

부산지방법원 서부지원

매각물건명세서

사건	2023타경4654 부동산임의경매 2025타경101197(중복)		매각 물건번호	3	작성 일자	2025. 11. 28.	담임법관 (사법보좌관)	권영희	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2020.11.16. 근저당권		배당요구종기	2024. 2. 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 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
채복남	전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2020.04.17.	60,000,000		2020.04.20.	2020.04.20.	
	전부	권리신고	주거 임차인	2020.04.17.~	60,000,000		2020.04.20.	2020.04.20.	2023.11.17.
<비고> 채복남:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2023.06.16.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 매수인에게 대항할 수 있는 을구 2번 임차권등기(임대차보증금 60,000,000원, 전입일자 2020.04.20. 확정일자 2020.04.20.)가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함(또는 잔액은 매수인에게 인수될 수 있음)									
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요									
비고란 [물건 3]이 속한 현청 "유나베네스1차" 내 업무시설(오피스텔)은 인근 주민에 의해 주거용 오피스텔로 이용 중인 것으로 탐문 조사됨									

※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

2023타경4654

[물건 3]

3. 1동의 건물의 표시

부산광역시 강서구 녹산동 262-1, 262-2, 298-1

1동

[도로명주소] 부산광역시 강서구 화전산업대로 272-9

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층

공동주택 업무시설

1층 145.8214㎡

2층 339.5172㎡

3층 339.5172㎡

4층 339.5172㎡

5층 339.5172㎡

6층 377.7902㎡

7층 377.7902㎡

8층 377.7902㎡

9층 377.7902㎡

10층 377.7902㎡

11층 371.23㎡

전유부분의 건물의 표시

9층904호

철근콘크리트구조 29.2454㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 부산광역시 강서구 녹산동 262-1

대 631㎡

2. 동 소 262-20

도로 2㎡

3. 동 소 298-1

대 1176㎡

4. 동 소 262-2

대 120㎡

5. 동 소 298-4

도로 76㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권

대지권의비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 2,005분의 20.1713

감정평가액

94,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2026.01.28	36,848,000	3,684,800
2회	2026.03.04	25,794,000	2,579,400
3회	2026.04.08	18,056,000	1,805,600
4회	2026.05.13	12,639,000	1,263,900

[물건 3]이 속한 현청 "유나베네스1차" 내 업무시설(오피스텔)은 인근 주민에 의해 주거용 오피스텔로 이용 중인 것으로 탐문조사됨
