

# 서울북부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경12546 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 9. 3.	담임법관 (사법보좌관)	김태현	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.05.22 경매개시결정			배당요구종기	2025. 8. 19.	
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 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	차입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
박찬홍	301호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2025.10.30	미상		
	전부( 방3칸)	권리신고	주거 임차인	2024.10.30부터 2026.10.29까지	10,000,000	1,000,000	2024.10.30	2024.10.30	2025.8.13.	
서경미	301호 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권자	2019.2.20부터	240,000,000		2019.2.20	2019.01.25		
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>서경미:경매신청채권자로 전경매절차(2021타경108063)에서 우선변제권을 행사하였고, 확정일자부임차인으로서 배당받은 금액은 3,620,380원임. 따라서 본 경매사건에서는 임차인으로 우선변제권을 행사 할 수 없고, 대항력은 보유함.</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>을구 1번 2021.2.26.자 주택임차권등기(대항력 있는 임차인으로 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액부분에 대하여 말소되지 아니함)</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
<p>비고란</p> <p>제외의 건물㉠과 관련하여 집합건축물대장상 주택정책과-20198(2018.7.4.)호에 의거 위반건축물 표기[위반내용:301호 5㎡판넬 주거용도로 무단증축]되어 있으나 실지조사 및 건축물도면상 약 6.5㎡로 감정평가하였음.</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

2025타경12546

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 성북구 정릉동 559-43  
[도로명주소] 서울특별시 성북구 북악산로3길 17

철근콘크리트구조 경량철골구조지붕  
5층 다세대주택(10세대)  
지1층 101.17m<sup>2</sup>  
1층 104.39m<sup>2</sup>  
2층 12.32m<sup>2</sup>  
3층 99.19m<sup>2</sup>  
4층 96.73m<sup>2</sup>  
5층 82.53m<sup>2</sup>

#### 전유부분의 건물의 표시

제3층 제301호  
철근콘크리트구조 43.46m<sup>2</sup>

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 성북구 정릉동 559-43  
대 241m<sup>2</sup>

대지권의종류 : 1. 소유권  
대지권의비율 : 1. 241분의 26.50

제시의 1-1 주거용 샌드위치판넬조 6.5m<sup>2</sup>

감정평가액		287,120,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.18	287,120,000	28,712,000
2회	2025.12.16	229,696,000	22,969,600
3회	2026.01.27	183,756,000	18,375,600
4회	2026.03.10	147,004,000	14,700,400