

부산지방법원 동부지원

매각물건명세서

사건	2024타경5337 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 23.	담임법관 (사법보좌관)	김태균	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록 1 : 2016. 12. 21. 근저당권 목록 2 : 2010. 11. 18. 건물 중 일부(3층 전부) 전세권, 2017. 1. 17. 건 물 중 일부(9층 전부) 전 세권, 2017. 1. 17. 근저 당권			배당요구종기	2024. 11. 29.	
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 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김용근	402호	현황조사	점포 임차인	2024.03.17.~ 2026.03.16.	10,000,000	700,000	2024.04.16			
	402호 전부	권리신고	점포 임차인	2024.03.17.~ 2026.03.16.	10,000,000	700,000	2024.04.16	2024.09.26	2024.10.25.	
김지원	지하1 층	현황조사	점포 임차인	2024.04.01.~ 2026.03.31.	13,000,000	1,200,000	2022.05.13.	2024.06.24		
	지하1 층 전부	권리신고	점포 임차인	(1차)2022.04 .01.~2024.03. 31 (2차)2024.04 .01~2026.03. 31	(1차)15,000,00 0원, (2차)13,000,00 0	(1차)1,200,0 00원 (2차)1,200,0 00원	2022. 5. 13.	2024.06.24	2024.10.18.	
대한제 당(주) 경남영 업소	702호	현황조사	점포 임차인	2003.12.22.~ 2005.12.21.	50,000,000	474,750	2004.01.02			
대한제 당주식 회사	7층 중 북동쪽 117.3㎡	등기사항전 부증명서	점포 전세권 자	2005.12.21. 까지	50,000,000					
민도훈	2층201 호	현황조사	점포 임차인	2024.08.26.~ 2026.08.25.	10,000,000	1,000,000	2024.08.21			
	2층 201호	권리신고	점포 임차인	2024.08.26~2 026.08.25	10,000,000	1,000,000	2024. 8. 21.	2024.10.24.	2024.10.25.	

	전부									
부산광역시 해운대구	9층 전채(283.58㎡)	등기사항전부증명서	점포 전세권자	2017.01.17.~2025.01.16.	100,000,000					
부산광역시 해운대구(임차인 해운대구, 입주자 해운대구장애인협회)	9층	현황조사	점포 임차인	미상	미상	미상	미상	미상	미상	
	9층전부	권리신고	점포 임차인	2023.01.17~2025.01.16	150,000,000					2024.10.10.
이찬희	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2017.05.17			
조영호	502호	현황조사	점포 임차인	2023.01.13.~2025.01.12.	20,000,000	1,100,000	2023.01.17.	2022.03.03		
	8층전부	권리신고	점포 임차인	2024.08.01~2026.07.31	50,000,000	1,900,000	2024.08.10	2024.09.27	2024.11.27.	
주식회사 군장종합건설	(202호, 138.6㎡)	권리신고	점포 임차인	2022.02.01~2024.01.31	10,000,000	1,200,000				2024.10.7.
주식회사 오희 해운대지사	601호	현황조사	점포 임차인	2017.11.01.~2019.10.31.	10,000,000	300,000	2017.11.10			
	일부(6층 중 148.5㎡ -601호)	권리신고	점포 임차인	1차:2010.08.08.~2012.08.09. 2차:2017.11.01.~2019.10.31. 3차:2019.06.15.~2021.06.14.	1차:20,000,000, 2차:30,000,000, 3차:20,000,000(당초 40,000,000 중 반환되지않은 금액)	1차:600,000, 2차:900,000, 3차 370,000(당초 400,000 중 조정된 금액)	2017.11.10	1차:2010.08.23, 2차:없음, 3차:없음	2024.11.11.	
청호나이스 주식회사	3층전부	권리신고	점포 임차인	2010.11.05.~	10,000,000	1,500,000				2024.10.10.
청호나이스주식회사	사무실 3층전부	등기사항전부증명서	점포 전세권자	2011.11.04.까지	10,000,000					
티더블유엠에스주식회사	401호	현황조사	점포 임차인	2021.03.31.~2022.03.30.	15,000,000	1,000,000	2021.04.12	2021.04.12		
	일부(4	권리신고	점포	2021.03.31~	15,000,000	1,000,000	2021.04.12.	2021.04.12	2024.11.15.	

