

의정부지방법원 남양주지원

매각물건명세서

사건	2025타경71588 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 10.	담임법관 (사법보좌관)	김상민	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록1 : 2018.10.24. 근저당권 목록2 : 2017.08.23. 근저당권		배당요구종기	2025. 7. 15.		
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 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
강은주 고혜빈	401호 방2칸	권리신고	주거 임차인	2024.10.01.~ 2026.10.01.	350,000,000		2024.09.30.	2024.08.16.	2025.5.26.	
		현황조사	주거 임차인	2024.09.30~			2024.09.30			
권은경	402호 전부 (방2칸)	현황조사	주거 임차인	2023.12.01~	180,000,000		2023.12.01			
		권리신고	주거 임차인	2023.11.24.~ 2025.11.24.			2023.12.01.	2023.10.23.	2025.5.20.	
김경중	302호 약65㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권자	2021.08.31.	240,000,000		2021.09.09.	2021.08.11.		
		현황조사	주거 임차인	2021.09.09~			2021.09.09			
		권리신고	주거 임차인	2021.09.09.~ 2025.05.20.			2021.09.09.	2021.08.11.	2025.5.22.	
박은진	301호 방3칸	현황조사	주거 임차인	2021.11.17~	270,000,000원(1차), 250,000,000원(2차)		2021.11.17.	2021.10.20.(1차), 2023.11.12.(2차)	2025.7.10.	
		권리신고	주거 임차인	2021.11.12.~ 2025.11.12.			2021.11.17.			
차승언	202호 약56㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권자	2018.11.05.~	220,000,000원(2024. 10.15. 40,000,000원 증액)		2018.10.31.	2018.10.24.(1차), 2024.10.22.(2차)		
		현황조사	주거 임차인	2018.10.31~			2018.10.31			
							180,000,000원(1차), 200,000,000원(2차), 220,000,000원(3차)		2018.10.24.(1차), 2020.10.13.(2차), 2022.10.07.(3차)	

현대인	201호	현황조사	주거 임차인	2024.08.16~			2024.08.16		
-----	------	------	-----------	-------------	--	--	------------	--	--

<비고>

고혜빈: 강은주의 자임

김경중: 주택임차권등기권자임

차승언: 1. 주택임차권등기권자로 이 사건 경매신청채권자이며 배당요구 하지 않았으나 경매신청일을 배당요구일로 봄.
2. 신청채권자 차승언이 2026. 1. 7.자로 제출한 보정서 및 계약서에 의하면 보증금 1억 8천만 원에 확정일자 2018. 10. 24.(2018. 10. 23.자 1차 계약), 보증금 2억 원에 확정일자 2020. 10. 13.(2020. 10. 8.자 2차 계약), 보증금 2억 2천만 원에 확정일자 2022. 10. 7.(2022. 9. 13.자 3차 계약), 보증금 동일한 2억 2천만 원에 확정일자 2024. 10. 22.(2024. 10. 15.자 4차 계약) 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

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

1. 일괄매각. 제시외 건물 포함
2. 목록1은 지하1층 지상3층의 다가구주택으로 지하층은 주차장, 지상층은 각층 2개씩 6개의 주택이 있음
3. 목록1의 3층은 일반건축물대장상 1가구로 기재되어 있고 건축물현황도상 1가구로 도시되어 있으나, 현황은 401호, 402호의 2개의 출입문이 소재하며, 일반건축물대장 건축물현황도상 3층 전용공간 내부계단을 통하여 출입가능한 다락이 소재하는 것으로 도시되어 있으나, 현황은 3층에서 다락으로 올라가는 별도의 외부계단 및 별도의 다락 출입문이 설치되어 있는 것으로 조사됨(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

2025타경71588

[물건 1] 1. 경기도 남양주시 별내동 1166-1 주1
[도로명주소] 경기도 남양주시 별내면 식송1로 226
위 지상
철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층 단독주택
지1층 177.55㎡
1층 151.42㎡
2층 165.59㎡
3층 158.42㎡

제시외 1-1 보일러실 샷시조 0.8㎡
1-2 보일러실, 창고 등 샷시조 9㎡
1-3 보일러실, 창고 등 샷시조 10.3㎡
1-4 태양광 발전시설 - 1식

2. 경기도 남양주시 별내동 1166-1
대 329.7㎡

감정평가액		2,771,127,600	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.15	2,771,127,600	277,112,800
2회	2026.03.05	1,939,789,000	193,978,900
3회	2026.04.09	1,357,852,000	135,785,200
4회	2026.05.14	950,496,000	95,049,600

1. 일괄매각. 제시외 건물 포함
2. 목록1은 지하1층 지상3층의 다가구주택으로 지하층은 주차장, 지상층은 각층 2개씩 6개의 주택이 있음
3. 목록1의 3층은 일반건축물대장상 1가구로 기재되어 있고 건축물현황도상 1가구로 도시되어 있으나, 현황은 401호, 402호의 2개의 출입문이 소재하며, 일반건축물대장 건축물현황도상 3층 전용공간 내부계단을 통하여 출입가능한 다락이 소재하는 것으로 도시되어 있으나, 현황은 3층에서 다락으로 올라가는 별도의 외부계단 및 별도의 다락 출입문이 설치되어 있는 것으로 조사됨(감정평가서 참조)