

서울북부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경12994 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 3.	담임법관 (사법보좌관)	박영민	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2021. 7. 21. 압류			배당요구종기	2025. 10. 30.	
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)	
최장석	414호 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.06.04.~	191,000,000		2021.06.04.	2021.05.21.		
	414호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2021.06.04.	미상		
	414호 전부	권리신고	주거 임차인	2021.06.04.~ 2025.11.현재	191,000,000		2021.06.04.	2021.05.21.	2025.7.25.	
<p><비고> 최장석:경매신청채권자 및 주택임차권 등기권자로(임차권등기일 2025. 4. 4.), 배당요구일은 경매신청일임.</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>매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 5번 주택임차권등기 있음(임차권등기일 2025. 4. 4.)</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
<p>비고란</p> <p>매수인에게 대항할 수 있는 임차인 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

2025타경12994

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 동대문구 장안동 365-4, 365-5, 365-10

서희스타힐스

[도로명주소] 서울특별시 동대문구 장한로20길 7

철골,철근콘크리트구조 슬라브지붕 17층 공동주택,근린생활시설,업무시설

1층 1,177.18㎡

2층 1,605.69㎡

3층 1,606.2㎡

4층 1,608.31㎡

5층 1,609.84㎡

6층 997.37㎡

7층 997.37㎡

8층 997.37㎡

9층 997.37㎡

10층 997.37㎡

11층 997.37㎡

12층 997.37㎡

13층 997.37㎡

14층 997.37㎡

15층 997.37㎡

16층 997.37㎡

17층 997.37㎡

지1층 2,253.58㎡

지2층 2,405.51㎡

지3층 2,338.21㎡

지4층 1,754.98㎡

지4층 202.06㎡

옥탑1층 195.5㎡

옥탑2층 133㎡

전유부분의 건물의 표시

4층414호

철근콘크리트구조 34.67㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 동대문구 장안동 365-4

대 701.6㎡

2. 동 소 365-5

대 1762.7㎡

3. 동 소 365-10

대 502.6㎡

대지권의종류 : 2. 소유권
대지권의비율 : 2. 3,600분의 12.533

감정평가액		161,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.20	161,000,000	16,100,000
2회	2026.03.04	128,800,000	12,880,000
3회	2026.04.07	103,040,000	10,304,000
4회	2026.05.12	82,432,000	8,243,200