	층 중 401호 132㎡)		임차인						
한국교 직원협 동조합	7층701 호	현황조사	점포 임차인	2019.04.24~2 021.04.23.	10,000,000	700,000	2019.04.25		
한국후 지필름(주)	501호	현황조사	점포 임차인	2023.09.30.~ 2024.09.29.	10,000,000	600,000	2024.03.27		
	일부(5 층 중 501호)	권리신고	점포 임차인	2023.09.30.~ 2024.09.29.	10,000,000	600,000	2024.03.27.		2024.11.27.
한국후 지필름 주식회 사	5층 중 북동쪽 97.02㎡	등기사항전 부증명서	점포 전세권 자	2021.09.30.~ 2023.09.29.	10,000,000				
홍상석	1층	현황조사	점포 임차인	2023.02.28.~ 2025.02.28.	50,000,000	2,600,000	2023.03.02		
	1층일 부(1층 중 151.18 ㎡)	권리신고	점포 임차인	2023.02.28~2 025.02.28	50,000,000	2,600,000	2023.03.02	2024.11.04	2024.11.5.

<비고>

김지원:권리신고서에 기재된 사업자등록신청일은 2022. 6. 15.이나 집행관 현황서에 첨부된 상가건물임대차현황서에는 2022. 5. 13.로 기재되어있어 이를 기준으로 작성함.

대한제당주식회사:전세권설정일은 2003.12.23.임.

민도훈:권리신고서상의 차임은 1,100,000원이나, 임대차계약서 및 상가건물임대차현황서에 기재된 차임은 1,000,000원이므로 이에 따라 작성함. 권리신고서상의 사업자등록신청일은 2023. 4. 7.이나 상가건물임대차현황서에 기재된 사업자등록신청일은 2024. 8. 21.이므로 이에 따라 작성함.

부산광역시 해운대구:전세권설정일은 2017.01.17.임., 2021.01.15. 전세금 150,000,000원으로 증액등기 경료.

부산광역시 해운대구(임차인 해운대구, 입주자 해운대구장애인협회):2024.10.10.자 권리 신고서상의 사업자등록신청일은 1980.04.01.이나, 별도 상가건물임대차현황서는 제출되지 않음. 현황조사보고서상 첨부된 상가건물임대차현황서에 등록되지 않은 임차인임.

이찬희:현황조사보고서상 첨부된 상가건물 임대차현황서에 등록되지 않은 임차인임.

조영호:권리신고서에 첨부한 해운대세무서의 사실증명에 따르면 위 임차인은 2024. 8. 10.자로 사업장소재지를 부산광역시 해운대구 해운대로570번길 8, 8층(우동, 유성프라자)로 정정신고하였다고 기재되어있어 이에 따라 작성함.

주식회사 군장중합건설:현황조사보고서상 첨부된 상가건물 임대차현황서에 등록되지 않은 임차인임.

주식회사 오휘 해운대지사:권리신고서에는 사업자등록신청일이 2017. 11. 13.로 되어있으나, 집행관의 현황조사서에 첨부된 상가건물임대차현황서에는 2017. 11. 10.로 기재되어있어 이에 따름. 1차 계약은 개인 정용석 명의로, 2차, 3차 계약은 법인 명의로 각 임대차계약.

청호나이스 주식회사:현황조사보고서상 첨부된 상가건물 임대차현황서에 등록되지 않은 임차인임.

청호나이스주식회사:전세권설정일은 2010.11.18.임

티더블유엠에스주식회사:권리신고서에는 사업자등록신청일이 2019. 5. 1.로 기재되어있으나, 상가건물임대차 현황서에는 2021. 4. 12.로 되어있어 그에따라 작성함

한국후지필름(주):24. 11. 27.자 권리신고 및 배당요구신청서상의 사업자등록 신청일은 2018. 3. 16.로 기재되어있으나, 집행관의 현황조사서에 첨부된 상가건물임대차현황서에는 2024. 3. 27.로 기재되어있어서 그에 따라 작성함. 권리신고 및 배당요구신청서상의 임대차기간은 2021.09.30.~2025.09.29.로 기재되어있으나 첨부한 임대차계약서에는 임대차기간이 공란으로 되어있음. 현황조사서에 첨부된 상가건물임대차현황서를 기준으로 임대차기간을 2023.09.30.~2024.09.29.로 작성함.

