

의정부지방법원 남양주지원

매각물건명세서

사건	2024타경83681 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 3.	담임법관 (사법보좌관)	김상민	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2022. 4. 14. 가압류		배당요구종기	2024. 12. 31.		
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)	
주식회사 신한은행 (임차권자 한상원의 질권자)	전부	권리신고	주거 임차인	2019.10.21.~ 2023.10.21.	257,000,000		2019.10.21.	2019.10.11.	2024.12.4.	
한상원	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2019.10.21.~	275,000,000		2019.10.21.	2019.10.11.		
		현황조사	주거 임차인				2019.10.21			
	전부	권리신고	주거 임차인	2019.10.21.~ 2024.12.30.	275,000,000		2019.10.21.	2019.10.11.	2024.10.4.	
<비고> 주식회사 신한은행(임차권자 한상원의 질권자):임차인 한상원의 임차보증금(275,000,000원) 반환채권에 대해 질권설정함(질권 설정일:2021.11.15., 설정금액:264,000,000원, 대항력 및 우선변제권 승계) 한상원:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2023.11.08.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 6번 임차권등기(임대차보증금 275,000,000원, 전입일자 2019.10.21. 확정일자 2019.10.11.)가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수함 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요 비고란 1. 재매각, 매수신청보증금 최저매각가격의 20%										

2. 주거형 오피스텔(방2, 거실, 주방/식당, 욕실 겸 화장실, 보일러실, 현관 등)으로 이용 중이며, 내부구조는 지적 및 건물개황도 참조
3. 외부 벽에는 '멤버스빌리지'라고 써어 있으나, 공동출입구 앞 벽에는 '멤버스카운티'라고 써어 있음(현황조사보고서 참조)
4. 임차인 한상원 전세사기피해자 지원 및 주거안정에관한 특별법(제20조)에 따른 우선매수신고서를 제출함

※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

2024타경83681

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경기도 구리시 아천동 341-17

주건축물제1동

[도로명주소] 경기도 구리시 아치울길 25-27

철근콘크리트구조 기타지붕 지상4층 업무시설및 다세대주택

1층 40.08㎡

2층 360.71㎡

3층 328.45㎡

4층 268.66㎡

전유부분의 건물의 표시

2층201호

철근콘크리트구조 49.44㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 구리시 아천동 341-17

대 663㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 663분의 42.35

감정평가액

296,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2026.02.26	207,200,000	41,440,000
2회	2026.04.02	145,040,000	29,008,000
3회	2026.05.07	101,528,000	20,305,600
4회	2026.06.11	71,070,000	14,214,000

1. 재매각, 매수신청보증금 최저매각가격의 20%