

# 부산지방법원 동부지원

## 매각물건명세서

사건	2024타경6422 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 4. 1.	담임법관 (사법보좌관)	김태균	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2022. 8. 10. 근저당권		배당요구종기	2025. 1. 27.		
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)	
김광훈	204-2 호	현황조사	점포 임차인	미상	미상	미상	미상	미상		
	전부	권리신고	점포 임차인	2024.04.23.~ 2026.04.22.	70,000,000	700,000			2025.1.16.	
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>김광훈:임차인의 권리신고 및 배당요구신청서에는 사업자등록신청일을 2021. 3. 19.로 기재하였으나 현황조사서에 첨부된 금정세무서 발행 상가건물 임대차현황서상 사업자등록신청일은 공란으로 되어있으므로 이를 기준으로 함.</p> <p>※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생할 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>비고란</p> <p>감정평가서에 따르면, 본건은 공부상 지하 1층이나, 인접도로에서 접근할 경우 현황 지상 1층임. 인접한 204-3호 및 204-4호와 벽체 경계없이 근린생활시설(상호 "kichinito")로 이용중임. 인접하여 이용중인 204-3호 및 204-4호는 건축물현황도, 외부창 및 내부 철근콘크리트 구조물 등으로 경계를 특정할 수 있음. 특정 가능한 경계를 기준으로 위치를 확정하고 면적을 산정할 수 있음. 본건의 경계벽이 철거된 경위는 과거 소유자 및 임차인의 필요에 의해 철거된 것으로 예상됨. 본건은 현재 경계벽이 없으나, 특정 가능한 경계(외부창 및 내부 철근콘크리트 구조물)를 기준으로 경계벽을 설치한다면 구조상 독립성을 갖추는데 문제가 없을 것으로 판단됨. 본건의 경계벽 복원 비용은 시공 방법이나 마감 등 선택에 따라 비용이 차이 날 것으로 판단됨.</p>										

※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

2024타경6422

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736

오시리아스위첸마티에

204동

[도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 동부산관광7로 17

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 근린생활시설

지1층 573.92㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

지1층204-2호

철근콘크리트구조 33.3㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 부산광역시 기장군 기장읍 시랑리736

대 24726.1㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 24,726.1분의 13.59

감정평가액

608,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2026.01.06	608,000,000	60,800,000
2회	2026.02.10	425,600,000	42,560,000
3회	2026.03.24	297,920,000	29,792,000
4회	2026.04.28	208,544,000	20,854,400

감정평가서에 따르면, 본건은 공부상 지하 1층이나, 인접도로에서 접근할 경우 현황 지상 1층임. 인접한 204-3호 및 204-4호와 벽체 경계없이 근린생활시설(상호 "kichinito")로 이용중임. 인접하여 이용중인 204-3호 및 204-4호는 건축물현황도, 외부창 및 내부 철근콘크리트 구조물 등으로 경계를 특정할 수 있음. 특정 가능한 경계를 기준으로 위치를 확정하고 면적을 산정할 수 있음. 본건의 경계벽이 철거된 경위는 과거 소유자 및 임차인의 필요에 의해 철거된 것으로 예상됨. 본건은 현재 경계벽이 없으나, 특정 가능한 경계(외부창 및 내부 철근콘크리트 구조물)를 기준으로 경계벽을 설치한다면 구조상 독립성을 갖추는데 문제가 없을 것으로

로 판단됨. 본건의 경계벽 복원 비용은 시공 방법이나  
마감 등 선택에 따라 비용이 차이 날 것으로 판단됨.