

# 서울북부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경12657 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 5.	담임법관 (사법보좌관)	최희상	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.2.2. 압류		배당요구종기	2025. 9. 5.		
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)	
정필주	제5층 제501 호 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2022.3.15.	285,000,000		2022.3.15.	2022.2.28.		
주택도시보증 공사(정 필주)	제5층 제501 호 전부	권리신고	주거 임차인	2022.3.15.~2 024.3.15.	285,000,000		2022.3.15.	2022.2.28.		
<b>&lt;비고&gt;</b>										
정필주:주택임차권 등기일은 2024.4.5.임 주택도시보증공사(정필주):임차인 정필주의 임대차보증금반환채권의 양수인으로 이 사건 경매신청채권자이고 배당요구하지 않았으나 경매신청일을 배당요구일자로 봄.										
※ 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										
주택도시보증공사(2025. 7. 29. 협약서 제출)-매수인에 대한 잔존 임대차보증금 반환청구 포기 및 임차권등기 말소 등의										

※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

2025타경12657

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 도봉구 쌍문동 425-3, 423-102

루미에르

[도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로146길 14

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 5층 공동주택(다세대주택) 및

제1종근린생활시설

1층 91.89㎡

2층 142.22㎡

3층 142.22㎡

4층 142.22㎡

5층 142.22㎡

옥탑1층 18.56㎡(연면적제외)

#### 전유부분의 건물의 표시

5층501호

철근콘크리트구조 29.92㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 도봉구 쌍문동 425-3

대 327㎡

2. 동 소 423-102

대 5㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 332분의 18.34

감정평가액

250,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.03.10

250,000,000

25,000,000

2회

2026.04.14

200,000,000

20,000,000

3회

2026.05.19

160,000,000

16,000,000

4회

2026.06.23

128,000,000

12,800,000