

# 서울북부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경12152 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 2.	담임법관 (사법보좌관)	박가영	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2024년2월1일 압류		배당요구종기	2025. 7. 8.		
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 (배당요구 일자)	
박종수	803호	등기사항전 부증명서	주거 임차권자	2018년10월11일~	금310,000,000원(1차), 금325,000,000원(2차), 금341,000,000원(3차)		2018년10월17일	2018년10월10일 (금310,000,000원), 2020년10월8일 (증액된 금15,000,000원), 2022년9월30일 (증액된 금16,000,000원)		
	전부	현황조사	주거 임차인	미상	2억4천1백만 원	없음	2018.10.17	미상		
	803호 전체	권리신고	주거 임차인	2018.10.11.~	340,000,000		2018.10.17.	2018.10.10.	2025.5.9.	
<b>&lt;비고&gt;</b> 박종수:임차권등기 설정일 2024.11.01. 보증금 340,000,000원 중 15,000,000원은 2020.10.06.에 증액되었으며 이에 대한 확정일자는 2020.10.08./ 16,000,000원은 2022.09.28. 증액되었으며 이에 대한 확정일자는 2022.09.30.임										
※ 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.										
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
2024년11월1일 제179094호 주택임차권										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										

※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

2025타경12152

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 동대문구 장안동 364-7

스마트트라움

[도로명주소] 서울특별시 동대문구 장안로26가길 90

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 공동주택(아파트)업무시설

지2층 221.84㎡

지1층 80.82㎡

1층 28.84㎡

2층 197.07㎡

3층 197.07㎡

4층 197.07㎡

5층 152.55㎡

6층 152.55㎡

7층 152.55㎡

8층 152.55㎡

9층 152.55㎡

10층 152.55㎡

11층 152.55㎡

12층 152.55㎡

13층 152.55㎡

옥탑1층 16.96㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

8층803호

철근콘크리트구조 48.02㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 동대문구 장안동 364-7

대 333.3㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 333.3분의 9.317

감정평가액

412,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.02.26

412,000,000

41,200,000

2회

2026.03.31

329,600,000

32,960,000

3회

2026.05.07

263,680,000

26,368,000

4회

2026.06.09

210,944,000

21,094,400