

# 의정부지방법원 남양주지원

## 매각물건명세서

사건	2025타경71302 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	2025.03.05.강제경매개시 결정		배당요구종기	2025. 5. 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(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
한국토 지주택 공사	3층 1호 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2017.11.21.	79,500,000(금 84,000,000원 중 반환받지 못한 임대보증금)		100,000	2017.11.22.	2017.10.26.	
<b>&lt;비고&gt;</b>										
한국토지주택공사:을구 5번 2020.6.2. 제74541호 주택임차권에 대하여 신청채권자 서울보증보험 주식회사(한국토지주택공사의 우선변제권과 대항력 승계)가 임차보증금 전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임차보증금반환청구권을 포기하고 임차권등기를 말소하는 것에 동의하는 대항력포기서가 제출됨										
※ 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 79,500,000원(금 84,000,000원 중 반환받지 못한 임대보증금), 전입일자 2017.11.22. 확정일자 2017.10.26.]가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수할 수 있으나, 우선변제권 등을 승계한 신청채권자 서울보증보험 주식회사가 2025.07.28.자 임차보증금 전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임차보증금반환청구권을 포기하고 임차권등기를 말소하는 것에 동의한다는 대항력포기서를 제출함										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
다세대주택(방3, 거실, 주방, 화장실 및 욕실, 발코니 등)임(내부구조는 '건물이용상태' 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

2025타경71302

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

경기도 남양주시 화도읍 목현리 459-6

[도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 먹갓로서길 3-3

철근콘크리트조 및 벽돌조 스페

니쉬 기와 3층 다세대주택

1층 108.72㎡

2층 108.72㎡

3층 108.72㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

3층1호

철근콘크리트조 및 벽돌조

54.36㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 남양주군 화도면 목현리459-6  
대 255㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 255분의 42.5

감정평가액

95,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.01.08

95,000,000

9,500,000

2회

2026.02.26

66,500,000

6,650,000

3회

2026.04.02

46,550,000

4,655,000

4회

2026.05.07

32,585,000

3,258,500