

서울북부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경11936 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 4.	담임법관 (사법보좌관)	양제륜	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2023. 10. 26. 가압류		배당요구종기	2025. 5. 7.		
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)	
주택도시 보증공사 (차승원)	제5층 501호방 3칸	권리신고	조사된 내용없음 임차인	2021.5.20~2023 .5.20.	360,000,000		2021.5.20.	2021.4.16.		
차승원	제5층 제501호 전부	등기사항전부 증명서	조사된 내용없음 임차권자	2021.5.20~	360,000,000		2021.5.20.	2021.4.16.		
<p><비고></p> <p>주택도시보증공사(차승원):경매신청채권자로서 임차권자 차승원의 임대차보증금반환채권 대위변제 양수인임, 배당요구일은 경매신청일인 2025.2.17.로 기재함.</p> <p>차승원:주택임차권등기권자임(을구 3번, 2023.6.30. 등기)</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>-감정평가서에 의하면 본건 현장조사 및 건축물대장 현황도면 등 확인결과, 제시목록상 표시된 면적 외 다락부분(옥탑층 면적 31.01㎡/분 501호 내부계단으로만 통행가능)이 별도 소재하는 것으로 확인되었으며, 위 다락부분이 포함된 감정평가액을 산출 하였음.</p> <p>-주택도시보증공사가 2025. 8. 1.에 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기한다는 약약을 제출(배당금이 임대차보증금보다 부족한 경우에도 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

2025타경11936

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 중랑구 중화동 99-16
[도로명주소] 서울특별시 중랑구 봉화산로 73-6

철근콘크리트구조 경사지붕
5층 공동주택(다세대주택), 제2종근린생활시설
1층 42.2㎡
2층 106.91㎡
3층 106.91㎡
4층 106.91㎡
5층 106.91㎡
옥탑1층 14.04㎡

전유부분의 건물의 표시

5층501호
철근콘크리트구조 29.95㎡

.제시목록상 표시된 면적 외 다락부분 옥탑층 면적 31.01㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 중랑구 중화동 99-16
대 258㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 258분의 20.311

감정평가액 402,000,000

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

1회	2025.12.02	402,000,000	40,200,000
2회	2026.01.13	321,600,000	32,160,000
3회	2026.02.26	257,280,000	25,728,000
4회	2026.03.31	205,824,000	20,582,400