

## 부산지방법원 동부지원

### 매각물건명세서

사건	2024타경104630 부동산임의경매 2025타경697(중복)		매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 23.	담임법관 (사법보좌관)	김태균	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.07.26. 근저당권		배당요구종기	2024. 7. 18.		
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)	보증금	차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
이종호	건물전 부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2020.6.19.	50,000,000원[2 30,000,000원(1 차),260,000,000 원(2차) 중 반환되지 아니한 임차보증금]		2020.6.19.	2020.6.12(1 차),2022.4.2 1(2차).	
	전부	권리신고	주거 임차권 자	2020.6.19.~2 022.6.18.(24 개월)-1차, 2022.6.19.~2 023.10.18.(1 6개월)-2차	50,000,000		2020.6.19	2020.6.12(1 차),2024.4.2 1(2차)	2024.7.10.
전춘우	전부	현황조사	주거 임차인				2023.07.21		
	전부	권리신고	주거 임차인	2023.07.21.~ 2025.07.20.	230,000,000		2023.07.21.	2023.07.06.	2024.6.14.
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>이종호:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2023.10.26.임. 임차인 이종호가 제출한 보정서(2025. 2. 6.자)에 따르면, 정확한 이사 날짜를 알 수 없으나 새로운 임차인이 계약을 새로 맺은 시점에 가벼운 짐만 가지고 이사를 나갔고, 이사를 가면서 자신의 짐(냉장고, 소파, 식탁 등)은 그대로 물건지에 남겨두었다고 함. 후임 임차인 전춘우가 2023. 7. 21. 점유 및 전입신고를 함.</p> <p>전춘우:전춘우가 제출한 보정서(2025. 2. 27.자)에 따르면, 2023. 7. 21. 임대차보증금 잔금을 소유자에게 송금완료하고 중개사로부터 비밀번호 및 카드키 정보를 확인받았음. 전 임차인 이종호가 소파, 식탁, 냉장고를 물건지에 남겨둔 것에 대해서, 당시 중개사는 물건들의 사용여부는 임차인이 판단하여 사용하거나 폐기 처리하기로 한것이라고 진술했다고 함. 이 부분에 대해, 당시 공인중개사는 소파, 식탁, 냉장고를 사용해도 된다는 전 임차인의 말을 후임 임차인 전춘우에게 전달했다고 진술함. 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택임차인임.</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.

등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것

을구 순위 6번 임차권등기(2023. 10. 26. 등기)가 있음[임대차보증금 50,000,000원(금 230,000,000원-1차, 금 260,000,000원-2차 중 반환되지 아니한 임차보증금), 전입일 2020. 6. 19., 확정일자 2020. 6. 12.(1차), 2022. 4. 21.(2차)]. 후임 임차인 전춘우와의 점유관계가 불명확하여 매수인에게 대항할 수 있는지 여부 불분명.

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

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

2024타경104630

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

부산광역시 해운대구 우동 639-3, 639-5

해피투모로우마린

[도로명주소] 부산광역시 해운대구 해운대로 602

철골철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 20층 오피스텔, 제1종근린생활시설

지4층 278.37 m<sup>2</sup>

지3층 967.9 m<sup>2</sup>

지2층 967.9 m<sup>2</sup>

지1층 895.45 m<sup>2</sup>

1층 291.02 m<sup>2</sup>

2층 854.94 m<sup>2</sup>

3층 854.94 m<sup>2</sup>

4층 854.94 m<sup>2</sup>

5층 854.94 m<sup>2</sup>

6층 803.9787 m<sup>2</sup>

7층 680.6687 m<sup>2</sup>

8층 693.8287 m<sup>2</sup>

9층 680.6687 m<sup>2</sup>

10층 693.8287 m<sup>2</sup>

11층 680.6687 m<sup>2</sup>

12층 693.8287 m<sup>2</sup>

13층 680.6687 m<sup>2</sup>

14층 693.8287 m<sup>2</sup>

15층 680.6687 m<sup>2</sup>

16층 693.8287 m<sup>2</sup>

17층 680.6687 m<sup>2</sup>

18층 693.8287 m<sup>2</sup>

19층 680.6687 m<sup>2</sup>

20층 693.8287 m<sup>2</sup>

#### 전유부분의 건물의 표시

9층904호

철근콘크리트구조 업무시설(오피스텔) 56.5488 m<sup>2</sup>

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 부산광역시 해운대구 우동 639-3

대 532.5m<sup>2</sup>

2. 동 소 639-5

대 706m<sup>2</sup>

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 1,238.5분의 7.7911

---

---

감정평가액	334,000,000
-------	-------------

---

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.25	163,660,000	16,366,000
2회	2026.01.06	114,562,000	11,456,200
3회	2026.02.10	80,193,400	8,019,400
4회	2026.03.24	56,135,300	5,613,600

---