

서울북부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경109074 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 13.	담임법관 (사법보좌관)	신청접	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2024년5월23일 강제경매 개시결정		배당요구종기	2024. 8. 2.		
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)	
mayidan,최현철	403호	권리신고	주거 임차인	2023년7월24 일~	8,000,000	600,000	2024.01.29.	2024.06.03.	2024.6.12.	
이용덕	403호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021년6월22 일~	290,000,000		2021년6월22일	2021년5월24 일		
주택도시보증 공사(이용덕)	403호	권리신고	주거 임차인	2021년6월22 일	290,000,000		2021년6월22일	2021년5월24 일	2024.8.1.	
<p><비고></p> <p>mayidan,최현철:공동임차인 이용덕:주택임차권등기 설정일 2023년4월24일 주택도시보증공사(이용덕):임차권자 이용덕의 권리승계인</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>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <p>1. 주택도시보증공사는 매수인에 대하여 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환청구권을 포기하고, 임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각함</p> <p>2. 임차인 MAYIDIN이 2025.09.09. 건물 수리 및 설비 비용 3,420,000원에 대하여 유치권신고</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

2024타경109074

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 중랑구 중화동 329-25, 329-162

해피리움빌

[도로명주소] 서울특별시 중랑구 봉화산로4길 20-4

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 다세대주택

1층 16.67㎡

2층 133.41㎡

3층 133.41㎡

4층 132.65㎡

5층 122.55㎡

5층 94.9㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

4층403호

철근콘크리트구조 29.33㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 중랑구 중화동 329-25

대 178.8㎡

2. 동 소 329-162

대 147.8㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 326.6분의 21.4915

감정평가액 320,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
----	-----	--------	---------

1회	2025.12.02	320,000,000	32,000,000
----	------------	-------------	------------

2회	2026.01.13	256,000,000	25,600,000
----	------------	-------------	------------

3회	2026.02.26	204,800,000	20,480,000
----	------------	-------------	------------

4회	2026.03.31	163,840,000	16,384,000
----	------------	-------------	------------

주택도시보증공사는 매수인에 대하여 배당받지 못하는
잔액에 대한 임대차보증금 반환청구권을 포기하고,
임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각함