

## 수원지방법원 안산지원

### 매각물건명세서

사건	2025타경50929 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 10.	담임법관 (사법보좌관)	최송이	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.01.17. 경매개시결정			배당요구종기	2025. 4. 7.	
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자과 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)	
명지호	전유부 분 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2020.04.02.	226,600,000		2020.04.02.	2020.02.19.		
	전유부 분 전부	권리신고	주거 임차권 자	2020.04.02. ~	226,600,000		2020.04.02.	2020.02.19.	2025.1.16.	
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>명지호:권리신고 및 배당요구는 신청 채권자 주택도시보증공사가 임차인을 대위하여 함.</p> <p>1) 임차인의 우선변제권 있는 임차보증금반환 채권은 주택임대차보호법 제3조의 2 제7항의 금융기관 등인 신청 채권자 주택도시보증공사에게 대위변제 등으로 승계되었음.</p> <p>2) 임차보증금반환 채권과 이 사건 집행채권은 동일 채권이며, 주택도시보증공사의 배당요구일은 이 사건 경매 신청일인 2025.01.16.임.</p> <p>3) 보증금 226,600,000,원 중 6,600,000원은 2022.03.18. (재)계약에 의하여 증액되었으며, 위 보증금이 증액된 임대차(재)계약서에 대한 확정일자 부여일은 2022.04.19.임.</p> <p>※ 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.</p>										
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
'주택도시보증공사'(양도전:임차인 명지호)로부터 '임차보증금에 대하여 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기하며, 배당금으로 임차보증금 반환채권 전액을 변제받지 못하더라도 임차권등기를 말소하는 것에 동의한다'는 확약서가 2026.02.02. 제출됨.										

※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

2025타경50929

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

경기도 시흥시 신천동 716, 716-1

베네스트

[도로명주소] 경기도 시흥시 호현로21번길 23-5

철근콘크리트구조 평지붕

5층 공동주택(도시형생활(단지형다세대)주택)

1층 15.75㎡

2층 121.26㎡

3층 121.26㎡

4층 121.26㎡

5층 112.15㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

3층301호

철근콘크리트구조 53.23㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 시흥시 신천동 716

대 124.2㎡

2. 동 소 716-1

대 122.8㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 247분의 31.84

감정평가액

235,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.03.12

235,000,000

23,500,000

2회

2026.04.23

164,500,000

16,450,000

3회

2026.06.04

115,150,000

11,515,000

4회

2026.07.16

80,605,000

8,060,500

'주택도시보증공사'(양도전:임차인 명지호)로부터  
'임차보증금에 대하여 우선변제권만 주장하고 대항력  
은 포기하며, 배당금으로 임차보증금 반환채권 전액을  
변제받지 못하더라도 임차권등기를 말소하는 것에 동의  
한다'는 협약서가 2026.02.02. 제출됨.

-----  
-----