

# 서울북부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경12986 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	2025. 7. 25. 경매개시결정		배당요구종기	2025. 10. 10.		
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)	
김미숙	2층	현황조사	코로나 자수 임차인	미상	1,000만 원	80만 원	2012.09.10.	미상		
	2층 전부 (상호: 코로나자수)	권리신고	점포 임차인	2012.08.16.~ 2025.08.현재	10,000,000	880,000	2012.09.10.	2025.08.01.	2025.8.20.	
김태준	1층일부	현황조사	대현재 단기 임차인	2005년 ~ 현재	500만 원	45만 원	2014.02.26.	미상		
	1층 일부 (102호 98.99㎡, 대현재단)	권리신고	점포 임차인	2008.03.30.~ 2025.09.현재	5,000,000	440,000	2014.02.26.	2025.09.18.	2025.9.18.	
정태봉	3층	현황조사	주거 및 점포 (태영모자) 임차인	2012년 ~ 현재	2,000만 원	40만 원	2012.03.16.	미상		
	3층 전부 (301호)	권리신고	주거 임차인	2012.02.20.~ 2025.08.20.	20,000,000	400,000	2012.03.16.	2025.08.19.	2025.9.24.	
천영옥	1층일부	현황조사	유일카 센터 임차인	2015년 ~ 현재	1,000만 원	80만 원	2015.05.27.	미상		
	1층 일부 (약 66㎡, 유일카센터)	권리신고	점포 임차인	2015.05.30.~ 2030.08.30.	10,000,000	800,000	2015.05.27.	2025.09.18.	2025.9.12.	
<b>&lt;비고&gt;</b>										
김미숙 : 최초계약(2012. 8. 16.)은 보증금 10,000,000원, 차임 700,000원에 대한 계약이며 확정일자는 없음. 재계약(2025. 7. 22.)시 보증금 변동없이 차임을 880,000원으로 증액하였으며, 이에 대한 확정일자는 2025. 8. 1.임.										
김태준 : 최초계약(2008. 3. 11.)은 보증금 5,000,000원, 차임 400,000원에 대한 계약이며 확정일자는 없음. 재계약(2025. 7. 22.)시 보증금 변동없이 차임을 440,000원으로 증액하였으며, 이에 대한 확정일자는 2025. 9. 18.임.										

<p>정태봉 : 최초계약(2011. 11. 7.)은 보증금 10,000,000원, 차입 400,000원에 대한 계약이며 확정일자는 없음.  재계약(2025. 7. 22.)은 보증금 20,000,000원, 차입 400,000원에 대한 계약이며, 이에 대한 확정일자는 2025. 8. 19.임.</p> <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> <p>1. 3층의 공부상 용도는 근린생활시설이나 현황은 점포(태영모자) 및 주택(주용도)으로 이용 중임.  2. 대항력 있는 상가임차인(김미숙, 천영욱, 김태준) 및 주거임차인(정태봉) 있음. 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.</p>

- ※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

2025타경12986

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 동대문구 장안동 334-4  
[도로명주소] 서울특별시 동대문구 답십리로 318

철근콘크리트조 평슬래브 3층  
주택 및 근린생활시설  
1층 197.98㎡  
2층 197.98㎡  
3층 197.98㎡  
옥탑 24.30㎡  
지층 197.98㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

1,2,3층 나호  
철근콘크리트조  
1층 98.99㎡  
2층 98.99㎡  
3층 98.99㎡  
옥탑 12.15㎡  
지층 98.99㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 동대문구 장안동 334-4  
대 309.4㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 2분의 1

감정평가액

1,750,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2025.12.09	1,750,000,000	175,000,000
2회	2026.01.20	1,400,000,000	140,000,000
3회	2026.03.04	1,120,000,000	112,000,000
4회	2026.04.07	896,000,000	89,600,000