



부산지방법원 서부지원 4계(051-812-1264) / 매각기일 : 2024.12.11(水) (10:00)

**2023타경105830(1) 부산광역시 사하구 감천동 502-40**

소재지	부산광역시 사하구 감천동 502-40			오늘조회: - 2주누적: - 2주평균: -			
물건종별	대지	감정가	76,494,900원	구분	매각기일	최저매각가격	결과
토지면적	전체: 194㎡(58.69평) 지분: 84.9㎡(25.68평)	최저가	(33%) 25,066,000원	1차	2024-06-05	76,494,900원	유찰
				2차	2024-07-10	61,196,000원	유찰
				3차	2024-08-14	48,957,000원	유찰
건물면적	건물은 매각제외	보증금	(10%) 2,506,600원	4차	2024-09-25	39,166,000원	유찰
				5차	2024-10-30	31,333,000원	유찰
매각물건	토지만 매각이며, 지분 매각임	소유자	강일	6차	2024-12-11	25,066,000원	
				매각 : 31,437,700원 (41.1%) (입찰5명,매수인:서울 영등포구 김대현외3명 / 차순위금액 30,399,900원)			
개시결정	2023-07-14	채무자	강일	매각결정기일 : 2024.12.18 - 매각허가결정			
사건명	임의경매	채권자	강유미	대금지급기한 : 2025.01.16			
				대금납부 2025.01.08 / 배당기일 2025.02.26			



**매각토지.건물현황** (감정원 : 류선감정평가 / 가격시점 : 2023.07.24 / 보존등기일 : 1982.12.28)

목록	지번	용도/구조/면적/토지이용계획	㎡당 단가 (공시지가) +	감정가	비고
토지	감천동 502-40	상대보호구역, 일단의주택 단지조성사업지역, 제2종일반주거지역	대 84.9㎡ (25.68평) 1,287,000원 (832,900원)	109,266,300원	☞ 전체면적 194㎡ 중 공유자 강일의 지분 1940분의 849 전부 매각 ▶ 제시외건물 감안한 토지가액: @90 1,000원/㎡=76,494,900원
감정가	토지:84.9㎡(25.68평)		합계	76,494,900원	토지만 매각이며, 지분 매각임
현황 위치	* 부산광역시 사하구 감천동 소재 "서천초등학교" 북서측 인근에 소재하며, 부근은 소규모 공동주택, 단독주택, 학교 및 소규모 점포 등이 형성되어 있는 정비된 주택지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨. * 본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통시됨. * 본건은 남서하향 완경사지대내 사다리형에 유사한 토지로서, 주상용 건부지 및 일부 현황 '도로'로 이용중임. * 본건 남서측으로 노폭 약 5미터 내외 도로 및 남동측으로 본건 포함한 노폭 약 3.5미터 내외 도로에 각각 접함.				
참고사항	* 지분매각 * 본건 토지 지상에 매각에서 제외되는 타인 소유의 제시외 건물(1-1) 있음(감정평가서 참조). 최저매각가격은 제시외 건물 등 소재를 감안한 토지 평가액임. * 토지의 일부가 현황 '도로'로 이용 중임.				

**임차인현황** (말소기준권리 : 1981.03.28 / 배당요구종기일 : 2023.10.10)

임차인	점유부분	전입/확정/배당	보증금/차임	대항력	배당예상금액	기타
-----	------	----------	--------	-----	--------	----

박상순	주거용	전입일자: 1989.02.16 확정일자: 미상 배당요구: 없음	미상	배당금 없음
박자순	주거용	전입일자: 2022.06.14 확정일자: 미상 배당요구: 없음	미상	배당금 없음
박지강	주거용	전입일자: 1982.09.15 확정일자: 미상 배당요구: 없음	미상	배당금 없음
임혜정	주거용	전입일자: 2016.11.01 확정일자: 미상 배당요구: 없음	미상	배당금 없음

기타사항	임차인수: 4명 ☞ 지상에는 제시외 2층 주택건물(감천로93번길 19)이 소재하였고, 임차인 박상순(1층)에게 경매진행됨을 알리는 통지서를 전달하고 권리신고 및 배당요구 신청할 것을 고지하였음. ☞ 본건 목적물 및 제시외 건물의 전입세대확인서 및 외국인체류확인서 교부받은 바, 소유자와의 관계를 알 수 없는 박지강, 박상순, 박자순, 임혜정 세대가 전입되어 있었음. ☞ 위 임대차관계조사서는 주민센터의 전입세대확인서 및 주민등록표등본을 참고하여 작성되었음.
	☞ 박상순:부동산현황조사보고서에 첨부된 전입세대 열람 내역서에 등재되어 있는 사람임. 권리신고 없으므로 점유관계 및 임대차관계 알 수 없음. ☞ 박자순:부동산현황조사보고서에 첨부된 전입세대 열람 내역서에 등재되어 있는 사람임. 권리신고 없으므로 점유관계 및 임대차관계 알 수 없음. ☞ 박지강:부동산현황조사보고서에 첨부된 전입세대 열람 내역서에 등재되어 있는 사람임. 권리신고 없으므로 점유관계 및 임대차관계 알 수 없음. ☞ 임혜정:부동산현황조사보고서에 첨부된 전입세대 열람 내역서에 등재되어 있는 사람임. 권리신고 없으므로 점유관계 및 임대차관계 알 수 없음.

