

# 서울중앙지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경100532 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 25.	담임법관 (사법보좌관)	한소정	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2025.01.09. 경매개시결정			배당요구종기	2025. 3. 21.	
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)	
이나경	505호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2022.03.25.	430,000,000		2022.03.25.	2022.02.28.		
이정은	505호	현황조사	주거 임차인				2022.03.25.			
주택도 시보증 공사(이 나경)	505호	권리신고	주거 임차인	2022.03.25.~	430,000,000		2022.03.25.	2022.02.28.	2025.1.8.	
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>주택도시보증공사(이나경):신청채권자 겸 임차인 이나경의 임차보증금 우선변제권 승계인입(주택임대차보호법 제3조의2 제7항)</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>채권자는 매수인에 대해 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환청구권을 포기하고, 임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각</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

2025타경100532

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 관악구 신림동 469-4, 469-32

바벨

[도로명주소] 서울특별시 관악구 조원로 166

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택

1층 149.75㎡

1층 12.88㎡

2층 161.8㎡

3층 161.8㎡

4층 161.8㎡

5층 161.71㎡

옥탑1층 12.32㎡

전유부분의 건물의 표시

5층505호

철근콘크리트구조 29.02㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 신림동 469-4

대 212㎡

2. 동 소 469-32

대 181.9㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 393.9분의 20.17

감정평가액

341,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.03.12

341,000,000

34,100,000

2회

2026.04.16

272,800,000

27,280,000

3회

2026.05.21

218,240,000

21,824,000

4회

2026.06.25

174,592,000

17,459,200

임차인 및 임차보증금반환채권승계인 주택도시보증공사  
사의 매수인에 대한 대항력 포기조건 매각