

수원지방법원 안산지원

매각물건명세서

사건	2025타경52487 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 26.	담임법관 (사법보좌관)	최송이	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.01.21. 가압류			배당요구종기	2025. 8. 13.	
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)	
최광옥	전유부 분 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권자	2021.05.18.	250,000,000		2021.06.02.	2021.06.02.		
	전유부 분 전부	권리신고	주거 임차권자	2021.05.18.~	250,000,000		2021.06.02.	2021.06.02.	2025.5.23.	
<p><비고></p> <p>최광옥</p> <p>-주택임대차보호법 상 우선변제권 있는 임차보증금반환 채권자로서 신청 채권자임.</p> <p>-임차보증금반환 채권은 이 사건 경매 사건의 집행채권과 동일 채권임.</p> <p>-배당요구일은 이 사건 경매 신청일인 2025.05.23.임.</p> <p>-임차인의 전입신고와 관련하여, 임차인은 "나동"으로 전입신고하였고 이후 이 사건 매각 부동산은 2021.11.25. "비동"으로 동명칭을 변경하는 부동산표시변경 등기가 경로되었음.</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> <p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위번호 8번 주택임차권 등기(2023.12.26. 등기) 있음(임차보증금은 2억 5,000만 원이고, 전입일자 및 확정일자 부여일은 2021.06.02.임). 배당에서 보증금 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
비고란										
<p>1. 다세대주택으로 이용중임.</p> <p>2. 부동산등기사항증명서 상 대지권 비율(38.6879/1027)과 토지대장의 대지권등록부 상의 비율(47.3442/1027)이 상이하나 부동산등기사항증명서 기준으로 평가 및 매각(감정평가서 참조).</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

2025타경52487

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경기도 안산시 상록구 건건동 534-6

비동

[도로명주소] 경기도 안산시 상록구 건건로 131-1

철근콘크리트구조 및 평지붕 5층 공동주택

지1층 276.2993m²

1층 6.4577m²

2층 143.0396m²

3층 169.0819m²

4층 169.0819m²

5층 169.0819m²

전유부분의 건물의 표시

2층202호

철근콘크리트구조 61.8514m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 3. 경기도 안산시 상록구 건건동 534-6

대 1027m²

대지권의종류 : 3. 소유권

대지권의비율 : 3. 1,027분의 38.6879

감정평가액

223,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회 2026.01.29 223,000,000 22,300,000

2회 2026.03.12 156,100,000 15,610,000

3회 2026.04.23 109,270,000 10,927,000

4회 2026.06.04 76,489,000 7,648,900

1. 다세대주택으로 이용중임.

2. 부동산등기사항증명서 상 대지권 비율(38.6879/1027)과 토지대장의 대지권등록부 상의 비율(47.3442/1027)이 상이하나 부동산등기사항증명서 기준으로 평가 및 매각(감정평가서 참조).