

# 의 정 부 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경72622 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 20.	담임법관 (사법보좌관)	안경호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같 음		최선순위 설정	2022.2.8.근저당권		배당요구종기	2025. 9. 12.		
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 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
변유나	제비01호	권리신고	주거 임차인	2024.07.17.~	5,000,000	450,000	2024.7.29.	2024.07.29.	2025.9.2.
한국토 지주택 공사	제비01호	등기사항전 부증명서	주거 임차권자		97,720,000		2021.11.11.	2022.01.03.	
<b>&lt;비고&gt;</b>									
서울보증보험 주식회사가 임차권자 한국토지주택공사의 임대차보증금반환채권을 양수하였고 이 사건 강제경매 신청채권자임									
※ 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									
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요									
<b>비고란</b>									
1. 제시외 건물 포함									
2. 등기사항증명서상 개별호 명칭은 제비01호이나 건축물대장(전유부)상 개별호 명칭은 B01로 표기되어 있음									
3. 감정평가 조사일(2025.7.11.) 기준 본건 건물 복측으로 공사가 마무리되지 않은 것으로 보이는 배관 등이 목측됨									
4. 특별매각조건: 채권자는 매수인에 대하여 매각대금에서 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금반환청구권을 포기하고, 주택임대차등기를 말소하는 조건으로 매각									

※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

2025타경72622

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

경기도 양주시 덕계동 533-8  
[도로명주소] 경기도 양주시 평화로1501번길 66

철근콘크리트구조 경사지붕 4층  
공동주택(도시형생활주택)  
지하1층 145.84㎡  
1층 131.68㎡  
2층 126.17㎡  
3층 126.17㎡  
4층 126.8㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

지층 비01호  
철근콘크리트구조 67.18㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 양주시 덕계동 533-8  
대 741㎡

대지권의종류 : 1. 소유권  
대지권의비율 : 1. 741분의 95.75

제시외 1-1 비가림시설 벽체이용 스테이트지붕 19.5㎡

감정평가액		166,600,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.03	166,600,000	16,660,000
2회	2026.03.10	116,620,000	11,662,000
3회	2026.04.14	81,634,000	8,163,400
4회	2026.05.26	57,144,000	5,714,400

1. 제시외 건물 포함  
2. 채권자 서울보증보험(주)의 매수인에 대한 대항력 포기조건 매각