

서울북부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경11943 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 26.	담임법관 (사법보좌관)	정한수	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022. 6. 9. 압류		배당요구종기	2025. 5. 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 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)
장선우	제2층 제202 호 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.2.3.~	225,000,000		2021.2.3.	2021.1.21.	
주택도 시보증 공사(장 선우)	제2층 제202 호 전체	권리신고	주거 임차인	2021.02.03.~ 2023.02.03.	225,000,000		2021.02.03.	2021.01.21.	2025.4.22.
<비고>									
장선우:주택임차권등기권자임 주택도시보증공사(장선우):경매신청채권자로서 임차권자 장선우의 임대차보증금반환채권 대위변제 양수인임(권리승계신고 및 배당요구 함).									
※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임대보증금은 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									
비고란									
주택도시보증공사가 임대보증금에 대하여 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기한다는 약약서를 제출(보증금전액을 변제받지 못하더라도 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

2025타경11943

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 중랑구 면목동 31-5, 31-2, 31-6

와이엠에스빌

비동

[도로명주소] 서울특별시 중랑구 용마산로94길 82-7

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 도시형생활주택,근린생활시설

지1층 22.37㎡

지1층 5.17㎡

1층 41.81㎡

2층 45.45㎡

옥탑1층 8.34㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

2층202호

철근콘크리트구조 19.01㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 중랑구 면목동 31-5

대 152㎡

2. 동 소 31-2

대 153㎡

3. 동 소 31-6

대 152㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3. 소유권

대지권의비율 : 1, 2, 3. 457분의 16

감정평가액 230,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
----	-----	--------	---------

1회	2026.03.31	230,000,000	23,000,000
----	------------	-------------	------------

2회	2026.05.07	184,000,000	18,400,000
----	------------	-------------	------------

3회	2026.06.09	147,200,000	14,720,000
----	------------	-------------	------------

4회	2026.07.14	117,760,000	11,776,000
----	------------	-------------	------------