

## 부산지방법원 서부지원 매각물건명세서

사건	2025타경100948 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 01. 28.	담임법관 (사법보좌관)	이륜겸	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2023.10.23. 가압류		배당요구종기	2025. 05. 12.		
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)	
정기훈	419호 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.09.27.~	73,500,000		2023.09.27.	2023.09.11.		
		현황조사	주거 임차인				2023.09.27.			
	419호 전부	권리신고	주거 임차인	2023.09.27.~ 2025.09.26.	73,500,000		2023.09.27.	2023.09.11.	2025.03.20.	
한국주택 금융공사 (임차인 정기훈)	419호 전부	권리신고	주거 임차인	2023.09.27.~ 2025.09.26.	73,500,000		2023.09.27.	2023.09.11.		
<b>&lt;비고&gt;</b>										
정기훈:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2025.09.24.임. 임차보증금반환채권을 한국주택금융공사에게 양도함. 한국주택금융공사(임차인 정기훈):임차인 정기훈의 임차보증금반환채권 양수인임(대항력및우선변제권 승계).										
※ 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 순위1번 주택임차권등기(2025.09.24.등기) 있음(임대차보증금 73,500,000원, 전입일 2023.09.27. 확정일자 2023.09.11.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
<b>비고란</b>										
건축물대장상 업무시설(오피스텔)이나, 현황 주거용 오피스텔로 이용중임.										

※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

2025타경100948

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

부산광역시 강서구 명지동 3604-2  
부산 명지 제나우스 블루오션 오피스텔  
[도로명주소] 부산광역시 강서구 명지국제2로 16

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 업무시설(오피스텔), 근린생활시설

지하4층 2752.7m<sup>2</sup>

지하3층 2918.66m<sup>2</sup>

지하2층 2910.32m<sup>2</sup>

지하1층 2910.33m<sup>2</sup>

1층 1346.97m<sup>2</sup>

2층 1552.33m<sup>2</sup>

3층 1043.04m<sup>2</sup>

4층 1045.46m<sup>2</sup>

5층 1045.46m<sup>2</sup>

6층 1045.46m<sup>2</sup>

7층 1045.46m<sup>2</sup>

8층 1045.46m<sup>2</sup>

9층 1045.46m<sup>2</sup>

10층 1045.46m<sup>2</sup>

11층 1045.46m<sup>2</sup>

12층 1045.46m<sup>2</sup>

13층 1045.46m<sup>2</sup>

14층 1045.46m<sup>2</sup>

15층 1045.46m<sup>2</sup>

16층 1045.46m<sup>2</sup>

17층 1045.46m<sup>2</sup>

18층 1045.46m<sup>2</sup>

19층 1045.46m<sup>2</sup>

20층 861.26m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

4층419호

철근콘크리트구조 24.56m<sup>2</sup>

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 부산광역시 강서구 명지동 3604-2  
대 3608.3m<sup>2</sup>

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 3,608.3분의 5.9694

---

감정평가액	102,000,000
-------	-------------

---

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.25	102,000,000	10,200,000
2회	2026.04.01	71,400,000	7,140,000
3회	2026.05.06	49,980,000	4,998,000
4회	2026.06.10	34,986,000	3,498,600

---

건축물대장상 업무시설(오피스텔)이나, 현황 주거용 오피스텔로 이용중임.

---