-9

위 지상

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 단독주택

1층 66.51㎡

2층 66.62㎡

3층 66.62㎡

4층 42.04㎡

5층 48.06㎡

2. 부산광역시 부산진구 개금동 554-15

대 145㎡

감정평가액

736,438,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.02.04

736,438,000

73,643,800

2회

2026.03.11

515,507,000

51,550,700

3회

2026.04.15

360,855,000

36,085,500

4회

2026.05.20

252,599,000

25,259,900

일괄매각

1층: 근린생활시설, 2층~4층: 다중주택, 5층: 주거용

오피스텔 로 이용중임.