

# 서울북부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경11811 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 30.	담임법관 (사법보좌관)	양제륜	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2023.6.16. 압류		배당요구종기	2025. 5. 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)	보증금	차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
주택도시 보증공사	전부	권리신고	주거 임차인	2021.06.28부터 2023.06.27까지	310,000,000		2021.06.28	2021.06.07	2025.2.6.	
함수진	제4층 제402호 전부	등기사항전부 증명서	주거 주택임차 권자	2021.06.28부터	310,000,000		2021.06.28	2021.06.07		
<b>&lt;비고&gt;</b> 주택도시보증공사:경매신청채권자로 임차권자 함수진의 임대차보증금반환채권을 대위변제함으로써 발생한 구상금채권 보전을 위하여 임차인의 우선 변제권을 행사하는 것이며, 배당요구일자는 경매신청일 2025.02.06임. 함수진:주택임차권등기권자임(을구 5번, 2023.7.21. 등기)										
※ 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										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
<b>비고란</b> 주택도시보증공사가 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기한다는 확인서를 제출(배당금이 임대차보증금보다 부족한 경우에도 매수인에 대한 잔존 임대차보증금 반환청구권을 포기하고 임차권등기 말소에 동의함).										

※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

2025타경11811

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 중랑구 중화동 325-35, 325-36  
[도로명주소] 서울특별시 중랑구 중랑천로29길 47(중화동)

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택(다세대주택)근린생활시설  
1층 73.56㎡  
2층 208.46㎡  
3층 208.46㎡  
4층 106.40㎡  
5층 79.09㎡  
옥탑1층 3.57㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제4층 제402호  
철근콘크리트구조 31.98㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 중랑구 중화동 325-35  
207.3㎡  
2. 동 소 325-36  
166㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권  
1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 373.3분의 21.43  
1, 2. 373.3분의 21.4283

감정평가액		314,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.26	314,000,000	31,400,000
2회	2026.03.31	251,200,000	25,120,000
3회	2026.05.07	200,960,000	20,096,000
4회	2026.06.09	160,768,000	16,076,800