

# 서울북부지방법원

## 매각물건명세서

| 사건   | 2025타경12522 부동산강제경매<br>2025타경13283(중복) |                   |                | 매각<br>물건번호                              | 1   | 작성<br>일자 | 2025. 11. 20.                                      | 담임법관<br>(사법보좌관)             | 최희상                    | <u>전자서명완료</u> |
|--|--|-------------------|----------------|---|---|----------|--|-----------------------------|------------------------|---------------|
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시  | 별지 기재와 같음                              |                   |                | 최선순위<br>설정                              | 1. 2018.10.19. 근저당권<br>2,3. 2018.2.23. 근저당권 |          | 배당요구종기   | 2025. 8. 26.                |                        |               |
| 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<br>성명  | 점유<br>부분                               | 정보출<br>처<br>구분    | 점유의<br>권원      | 임대차기간<br>(점유기간)                         | 보증금   | 차임       | 전입신고일자·<br>외국인등록(체<br>류지변경신고)<br>일자·사업자등<br>록 신청일자 | 확정일자                        | 배당<br>요구여부<br>(배당요구일자) |               |
| 김가령  | 미상                                     | 현황조<br>사          | 미상<br>임차인      | 미상                                      | 미상  | 미상       | 2019.02.20.  | 미상                          |                        |               |
|  | 일부(2층<br>203호,<br>방1칸)                 | 권리신<br>고          | 주거<br>임차인      | 2019.02.20.<br>부터<br>2025.07.<br>현재까지계속 | 75,000,000                                  |          | 2019.02.20.  | 2019.03.05.                 | 2025.7.9.              |               |
| 김대용  | 403호                                   | 현황조<br>사          | 주거<br>임차인      | 미상                                      | 미상  | 미상       | 2020.08.05.  | 미상                          |                        |               |
|  | 일부(4층<br>403호)                         | 권리신<br>고          | 주거<br>임차인      | 2020.08.04.<br>부터<br>2025.08.03.<br>까지  | 127,800,000                                 |          | 2020.08.05.  | 2020.07.06./<br>2022.6.14.  | 2025.7.8.              |               |
| 김영진  | 4층 401호                                | 등기사<br>향전부<br>증명서 | 주거<br>임차권<br>자 | 2019.07.30.                             | 189,000,000                                 |          | 2019.07.30.  | 2019.06.26./<br>2021.05.24. |                        |               |
|  | 4층 401호                                | 권리신<br>고          | 주거<br>임차권<br>자 | 2019.07.30.~<br>2024.09.08.             | 189,000,000                                 |          | 2019.07.30.  | 2019.06.26./<br>2021.05.24. | 2025.8.20.             |               |
| 김해윤  | 미상                                     | 현황조<br>사          | 미상<br>임차인      | 미상                                      | 미상  | 미상       | 2023.02.13.  | 미상                          |                        |               |
|  | 일부(5층<br>502호)                         | 권리신<br>고          | 주거<br>임차인      | 2023.02.13.<br>부터<br>2027.02.12.<br>까지  | 120,000,000                                 | 150,000  | 2023.02.13.  | 2023.01.16.                 | 2025.6.25.             |               |
| 박지원  | 501호                                   | 현황조<br>사          | 미상<br>임차인      | 미상                                      | 미상  | 미상       | 2022.12.28.  | 미상                          |                        |               |
|  | 일부(501<br>호, 방4칸)                      | 권리신<br>고          | 주거<br>임차인      | 2022.12.26.<br>부터<br>2025.07.현재         | 295,000,000                                 |          | 2022.12.28.  | 2022.12.14.                 | 2025.7.15.             |               |

