

서울북부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경10553 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 14.	담임법관 (사법보좌관)	박영민	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023. 2. 1. 압류		배당요구종기	2025. 3. 24.		
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)	
김진남	201호 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.04.19.~	269,000,000		2021.04.16.	2021.05.31.		
주택도 시보증 공사(김 진남)	201호 전부	권리신고	주거 임차인	2021.04.19.~ 2023.04.19.	269,000,000		2021.04.16.	2021.05.31.	2025.1.8.	
<비고>										
김진남:주택임차권 등기권자로서 임차권 등기일은 2023. 5. 12.임 주택도시보증공사(김진남):경매신청채권자로 배당요구일은 경매신청일이며, 임대인의 임차인 김진남에 대한 임대차보증금반환 채무를 대위 변제한 대위변제자임(임차인의 우선변제권 대위행사).										
※ 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										
매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 3번 주택임차권등기 있음(임차권등기일 2023. 5. 12.)										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
매수인에게 대항할 수 있는 임차인 있음(임대차보증금 269,000,000원, 전입일자 2021. 4. 16., 확정일자 2021. 5. 31.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수하나, 2026. 1. 13.자로 주택도시보증공사로부터 우선변제권만 주장하 고 대항력은 포기하며, 배당에서 보증금을 전액 배당받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임대차보증금반환청구권을 포기하고 임차권등기를 말소하는 것에 동의한다는 내용의 확약서(법인인감 날인 및 인감증명서 첨부) 및 임차인 김진남의 인감이 날인되 고 인감증명서가 첨부된 대위권 행사 승낙서(주택도시공사가 보증금을 회수하기 위하여 주택임차권등기를 말소하는 것에 동의 하고 일체 이의를 제기하지 않는다는 내용의 승낙서)가 제출되었음.										

※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

2025타경10553

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강북구 미아동 323-48

다원힐스빌

[도로명주소] 서울특별시 강북구 도봉로29길 25-2

철근콘크리트구조 평지붕 5층 공동주택(단지형다세대주택)

1층 57.27㎡

2층 72.49㎡

3층 72.49㎡

4층 72.49㎡

5층 72.1㎡

옥탑1층 12.6㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

2층201호

철근콘크리트구조 29.93㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강북구 미아동 323-48

대 187.4㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 187.4분의 20.16

감정평가액		222,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.04	222,000,000	22,200,000
2회	2026.04.07	177,600,000	17,760,000
3회	2026.05.12	142,080,000	14,208,000
4회	2026.06.16	113,664,000	11,366,400