

의정부지방법원 남양주지원

매각물건명세서

사건	2024타경85229 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 24.	담임법관 (사법보좌관)	김상민	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023. 3. 29. 압류		배당요구종기	2025. 1. 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(체류지변경신고) 일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
장정화	전부	등기사항전부증명서	주거 임차권자	2021.03.12.~	171,000,000		2021.03.12.	2021.02.15.		
		현황조사	주거 임차인				2021.03.12			
주택도시보증공사(임차인 장정화)	201호 전부	권리신고	주거 임차인	2021.03.12.~ 2023.11.23.	171,000,000		2021.03.12.	2021.02.15.	2024.11.1. (경매신청일)	
<p><비고></p> <p>장정화:장정화는 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2023.11.17.임</p> <p>주택도시보증공사(임차인 장정화):경매신청채권자로 임차인 장정화의 임차보증금반환채권 양수인임(대항력및우선변제권 승계).</p> <p>배당요구일자는 경매신청일임.</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>매수인에게 대항할 수 있는 을구 7번 임차권등기(임대차보증금 171,000,000원, 전입일자 2021.03.12. 확정일자 2021.02.15.)가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
비고란										
본건 토지는 등기사항전부증명서상 "전"으로 등재되어 있으나 토지대장상 지목 및 현황은 "대"임										

※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

2024타경85229

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경기도 남양주시 화도읍 마석우리 426-1

해오름파크빌

101동

[도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 마석로 98-39

전유부분의 건물의 표시

2층201호

철근콘크리트구조 59.43㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 남양주시 화도읍 마석우리426-1
전 324㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 324분의 41.59

감정평가액

165,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.03.12

165,000,000

16,500,000

2회

2026.04.16

115,500,000

11,550,000

3회

2026.05.21

80,850,000

8,085,000

4회

2026.06.25

56,595,000

5,659,500