한국후지필름주식회사:전세권설정일은 2021.11.03.임.

홍상석:집행관 현황조사서에 첨부된 상가임대차현황서에 따르면 사업자등록신청일자는 2023. 3. 2.임

※ 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

목록 2번 중 을구 2번 전세권설정등기(2003.12.23.등기)는 말소되지 않고 매수인에게 인수됨

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

일괄매각. 감정평가서에 따르면 본건 목록 2 건물의 1층 내지 9층의 용도는 근린생활시설과 업무시설이나 현황은 이를 혼용하여 이용되고 있고 10층의 용도는 일반건축물대장상 근린생활시설이나 현황은 주택으로 이용중임.

현황조사서에 따르면, 10층은 공실이며 거주용으로 보이고, 9층 전체 부산시 해운대구 장애인협회(부산 해운대구청), 8층 브라운필터스(조영호), 7층 한국교직원협동조합(701호), 대한제당(702호), 6층 (주)오회해운대지사(601호), 공실(602호), 5층 후지필름(501호), 공실(502호), 4층 티더블유엠에스(401호), 김용균(해운대양품점 402호), 3층 청호나이스, 2층 민도훈(정원교정운동 201호), 군장종합건설(202호), 1층 홍상석(투모애), 지하1층 김지원(멜트)로 파악됨.

현황조사서에 따르면, 9층 해운대구 장애인협회의 임대차계약자는 해운대구청임. 임차인 조영호는 현재 8층 부분만 사용하고 8층 계약이 유효한 계약이라고 진술함. 임차인 이찬희는 실제 거주하지 않는 임차인이라고 관리직원이 진술함. 주식회사 오회 해운대지사는 상가건물임대차계약서상 위치가 602호이나 실체는 601호임.

※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

2024타경5337

[물건 1]

- 부산광역시 해운대구 우동 655-6
대 393.1㎡
- 부산광역시 해운대구 우동 655-6
[도로명주소] 부산광역시 해운대구 해운대로570번길 8
위 지상
철근콘크리트조 콘크리트 평슬래브지붕
10층 업무시설, 근린생활시설
1층 264.78㎡ 2층 231.60㎡
3층 237.60㎡ 4층 233.18㎡
5층 233.18㎡ 6층 237.60㎡
7층 237.60㎡ 8층 283.58㎡
9층 283.58㎡ 10층 282.61㎡
지하1층 216.09㎡

감정평가액		13,514,607,750	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.06	13,514,607,750	1,351,460,800
2회	2026.02.10	9,460,225,400	946,022,600
3회	2026.03.24	6,622,157,700	662,215,800
4회	2026.04.28	4,635,510,300	463,551,100

일괄매각. 감정평가서에 따르면 본건 목록 2 건물의 1층 내지 9층의 용도는 근린생활시설과 업무시설이나 현황은 이를 혼용하여 이용되고 있고 10층의 용도는 일반건축물대장상 근린생활시설이나 현황은 주택으로 이용중임.

현황조사서에 따르면, 10층은 공실이며 거주용으로 보이고, 9층 전체 부산시 해운대구 장애인협회(부산 해운대구청), 8층 브라운필터스(조영호), 7층 한국교직원 협동조합(701호), 대한제당(702호), 6층 (주)오회해운대지사(601호), 공실(602호), 5층 후지필름(501호), 공실(502호), 4층 티더블유엠에스(401호), 김용균(해운대 양품점 402호), 3층 청호나이스, 2층 민도훈(정원교정 운동 201호), 군장종합건설(202호), 1층 홍상석(투모에), 지하1층 김지원(멜트)로 파악됨.

현황조사서에 따르면, 9층 해운대구 장애인협회의 임대차계약자는 해운대구청임. 임차인 조영호는 현재 8층 부분만 사용하고 8층 계약이 유효한 계약이라고 진술함. 임차인 이찬희는 실제 거주하지 않는 임차인이라고 관리직원이 진술함. 주식회사 오휘 해운대지사는 상가건물임대차계약서상 위치가 602호이나 실제로는 601호임.