|     |                             |      |           |  |             |         |             |             |            |
|-----|-----------------------------|------|-----------|--|-------------|---------|-------------|-------------|------------|
|     |                             |      |           | 까지                                     |             |         |             |             |            |
| 박희민 | 미상                          | 현황조사 | 미상<br>임차인 | 미상                                     | 미상          | 미상      | 2021.02.26. | 미상          |            |
|     | 일부(3층<br>방2칸,302<br>호)      | 권리신고 | 주거<br>임차인 | 2021.02.26.<br>부터<br>2025.07.현재<br>까지  | 190,000,000 |         | 2021.02.26. | 2021.02.08. | 2025.7.31. |
| 방연정 | 미상                          | 현황조사 | 미상<br>임차인 | 미상                                     | 미상          | 미상      | 2021.12.22. | 미상          |            |
| 손재정 | 201호                        | 현황조사 | 주거<br>임차인 | 미상                                     | 2,000만 원    | 35만 원   | 2023.08.18. | 미상          |            |
|     | 일부(2층<br>201호,<br>방1칸)      | 권리신고 | 주거<br>임차인 | 2023.08.18.<br>부터<br>2025.07.현재<br>까지  | 20,000,000  | 350,000 | 2023.08.18. | 2023.08.18. | 2025.7.2.  |
| 안소정 | 402호                        | 현황조사 | 주거<br>임차인 | 미상                                     | 1억9천만 원     | 없음      | 2022.08.10. | 미상          |            |
|     | 일부(4층<br>402호,방2<br>칸)      | 권리신고 | 주거<br>임차인 | 2022.08.10.<br>부터<br>2024.08.09.<br>까지 | 190,000,000 | 110,000 | 2022.08.10. | 2022.07.12. | 2025.7.15. |
| 원해인 | 미상                          | 현황조사 | 미상<br>임차인 | 미상                                     | 미상          | 미상      | 2021.05.31. | 미상          |            |
|     | 일부(2층<br>방1칸)<br>204호<br>전체 | 권리신고 | 주거<br>임차인 | 2021.05.29.<br>부터<br>2025.06.현재<br>까지  | 20,000,000  | 530,000 | 2021.05.31. | 2021.05.31. | 2025.6.30. |
| 유승곤 | 미상                          | 현황조사 | 미상<br>임차인 | 미상                                     | 미상          | 미상      | 2022.06.20. | 미상          |            |
|     | 일부(3층<br>303호,<br>방1칸)      | 권리신고 | 주거<br>임차인 | 2022.06.20.<br>부터<br>2025.07.현재<br>까지  | 150,000,000 |         | 2022.06.20. | 2022.05.23. | 2025.7.17. |
| 이경석 | 일부(2층<br>방1칸,202<br>호)      | 권리신고 | 주거<br>임차인 | 2022.07.30.<br>부터<br>2025.07.현재<br>까지  | 10,000,000  | 550,000 |             | 2022.07.20. | 2025.7.17. |
| 이병선 | 미상                          | 현황조사 | 미상<br>임차인 | 미상                                     | 미상          | 미상      | 2022.09.08. | 미상          |            |
| 한규정 | 301호                        | 현황조사 | 미상<br>임차인 | 미상                                     | 미상          | 미상      | 2021.11.18. | 미상          |            |
|     | 일부(3층<br>방301호)             | 권리신고 | 주거<br>임차인 | 2021.11.18.<br>부터<br>2025.06.현재<br>까지  | 185,000,000 |         | 2021.11.18. | 2021.10.18. | 2025.6.26. |

<비고>

김대용:1차임대차계약(보증금 136,000,000원, 확정일자 20.7.6.), 2차임대차계약(보증금 142,800,000원, 확정일자 22.6.14.), 3차임대차계약(보증금 127,800,000원, 차임 150,000원), 4차임대차계약(보증금 127,800,000원)으로 차임 없이 보증금 127,800,000원으로 재계약함

김영진:이 사건 경매신청채권자로 주택임차권등기일은 24.6.20.이며 보증금 189,000,000원 중 9,000,000원은 21.5.19.증액되었고 증액된 부분에 대한 확정일자는 21.5.24.임

안소정:임대차계약서상 차임은 없고 권리신고상 차임 110,000원은 관리비로 보임

원해인:차임 530,000원 중 30,000원은 23.3.24.증액됨

이병선:이경석이 운영하는 병원 직원임(직원숙소로 사용중)

※ 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

해당사항없음

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

해당사항없음

비고란

1. 일괄매각

2. 본건은 중화역2의3구역 가로주택정비사업에 포함되고 조합설립인가 완료된 상태이며 소유자 김준호는 조합원으로 분양신청 여부 등은 현 시점 결정되지 않았음(25.7.10.자 중랑구 사실조회회신 참조)

※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

2025타경12522

- [물건 1] 1. 서울특별시 중랑구 중화동 327-46 도도하우징  
[도로명주소] 서울특별시 중랑구 중랑역로15길 46-4  
위 지상  
철근콘크리트구조 평지붕및 경사지붕 5층  
단독주택(다가구주택및 근린생활시설)  
1층 37.93㎡  
2층 118.84㎡  
3층 95.55㎡  
4층 95.55㎡  
5층 88.47㎡  
옥탑1층 15.36㎡ (연면적제외)

2. 서울특별시 중랑구 중화동 327-46  
대 107.8㎡

3. 서울특별시 중랑구 중화동 327-47  
대 111.1㎡

| 감정평가액 |            | 2,397,054,260 |             |
|-------|------------|---------------|-------------|
| 회차    | 기 일        | 최저매각가격        | 매수신청보증금     |
| 1회    | 2026.01.27 | 2,397,054,260 | 239,705,500 |
| 2회    | 2026.03.10 | 1,917,643,000 | 191,764,300 |
| 3회    | 2026.04.14 | 1,534,114,000 | 153,411,400 |
| 4회    | 2026.05.19 | 1,227,291,000 | 122,729,100 |
| 일괄매각  |            |               |             |