

## 부산지방법원 서부지원

### 매각물건명세서

사건	2024타경103985 부동산강제경매 2024타경105387(병합)			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 4.	담임법관 (사법보좌관)	이정무	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록 1. 2024.04.23. 강제 경매개시결정 목록 2, 3. 2024.06.05. 강 제경매개시결정			배당요구종기	목록 1. 2024. 7. 15. 목록 2, 3. 2024. 8. 29.	
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 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 입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
(주)케이오오(대표자 구본석)		현황조사	점포 임차인	2023.06.12.~ 2025.06.11.	10,000,000	400,000	2023.11.01			
강봉엽		현황조사	주거 임차인				2022.05.19			
강순덕		현황조사	주거 임차인				2016.12.05			
강향훈	1층 일부 46㎡	권리신고	점포 임차인	2021.03.01.~	20,000,000	700,000	2021.03.15.	2024.05.14.	2024.5.16.	
		현황조사	점포 임차인	2023.03.09.~ 2025.03.08.	20,000,000	700,000	2024.05.14	2024.05.14		
구본엽		현황조사	점포 임차인	2023.06.12.~ 2025.06.11.	10,000,000	400,000	2023.06.19	2024.05.03		
	1층 일부 21㎡	권리신고	점포 임차인	2023.06.12.~	10,000,000	400,000	2023.06.19.	2024.05.03.	2024.8.21.	
김남희		현황조사	점포 임차인	2006.12.22.~ 2008.12.22.	12,500,000	280,000	2006.12.28	2006.12.28		
	1층 23.41㎡	권리신고	점포 임차인	2006.12.22.~	12,500,000	280,000	2006.12.28.	2006.12.28.	2024.6.18.	
김병길	1층	현황조사	점포 임차인	2015.04.24.~ 2017.04.24.	20,000,000	330,000	2015.07.14			
노희아	1층	현황조사	점포 임차인	2022.06.17.~ 2024.06.16.	10,000,000	400,000	2024.06.18			

박미영		현황조사	점포 임차인	2018.05.01.~ 2019.04.30.	3,000,000	200,000	2018.05.07		
박상곤		현황조사	점포 임차인	2020.05.06.~ 2022.05.05.	25,000,000	200,000	2020.05.06.	2024.05.03.	
	1층 일부 23㎡	권리신고	점포 임차인	2020.05.06.~	25,000,000	200,000	2020.05.06.	2024.05.03.	2024.5.27.
박석규		현황조사	점포 임차인	2017.11.15.~ 2019.04.14.	22,000,000	155,000	2017.11.16	2017.11.16	
박은경		현황조사	점포 임차인	2003.12.30~2 005.12.29	5,000,000	200,000	2004.01.02		
박은정		현황조사	점포 임차인	2018.03.13.~ 2020.03.12.	20,000,000	300,000	2018.03.26		
우혜진		현황조사	주거 임차인				2004.10.14		
	2층 안집 방 2칸	권리신고	주거 임차인	2004.10.14.~	35,000,000		2004.10.14.	2004.11.24.	2024.6.11.
유경남	1층	현황조사	점포 임차인	2023.08.04~2 025.08.04.	15,000,000	320,000	2023.08.14	2023.08.14	
	1층 일부 20㎡	권리신고	점포 임차인	2023.08.04~	15,000,000	320,000	2023.08.14	2023.08.14	2024.6.18.
윤춘선		현황조사	점포 임차인	2007.04.16.~ 2009.04.15.	12,500,000	300,000	2008.06.02	2008.06.02	
	1층 일부 24㎡	권리신고	점포 임차인	2007.05.10.	12,500,000	300,000	2008.06.02.	2008.06.02.	2024.6.18.
이정희		현황조사	점포 임차인	2019.10.01.~ 2021.09.30.	30,000,000	400,000	2019.10.25	2019.10.25	
	1층 일부 66㎡	권리신고	점포 임차인	2019.11.20.	30,000,000	400,000	2019.10.25.	2019.10.25.	2024.7.4.
이지영		현황조사	점포 임차인	2017.04.04.~ 2019.04.03.	20,000,000	300,000	2017.09.18	2017.09.18	
	1층 일부 23.31㎡	권리신고	점포 임차인	2017.04.04.~	20,000,000	300,000	2017.09.18	2017.09.18	2024.7.15.
임주경	1층	현황조사	점포 임차인	2017.07.22.~ 2019.07.21.	20,000,000	300,000	2017.07.27		
황운경		현황조사	점포 임차인	2017.06.12.~ 2019.06.11.	50,000,000	400,000	2017.06.14	2017.06.14	
	1층	권리신고	점포	2017.06.12.~	50,000,000	400,000	2017.06.14	2017.06.14	2024.7.18.

