

# 부 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

|  |                     |               |                  |                 |                |          |  |                 |                        |               |
|--|---------------------|---------------|------------------|-----------------|----------------|----------|--|-----------------|------------------------|---------------|
| 사건   | 2025타경21538 부동산강제경매 |               |                  | 매각<br>물건번호      | 1              | 작성<br>일자 | 2026. 1. 13.                                       | 담임법관<br>(사법보좌관) | 박진곤                    | <u>전자서명완료</u> |
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시  |                     | 별지 기재와 같음     |                  | 최선순위<br>설정      | 2022.4.18. 근처당 |          |  | 배당요구종기          | 2025. 5. 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<br>성 명   | 점유<br>부분            | 정보출처<br>구 분   | 점유의<br>권 원       | 임대차기간<br>(점유기간) | 보 증 금          | 차 임      | 전입신고일자·<br>외국인등록(체<br>류지변경신고)<br>일자·사업자등<br>록 신청일자 | 확정일자            | 배당<br>요구여부<br>(배당요구일자) |               |
| 김혜경  | 전유부<br>분<br>전부      | 등기사항전<br>부증명서 | 주거<br>주택임<br>차권자 | 2021.2.24.~     | 200,000,000    |          | 2021.2.24.   | 2021.2.3.       |                        |               |
| <p>&lt;비고&gt;</p> <p>김혜경:주택임차권 등기일은 2024.2.6.이고, 주택임대차보호법 제3조의2 제7항에 따라 신청채권자인 주택도시보증공사가 임차인의 임차보증금 우선변제권을 승계함.</p> <p>※ 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.</p> <p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임대차보증금: 200,000,000원, 전입일: 2021.2.24., 확정일자: 2021.2.3.) 배당에서 보증금이 전액 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> |                     |               |                  |                 |                |          |  |                 |                        |               |
| 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

2025타경21538

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

부산광역시 금정구 남산동 51-1, 51-3  
남산누리마을  
[도로명주소] 부산광역시 금정구 백구산로 2

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층  
공동주택 및 업무시설, 제1종근린생활시설

- 지하1층 426.96㎡
- 1층 450.115㎡
- 2층 629.5525㎡
- 3층 486.8911㎡
- 4층 486.8911㎡
- 5층 486.8911㎡
- 6층 486.8911㎡
- 7층 486.8911㎡
- 8층 486.8911㎡
- 9층 486.8911㎡
- 10층 486.8911㎡
- 11층 486.8911㎡
- 12층 486.8911㎡
- 13층 486.8911㎡
- 14층 486.8911㎡
- 15층 486.8911㎡

전유부분의 건물의 표시

7층701호  
철근콘크리트구조 71.3158㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 부산광역시 금정구 남산동 51-1  
                  대 362㎡  
                  2. 동 소 51-3  
                  대 523.3㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권  
대지권의비율 : 1, 2. 885.3000분의 12.0272

감정평가액 248,000,000

회차 기 일 최저매각가격 매수신청보증금

---

|    |            |             |            |
|----|------------|-------------|------------|
| 1회 | 2026.03.11 | 248,000,000 | 24,800,000 |
| 2회 | 2026.04.15 | 173,600,000 | 17,360,000 |
| 3회 | 2026.05.20 | 121,520,000 | 12,152,000 |
| 4회 | 2026.07.29 | 85,064,000  | 8,506,400  |

---