

수원지방법원 안산지원

매각물건명세서

사건	2025타경52615 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	2022.9.13. 압류		배당요구종기	2025. 9. 1.		
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)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
우상일	302호 전부	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2020.11.05.	미상		
	302호 전부	권리신고	주거 임차인	2020.11.04.~ 현재	265,000,000		2020.11.05.	2020.11.05.	2025.6.16.	
<p><비고></p> <p>우상일</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주택임대차보호법 상 우선변제권 있는 임차보증금반환 채권자로서 신청 채권자임. - 최초 임대차 계약은 전 소유자 중 1/3 공유자인 안O근과 20.10.23. 체결하였고, 20.11.04. 현재 소유자인 채무자와 다시 임대차 계약을 체결하였으며 채무자의 이 사건 매각 대상 주택의 소유권이전등기 경료일은 20.11.11.임. - 임차보증금반환 채권은 이 사건 경매 사건의 집행채권과 동일 채권임. - '전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법'에 따른 국토교통부장관의 전세사기 피해자 결정 있음. <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 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.다세대주택으로 이용중임. 2.전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법에 따른 임차인 우선매수신고를 행사할 수 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

2025타경52615

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경기도 시흥시 대야동 471-20
해츠빌
[도로명주소] 경기도 시흥시 대야로13번길 4

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택

1층 59.06㎡
1층 16.16㎡
2층 160.52㎡
3층 160.52㎡
4층 160.52㎡
5층 160.52㎡
옥탑1층 22.88㎡
옥탑2층 22.88㎡

전유부분의 건물의 표시

3층302호
철근콘크리트구조
45.36㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 시흥시 대야동 471-20
대 479㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 479분의 34.5154

감정평가액 227,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.29	227,000,000	22,700,000
2회	2026.03.12	158,900,000	15,890,000
3회	2026.04.23	111,230,000	11,123,000
4회	2026.06.04	77,861,000	7,786,100

1. 다세대주택으로 이용중임.
2. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법
에 따른 임차인 우선매수신청고를 행사할 수 있음.