

# 서울북부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경12137 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 26.	담임법관 (사법보좌관)	정한수	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022. 2. 3. 근저당권			배당요구종기	2025. 6. 4.	
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)	
임성훈	제에이 동 제4층 제402 호	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.07.19.	225,000,000		2021.07.19.	2021.06.24.		
주택도 시보증 공사(임 성훈)	제에이 동 제4층 제402 호 전부	권리신고	주거 임차인	2021.7.19.~2 023.7.18.	225,000,000		2021.7.19.	2021.6.24.	2025.5.28.	
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>임성훈:주택임차권등기권자임(을구 4번, 2023.8.18. 등기)</p> <p>주택도시보증공사(임성훈):경매신청채권자로서 임차권자 임성훈의 임대차보증금반환채권 대위변제 양수인임(권리승계신고 및 배당요구 함)</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 약약을 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

2025타경12137

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 도봉구 쌍문동 460-338, 460-339, 460-340  
스카이빌  
에이동  
[도로명주소] 서울특별시 도봉구 우이천로38나길 7

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 단지형다세대주택  
1층 11.63㎡  
2층 106.18㎡  
3층 106.18㎡  
4층 102.61㎡  
5층 95.04㎡  
옥탑1층 10.65㎡

전유부분의 건물의 표시

4층 402호  
철근콘크리트조 48.74㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 도봉구 쌍문동 460-338  
대 231㎡  
2. 동 소 460-339  
대 127㎡  
3. 동 소 460-340  
대 136㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3. 소유권  
대지권의비율 : 1, 2, 3. 494분의 28.19

감정평가액		206,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.31	206,000,000	20,600,000
2회	2026.05.07	164,800,000	16,480,000
3회	2026.06.09	131,840,000	13,184,000
4회	2026.07.14	105,472,000	10,547,200