

서울북부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경12791 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 24.	담임법관 (사법보좌관)	박영민	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2023. 6. 28. 압류		배당요구종기	2025. 9. 12.		
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)	
미상	미상	현황조사	기타 임차인	미상	미상	미상	미상	미상		
서울보증 보험 주식회사 (한국토지 주택공사)	201호 전부	권리신고	주거 임차인	2021.06.30.~ 2024.04.29.	120,000,000		2021.07.13.	2021.06.08.	2025.6.24.	
한국토지 주택공사	201호 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권자	2021.06.30.~	120,000,000		2021.07.13.	2021.06.08.		
	201호 전부	권리신고	주거 임차권자	2021.06.30.~ 2025.07.현재	120,000,000		2021.07.13.	2021.06.08.		
<p><비고></p> <p>서울보증보험 주식회사(한국토지주택공사)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 경매신청채권자로 배당요구일은 경매신청일이며, 전세임대주택신용보험 운용에 관한 협약서에 따른 임차인 한국토지주택공사의 임대차보증금반환채권 양수인임(우선변제권 승계). <p>한국토지주택공사</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주택임차권 등기권자로 임차권등기일은 2024. 4. 29.임. - 전세임대주택 임대차계약상의 임차인이며, 임차인이 선정한 입주자는 김도요(전입일 2021. 7. 13.)임. - 전세임대주택 신용보험 운용에 관한 협약에 따라 신청채권자인 서울보증보험(주)로부터 보증금 전액 대위변제 받았으므로, 배당요구하는 금액은 없음. <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>										
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 3번 주택임차권등기 있음(임차권등기일 2024. 4. 29.)										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										

비고란

매수인에게 대항할 수 있는 임차인(한국토지주택공사) 있음. 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수하나, 2025.7. 28.자로 서울보증보험 주식회사로부터 우선변제권만 주장하고 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 한국토지주택공사의 낙찰조건부 임대차승계 이의제기 확약서(낙찰되는 경우 보증금 전액을 배당받지 못하더라도 매수인에 대해 임대차관계의 존속을 주장하거나 잔존 보증금을 청구하지 않을 것을 약속하는 내용)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

2025타경12791

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 성북구 정릉동 685-13, 374-13, 685-147, 685-154
무화과동(102)
[도로명주소] 서울특별시 성북구 솔샘로4길 26-4

철근콘크리트구조 경사슬래브지붕 다세대주택(도시형생활주택(단지형다세대))
1층 15.29㎡
2층 92.796㎡
3층 92.796㎡
4층 58.684㎡

전유부분의 건물의 표시

2층 201호
철근콘크리트구조 15.99㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 성북구 정릉동 685-13
대 306㎡
2. 동 소 374-13
대 251㎡
3. 동 소 685-147
대 167㎡
4. 동 소 685-154
대 12㎡

대지권의종류 : 3. 소유권
대지권의비율 : 3. 167분의 16.7542

감정평가액		162,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.09	162,000,000	16,200,000
2회	2026.01.20	129,600,000	12,960,000
3회	2026.03.04	103,680,000	10,368,000
4회	2026.04.07	82,944,000	8,294,400