	일부 150㎡		임차인						
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>(주)케이오오(대표자 구본석),강봉엽,강순덕,김병길,노희아,박미영,박석규,박은경,박은정,임주경:부동산현황조사보고서에 첨부된 전입세대 열람내역서(상가건물임대차 현황서)에 등재되어 있는 사람으로서 권리신고 없으므로 점유관계 및 임대차관계 알 수 없음.</p> <p>김남희:보증금과 차입은 상가건물 임대차 현황서상 금액임. 권리신고 및 배당요구신청서 및 첨부된 계약서(2017.06.16. 계약)에는 보증금 20,000,000원, 차입 300,000원으로 기재됨.</p> <p>윤춘선:보증금 등 기재내용은 상가건물 임대차 현황서상 기재임. 권리신고 및 배당요구신청서 및 첨부된 계약서(2017.06.19. 계약)에는 보증금 18,500,000원으로 기재됨.</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>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>									
<p>이 사건 건물 일부가 소재하고 있는 것으로 조사된 하단동 870-37 토지에 대하여 이 사건 건물을 위한 법정지상권 성립여부 불분명.</p>									
<p>비고란</p>									
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 일괄매각. 목록2. 제시외 건물 2-1 지분 5분의 1 포함. 제시외 건물 2-2 제외(법정지상권 성립여지 있음).</li> <li>- 지분매각임. 특별매각조건 있음(공유자의 우선매수권행사에 따른 매수신고가 매수보증금 미납으로 실효되는 경우, 그 공유자는 그 이후 해당 부동산의 다음 매각기일에서는 우선매수청구권을 행사할 수 없음. 공유자우선매수는 1회에 한함).</li> <li>- 목록1., 목록3. 토지는 인접필지(하단동 870-37)와 일단의 건축물부지로 이용되고 있음.</li> <li>- 목록2. 건물 중 일부(지하층) 면적이 일반건축물대장상 면적(51.75㎡)과 등기사항전부증명서상 면적(51.57㎡)이 상이한바, 평가목적 등을 고려하여 일반건축물대장상 면적을 기준으로 평가함.</li> <li>- 목록2.에 대한 감정평가는 2024타경103985 사건에서 제시외 건물로 평가가 이루어졌으나, 이는 '매각지분 5분의 1 전부'가 아닌 '전체 지분'에 대한 평가임.</li> </ul>									

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.

2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저장권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

## 부동산의 표시

2024타경103985

[물건 1]

1. 부산광역시 사하구 하단동 870-36  
대 439.3m<sup>2</sup>

매각지분 임대원 지분 5분의 1 전부

2. 부산광역시 사하구 하단동 870-268, 870-36, 870-37  
[도로명주소] 부산광역시 사하구 하신변영로 370  
위 지상

철근콘크리트조 및 조적조 스투브지붕 2층 근린생활시설, 자동차관련시설 및 주  
택(2가구)

지하 51.57m<sup>2</sup>

1층 335.26m<sup>2</sup>

2층 117.76m<sup>2</sup>

부속건물

벽돌조 스투브지붕 단층 제2종근생활시설(제조업소)

146.4m<sup>2</sup>

경량철골조 스투브지붕 단층 근린생활시설

84.48m<sup>2</sup>

제시외 2-1 창고 조적조(벽체이용) 판넬지붕 단층 25.7m<sup>2</sup>

2-2 창고 판넬조 판넬지붕 단층 4.5m<sup>2</sup> [제시외 건물 2-2 매각에서 제외]

매각지분 임대원 지분 5분의 1 전부

3. 부산광역시 사하구 하단동 870-268  
대 359.5m<sup>2</sup>

매각지분 임대원 지분 70분의 3 전부

감정평가액 571,928,470

회차 기일 최저매각가격 매수신청보증금

1회 2025.12.24 571,928,000 57,192,800

2회	2026.01.29	400,350,000	40,035,000
3회	2026.03.05	280,245,000	28,024,500
4회	2026.04.09	196,172,000	19,617,200

- 일괄매각. 목록2. 제시외 건물 2-1 지분 5분의 1 포함. 제시외 건물 2-2 제외(법정지상권 성립여지 있음).

- 지분매각임. 특별매각조건 있음(공유자의 우선매수권 행사에 따른 매수신고가 매수보증금 미납으로 실효되는 경우, 그 공유자는 그 이후 해당 부동산의 다음 매각기일에서는 우선매수청구권을 행사할 수 없음. 공유자우선매수는 1회에 한함).

- 목록1., 목록3. 토지는 인접필지(하단동 870-37)와 일단의 건축물부지로 이용되고 있음.

- 목록2. 건물 중 일부(지하층) 면적이 일반건축물대장상 면적(51.75㎡)과 등기사항전부증명서상 면적(51.57㎡)이 상이한바, 평가목적 등을 고려하여 일반건축물대장상 면적을 기준으로 평가함.

- 목록2.에 대한 감정평가는 2024타경103985 사건에서 제시외 건물로 평가가 이루어졌으나, 이는 '매각지분 5분의 1 전부'가 아닌 '전체 지분'에 대한 평가임.