

# 의정부지방법원 고양지원

## 매각물건명세서

사건	2025타경63527 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 13.	담임법관 (사법보좌관)	문명식	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.05.12. 압류			배당요구종기	2025. 9. 22.	
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)	
강영규	전부	등기사항 전부증명서	임차권 자	2022.02.24.~	320,000,000		2022.02.24.	2022.01.27.		
	전부	권리신고	임차권 자	2022.02.24.~	320,000,000		2022.02.24.	2022.01.27.	2025.09.22.	
<b>&lt;비고&gt;</b> 강영규:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2023.01.10.임. 주택도시보증공사:경매신청채권자로 임차인 강영규의 임차보증금반환채권 양수인(대항력 및 우선변제권 승계)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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것 매수인에게 대항할 수 있는 을구 3번 임차권등기(임대차보증금 320,000,000원, 전입일자 2022.02.24. 확정일자 2022.01.27.)가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
집합건축물대상상 건축물현황도에 내부계단을 통한 다락이 소재(감정평가서 참조).										

※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

2025타경63527

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

경기도 고양시 일산서구 대화동 1485

제이맘

[도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 대화로 85

철근콘크리트구조 경사스라브지붕

4층 다세대주택

1층 42.59㎡

2층 219.75㎡

3층 219.75㎡

4층 202.61㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

4층402호

철근콘크리트구조 45.16㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 고양시 일산서구 대화동 1485  
대 425㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 425분의 35.25

감정평가액

238,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2025.12.03	238,000,000	23,800,000
2회	2026.01.14	166,600,000	16,660,000
3회	2026.02.25	116,620,000	11,662,000
4회	2026.04.01	81,634,000	8,163,400

집합건축물대장상 건축물현황도에 내부계단을 통한  
다락이 소재(감정평가서 참조).