

## 의정부지방법원 남양주지원

### 매각물건명세서

| 사건   | 2025타경71827 부동산강제경매 |            |               | 매각 물건번호                 | 1                     | 작성 일자 | 2026. 3. 3.                         | 담임법관 (사법보좌관)   | 박병선               | <u>전자서명완료</u> |
|--|---------------------|------------|---------------|-------------------------|-----------------------|-------|-------------------------------------|--|-------------------|---------------|
| 부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시   |                     | 별지 기재와 같음  |               | 최선순위 설정                 | 2025.06.16. 강제경매 개시결정 |       |                                     | 배당요구종기   | 2025. 9. 3.       |               |
| 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 (배당요구 일자) |               |
| 김창숙  | 303호                | 현황조사       | 주거 임차인        | 미상                      | 미상                    | 미상    | 2020.04.13.                         | 미상   |                   |               |
| 신한은행   | 303호 전부             | 권리신고       | 주거 임차인        | 2020.04.10.~2024.04.10. | 136,500,000           |       | 2020.04.13.                         | 2020.03.12.  | 2025.8.21.        |               |
| 진유승  | 전부                  | 등기사항 전부증명서 | 주거 임차권자       | 2020.04.10.             | 136,500,000           |       | 2020.04.13.                         | 2020.03.12.<br>(금130,000,000원),<br>2022.03.18.<br>(증액된<br>금6,500,000원) |                   |               |
|  | 303호                | 현황조사       | 조사된 내용없음 임차권자 | 미상                      | 미상                    | 미상    |                                     | 미상   |                   |               |
|  | 303호 전부             | 권리신고       | 주거 임차권자       | 2020.04.10.~2024.04.10. | 136,500,000           |       | 2020.04.13.                         | 2020.03.12.  | 2025.6.11.        |               |
| <b>&lt;비고&gt;</b>  |                     |            |               |                         |                       |       |                                     |  |                   |               |
| 임차인 김창숙은 경매신청채권자의 배우자이고, 임차인 진유승은 경매신청권자로 배당요구 일자는 경매신청일(2025.06.11.)임<br>임차인 진유승의 "보증금 136,500,000원 중 650만 원은 2022.02.06.자 증액되었으며, 증액된 부분에 대한 확정일자는 2022.03.18.자임"<br>신한은행 : 임차인 진유승의 임차보증금반환채권 승계인(질권자, 질권설정금액은 124,800,000원)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   |                     |            |               |                         |                       |       |                                     |  |                   |               |
| 매수인에게 대항할 수 있는 을구 1번 2025.05.08. 접수 제2179316호 임차권등기(임차보증금 136,500,000원, 전입일자 2020.04.13. 확정일자 2020.03.12.(금 130,000,000원), 2022.03.18.(증액된 금 6,500,000원))가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함                                   |                     |            |               |                         |                       |       |                                     |  |                   |               |

|                             |
|-----------------------------|
| 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요   |
|                             |
| 비고란                         |
| 공동주택(다세대 : 도시형생활주택)으로 이용 중임 |

※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

2025타경71827

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경기도 남양주시 오남읍 양지리 284-5

샤인스톤

105동

[도로명주소] 경기도 남양주시 오남읍 경복대로 63-33

철근콘크리트구조 징크패널지붕 5층 공동주택

1층 26.35㎡

2층 168.98㎡

3층 168.98㎡

4층 168.98㎡

5층 118.16㎡

전유부분의 건물의 표시

3층303호

철근콘크리트구조 37.87㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 남양주시 오남읍 양지리284-5

대 380㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 380분의 37.5590

감정평가액

189,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2025.12.02

189,000,000

18,900,000

2회

2026.01.14

132,300,000

13,230,000

3회

2026.02.25

92,610,000

9,261,000

4회

2026.04.01

64,827,000

6,482,700

공동주택(다세대 : 도시형생활주택)으로 이용 중임