

# 의정부지방법원 남양주지원

## 매각물건명세서

사건	2025타경71280 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	2025.02.24.강제경매개시 결정		배당요구종기	2025. 5. 13.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 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	차입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
고강현	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.02.08.	160,000,000	50,000	2021.02.08.	2021.02.08.		
	전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.02.08.~ 2023.02.08.	160,000,000	50,000	2021.02.08.	2021.02.08.	2025.3.4.	
김선규		현황조사	주거 점유자				2023.12.26			
주택도 시보증 공사	전부	권리신고	주거 임차인	2021.02.08.~ 2023.02.08.	160,000,000	50,000	2021.02.08.	2021.02.08.	2025.2.20.	
<b>&lt;비고&gt;</b>										
고강현:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2023.02.21.임 주택도시보증공사:경매신청채권자로서 임차인 고강현의 임차보증금반환채권 양수인임(대항력 및 우선변제권 승계)										
※ 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 5번 임차권등기(임대차보증금 160,000,000원, 전입일자 2021.02.08., 확정일자 2021.02.08.)가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수함 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
<b>비고란</b>										
1. 다세대주택으로 이용 증임(세부 이용현황은 감정평가서 후첨 '내부구조도' 참조) 2. 외벽에 104 기재되어 있음(현황조사보고서 참조) 3. 경매신청채권자인 주택도시보증공사(양도전:임차인 고강현)로부터 2025.12.12.자로 '매수인에 대한 잔존 임대차보증금반환청										

구권을 포기하고 임차권등기를 말소하는 것에 동의'한다는 내용의 확약서가 제출됨

※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

2025타경71280

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

경기도 남양주시 화도읍 묵현리 119-21

[도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 묵현로76번길 34

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택

1층 26.83㎡

2층 177.62㎡

3층 171.55㎡

4층 162.89㎡

5층 118.73㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

3층301호

철근콘크리트구조 3층(하층)41.03㎡

4층(상층)35.66㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 2. 경기도 남양주시 화도읍 묵현리119-21

대 379㎡

대지권의종류 : 2. 소유권

대지권의비율 : 2. 379분의 51.87

감정평가액

251,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.01.08

251,000,000

25,100,000

2회

2026.02.26

175,700,000

17,570,000

3회

2026.04.02

122,990,000

12,299,000

4회

2026.05.07

86,093,000

8,609,300