

수원지방법원 안산지원

매각물건명세서

사건	2025타경52109 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 22.	담임법관 (사법보좌관)	김은희	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음	최선순위 설정	2022.04.14.(근저당권)		배당요구종기	2025. 6. 30.		
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	정보 출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
박강민	주택 전부	등기사항 전부 증명서	주거 임차권자	2020.03.18.~	131,200,000원 (2022.02.19. 6,200,000원 증액)		2020.04.03.	(1)2020.02.12. (2)2022.03.24.	
	112동 1409호 전부	권리 신고	주거 임차인	2020.03.18.~ 2024.03.16.	131,200,000		2020.04.03.	2020.02.12.	2025.04.09.
<비고> 박강민: ①경매신청채권자 겸 주택임차권자로서 주택임차권등기일은 2024.11.20.임 ②배당요구일자는 경매신청서 접수일이고, 권리신고 내용 중 `임대차기간,보증금,전입신고일자`은 경매신청서에 첨부된 `임대차계약서`등에 근거함 ③보증금 `131,200,000원` 중 `6,200,000원`은 2022.02.19.증액되었고, 증액된 부분에 대한 확정일자는 2022.03.24.임 ※ 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 주택임차권자(을구2번) 있음[임대차보증금:131,200,000원(2022.02.19. 6,200,000원 증액)/ 전입일자:2020.04.03./ 확정일자:①2020.02.12. ②2022.03.24.]배당에서 보증금이 전액 변제되지 않는 경우 잔액을 매수인이 인수하여야 함 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요									
비고란 ①대지권 미등기이며 대지권유무는 알 수 없음, 최저매각가격에는 대지권가격이 포함됨 ②`광명시`로부터 토지 및 건물에 대한 취득세(등록면허세)가 납부되었다는 사실조회 회신(2025.04.17.자)있음									

※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

2025타경52109

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경기도 광명시 일직동 513

광명역써밋플레이스

112동

[도로명주소] 경기도 광명시 양지로 16

철근콘크리트벽식구조 평지붕 23층 오피스텔

지4층 132.9942㎡

지3층 201.4786㎡

지2층 228.5305㎡

지1층 124.2347㎡

1층 603.7255㎡

2층 603.7255㎡

3층 603.7255㎡

4층 603.7255㎡

5층 603.7255㎡

6층 603.7255㎡

7층 603.7255㎡

8층 603.7255㎡

9층 603.7255㎡

10층 603.7255㎡

11층 603.7255㎡

12층 603.7255㎡

13층 603.7255㎡

14층 603.7255㎡

15층 603.7255㎡

16층 603.7255㎡

17층 603.7255㎡

18층 603.7255㎡

19층 603.7255㎡

20층 603.7255㎡

21층 603.7255㎡

22층 603.7255㎡

23층 603.7255㎡

전유부분의 건물의 표시

14층1409호

철근콘크리트구조 30.3806㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 광명시 일직동 513

대 54500㎡

감정평가액	210,000,000
-------	-------------

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.22	210,000,000	21,000,000
2회	2026.03.05	147,000,000	14,700,000
3회	2026.04.16	102,900,000	10,290,000
4회	2026.05.28	72,030,000	7,203,000

- ① 대지권 미등기이며 대지권유무는 알 수 없음, 최저 매각가격에는 대지권가격이 포함됨
 - ② `광명시`로부터 토지 및 건물에 대한 취득세(등록 면허세)가 납부되었다는 사실조회 회신(2025.04.17.자) 있음
-