**건물등기부 ( 채권액합계 : 50,000,000원 )**

No	접수	※주의 : 건물은 매각제외		채권금액	비고	소멸여부
1(갑1)	1982.12.28	소유권보존	강종대		압류등기 촉탁으로 인하여	
2(갑3)	1983.03.03	소유권일부이전	김동식		매매, 1/3	
3(갑4)	1983.03.03	강종대지분중일부이전	박자순		매매, 1/3	
4(갑5)	1983.03.03	강종대지분전부이전	박지강		매매, 1/3	
5(을2)	1993.08.07	박자순지분전부근저당	오정의	50,000,000원		
6(갑6)	1994.03.09	박자순지분전부이전	오정의		매매, 1/3	
7(갑7)	2002.11.14	김동식지분전부이전	김연욱, 김종진		상속, 각 1/6	
8(갑9)	2003.03.04	김연욱, 김종진지분전부이전	박공엽		매매, 1/3	

**토지등기부 ( 채권액합계 : 39,091,938원 )**

No	접수	권리종류	권리자	채권금액	비고	소멸여부
1(갑1)	1980.05.22	소유권이전(매매)	강종대		공유물 분할	
2(갑2)	1981.03.13	소유권일부이전	박자순		매매, 529/1940	
3(갑3)	1981.03.13	강종대지분전부이전 청구권가등기	박태현, 양현숙		매매예약, 각 1411/3880	인수
4(갑4)	1981.03.28	강종대지분전부가압류	송유호		말소기준등기	소멸
5(갑5)	1981.04.13	강종대지분일부이전	김동식		매매, 562/1940	
6(갑16)	2012.09.25	강종대지분압류	부산광역시수영구			소멸
7(갑24)	2019.12.23	강종대지분전부이전	강일		증여, 849/1940	
8(갑26)	2023.03.06	강일지분가압류	서민금융진흥원	14,091,938원	2023카단50782 +	소멸
9(을4)	2023.07.04	강일지분전부근저당	강유미	25,000,000원		소멸
10(갑27)	2023.07.14	강일지분임의경매	강유미	청구금액: 25,000,000원	2023타경105830	소멸

<p>주의사항</p>	<p>☞ 지상의 제시외 건물에 대한 법정지상권 성립 여부 불분명.                  ☞ 공유자 우선매수는 1회에 한하여 행사할 수 있음.                  ▶ 매각허가에 의하여 소멸되지 아니하는 것 - 갑구 3번 최선순위 가등기(1981. 3. 13. 등기)는 담보가등기인 지 순위보전가등기인지 권리신고가 없으므로 위 가등기는 말소되지 않고 매수인에게 인수됨. 만약 가등기된 매매약이 완결되는 경우에는 매수인은 소유권을 상실할 수 있음.</p>
<p>전문가멘트</p>	<p>**본 건은 법정지상권 성립여부가 문제되는 경매물건입니다. 기본적인 성립요건은 최선순위 근저당이나 가압류 당시에 건물이 있었는지 건물의 소유자는 토지 소유자와 일치 하였는지를 확인하여야 합니다. 기본적인 조사 방법은 등기부, 건축물대장, 건축허가일시, 재산세 과세 대장을 통한 자료조사와 탐문 조사(대출자, 인근 거주자)가 있습니다.                  일반론에 대한 추가적인 내용은 PC버전은 등기부 요약란 아래의 유치권/법정지상권 버튼을 눌러 참고하시고 모바일버전의 경우 자료실의 관련자료를 참고하시기 바랍니다. 본 건에서 구체적으로 검토하여야 할 사항은 다음과 같습니다.                  == 현재 첨부된 등기부를 근거로 판단하면 토지소유자와 건물소유자가 일치하지 않습니다. 따라서 소유자동일성이 결여되어 있습니다.                  == 토지의 전소유자가 건물의 소유자이므로 실제 건축시기가 보존등기보다 빠르다면 법정지상권이 성립할 가능성이 있습니다. 만약 성립한 경우 현재 유효하게 지상권이 유지되고 있는 지 (지료체납, 포기 등의 이유로 해지된 상태인지)를 확인하여야 합니다.</p>

<p>감천1동 주민센터</p>	<p>[49373] 부산 사하구 감천로 97 / 전화: 051-220-5421 / 팩스: 051-220-5429</p>
------------------	--------------------------------------------------------------------

 **옥션원 대표 080-625-7700 / 권리분석 02-588-7051~3 / 본 서비스는 면책조건으로 제공됨.**(출력일 2025.01.24)