

서울북부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경12477 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 19.	담임법관 (사법보좌관)	최희상	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.5.1. 경매개시결정		배당요구종기	2025. 7. 29.		
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)
이덕기	101동 404호	현황조사	주거 임차인	미상	500만 원	80만 원	2025.04.08	미상	
	전부(4 층 방2칸)	권리신고	주거 임차인	2024.08.24. 부터 2026.02.23. 까지	5,000,000	800,000	2025.04.08.		2025.7.9.
이수란	제4층 제404 호 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2020.8.28.	273,000,000		2020.8.28.	2020.8.10./2 022.8.24.	
주택도 시보증 공사(이 수란)	제4층 제404 호 전부	권리신고	주거 임차인	2020.8.28.~2 024.8.26.	273,000,000		2020.8.28.	2020.8.10./2 022.8.24.	2025.7.24.
<p><비고></p> <p>이덕기:임대차계약서상 월차임은 250,000원이나 권리신고서상 차임 800,000원에는 옵션렌탈비(550,000원)등이 포함된 금액임</p> <p>이수란:주택임차권 등기일은 2024.4.18.임</p> <p>주택도시보증공사(이수란):1. 임차인 이수란의 임대차보증금반환채권의 양수인으로 이 사건 경매신청채권자임 2. 보증금 273,000,000원 중 13,000,000원은 2022.8.4. 증액되었으며, 증액된 부분에 대한 확정일자는 2022.8.24.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>해당사항없음</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>해당사항없음</p>									

비고란

1. 주택도시보증공사(2026. 2. 13. 확약서 제출)-매수인에 대한 임차인(이수란)의 잔존 임대차보증금 반환청구 포기 및 임차권
등기 말소 동의
2. 대항력 있는 임차인 있음

※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

2025타경12477

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 중랑구 중화동 324-56

더에이치중화3차

101동

[도로명주소] 서울특별시 중랑구 중랑천로17길 14

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 공동주택(도시형생활주택다세대)

1층 9.21㎡

2층 130.12㎡

3층 130.12㎡

4층 130.12㎡

5층 130.12㎡

6층 130.12㎡

옥탑1층 20.44㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

4층 404호

철근콘크리트구조 27.12㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 중랑구 중화동 324-56

대 405.8㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 405.8분의 19.61

감정평가액

280,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.03.10

280,000,000

28,000,000

2회

2026.04.14

224,000,000

22,400,000

3회

2026.05.19

179,200,000

17,920,000

4회

2026.06.23

143,360,000

14,336,000