

부산지방법원 서부지원

매각물건명세서

사건	2025타경100051 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 14.	담임법관 (사법보좌관)	김범석	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	1994. 11. 26. 압류		배당요구종기	2025. 4. 4.		
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 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
조사된 임차내역없음										
<비고>										
※ 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										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
매각에서 제외되는 제시외 건물에 대한 법정지상권 성립여부 불분명함										
비고란										
-제시외 건물(ㄱ,ㄴ) 매각에서 제외 -토지분할에 따른 사실상의 '사도'로 판단되어 이를 감안하여 평가함 -북동측 일부는 인접필지(괴정동 446-3번지)상의 제시외 건물(기호 ㄱ 조적조 슬래브 및 판넬지붕 단층 주택)이 본건 토지에 걸쳐 소재하여 주거용 '대'로 이용중이며, 제시외 건물(기호 ㄱ)이 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가함 -남측 일부는 인접필지(괴정동 446-31번지)에서 점유하여 제시외 건물(기호 ㄴ 조적조 슬레이트지붕 단층 창고), 창고 건부지 및 마당으로 이용중이고, 북서측 일부는 일시적 주차장으로 이용중(감정평가서 참조)										

※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

2025타경100051

[물건 1]

1. 부산광역시 사하구 괴정동 446-1
도로 1013㎡

감정평가액		727,334,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.02	727,334,000	72,733,400
2회	2026.01.06	509,134,000	50,913,400
3회	2026.02.24	356,394,000	35,639,400
4회	2026.03.31	249,476,000	24,947,600

-제시외 건물(ㄱ, ㄴ) 매각에서 제외
-토지분할에 따른 사실상의 '사도'로 판단되어 이를 감안하여 평가함
-북동측 일부는 인접필지(괴정동 446-3번지)상의 제시외 건물(기호 ㄱ 조적조 슬래브 및 판넬지붕 단층 주택)이 본건 토지에 걸쳐 소재하여 주거용 '대'로 이용중이며, 제시외 건물(기호 ㄱ)이 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가함
-남측 일부는 인접필지(괴정동 446-31번지)에서 점유하여 제시외 건물(기호 ㄴ 조적조 슬레이트지붕 단층 창고), 창고 건부지 및 마당으로 이용중이고, 북서측 일부는 일시적 주차장으로 이용중(감정평가서 참조)