

# 서울북부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경12006 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 14.	담임법관 (사법보좌관)	정한수	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2025.02.27. 경매개시결정			배당요구종기	2025. 5. 9.	
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)	
강석찬	8층 804호 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2020.01.28. ~	152,000,000		2020.01.30	2020.01.30		
주택도 시보증 공사	8층 804호 전부	권리신고	주거 임차인	2020.01.28 ~ 2025.02.현재	152,000,000		2020.01.30	2020.01.30	2025.2.25.	
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>강석찬:임차권자로서 임차권등기일은 2023. 3. 16., 보증금 152,000,000원 중 7,000,000원은 2022.01.08. 증액됨(확정일자는 2023.01.10.)</p> <p>주택도시보증공사:경매신청채권자로 배당요구일자는 경매신청일이며, 임차권자 강석찬의 임차보증금을 대위변제하여 경매신청</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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <p>주택도시보증공사(양도전:임차인 강석찬)가 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기한다는 확인서를 제출(보증금 전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임대차보증금 반환청구권을 포기하고 임차권등기 말소에 동의함).</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

2025타경12006

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 중랑구 상봉동 116-17, 116-18, 116-39  
로젠하임  
[도로명주소] 서울특별시 중랑구 망우로 275

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 업무시설  
지1층 404㎡  
1층 110.72㎡  
2층 225.69㎡  
3층 225.27㎡  
4층 225.27㎡  
5층 225.27㎡  
6층 225.27㎡  
7층 172.39㎡  
8층 172.39㎡  
9층 172.82㎡  
옥탑1층 18.16㎡ (연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

8층804호  
철근콘크리트구조 11.21㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 중랑구 상봉동 116-17  
대 580.7㎡  
2. 동 소 116-18  
대 104.5㎡  
3. 동 소 116-39  
대 18.8㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3. 소유권  
대지권의비율 : 1, 2, 3. 704분의 5.04

감정평가액 147,000,000

회차 기일 최저매각가격 매수신청보증금

1회	2026.02.24	147,000,000	14,700,000
2회	2026.03.24	117,600,000	11,760,000
3회	2026.04.28	94,080,000	9,408,000
4회	2026.06.02	75,264,000	7,526,400

-----  
-----  
-----