

# 서울북부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경12084 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 19.	담임법관 (사법보좌관)	정한수	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2023. 10. 5. 압류		배당요구종기	2025. 6. 19.		
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)	
강명화	제2층 제204 호 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021년8월29일 ~	188,000,000원		2021년8월30일	2021년8월30일		
주택도시보증 공사	제2층 제204 호 전부	권리신고	주거 임차인	2021년8월29일 ~2023년11월9 일	188,000,000원		2021년8월30일	2021년8월30일	2025.3.12.	
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>강명화:임차권자로서 임차권등기일은 2023년11월1일</p> <p>주택도시보증공사:경매신청채권자로 임차권자 강명화의 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 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <p>주택도시보증공사가 임차보증금에 대하여 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기한다는 약약서를 제출(보증금전액을 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

2025타경12084

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 성북구 정릉동 147-4, 469-48  
수성택스빌  
[도로명주소] 서울특별시 성북구 정릉로26길 44

철근콘크리트구조 평스라브지붕  
8층 공동주택(업무시설)  
지1층 82.7㎡  
1층 67.1㎡  
2층 177.1㎡  
3층 177.1㎡  
4층 177.1㎡  
5층 145.45㎡  
6층 165.94㎡  
7층 165.94㎡  
8층 165.94㎡  
옥탑1층 17.22㎡ (연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

2층204호  
철근콘크리트구조 19.65㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 성북구 정릉동 147-4  
                  대 378㎡  
                  2. 동 소 469-48  
                  대 14㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권  
대지권의비율 : 1, 2. 392분의 7.82

감정평가액		189,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.26	189,000,000	18,900,000
2회	2026.03.31	151,200,000	15,120,000
3회	2026.05.07	120,960,000	12,096,000
4회	2026.06.09	96,768,000	9,676,800