

## 의정부지방법원 남양주지원

### 매각물건명세서

사건	2025타경71447 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. 9. 21. 근저당권		배당요구종기	2025. 6. 16.		
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)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
주택도 시보증 공사	전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.12.06.~ 2023.12.06.	500,000,000		2021.12.06.	2021.10.29.	2025.6.9.	
<p>&lt;비고&gt; 주택도시보증공사:경매신청채권자로 임차인 장승환의 임차보증금반환채권(500,000,000원) 양수인임(대항력 및 우선변제권 승계)</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 매수인에게 대항할 수 있는 을구 14번 2023.12.8. 접수 제135500호 주택임차권등기(임차보증금 500,000,000원, 전입일자 2021.12.6., 확정일자 2021.10.29.)가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액은 매수인에게 인수될 수 있음.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
비고란										
공동주택(아파트)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

2025타경71447

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경기도 남양주시 와부읍 덕소리 528-14  
한솔강변마을아파트  
102동  
[도로명주소] 경기도 남양주시 와부읍 덕소로 118-27

철근콘크리트조 철근콘크리트경사지붕 25층

- 1층 1,190.172m<sup>2</sup>
- 2층 1,154.992m<sup>2</sup>
- 3층 1,154.992m<sup>2</sup>
- 4층 1,139.592m<sup>2</sup>
- 5층 1,139.592m<sup>2</sup>
- 6층 1,139.592m<sup>2</sup>
- 7층 1,139.592m<sup>2</sup>
- 8층 1,139.592m<sup>2</sup>
- 9층 1,139.592m<sup>2</sup>
- 10층 1,139.592m<sup>2</sup>
- 11층 1,139.592m<sup>2</sup>
- 12층 1,139.592m<sup>2</sup>
- 13층 1,139.592m<sup>2</sup>
- 14층 1,139.592m<sup>2</sup>
- 15층 1,139.592m<sup>2</sup>
- 16층 1,139.592m<sup>2</sup>
- 17층 1,078.852m<sup>2</sup>
- 18층 1,078.852m<sup>2</sup>
- 19층 1,078.852m<sup>2</sup>
- 20층 988.457m<sup>2</sup>
- 21층 988.457m<sup>2</sup>
- 22층 988.457m<sup>2</sup>
- 23층 988.457m<sup>2</sup>
- 24층 988.457m<sup>2</sup>
- 25층 988.457m<sup>2</sup>
- 지층 1,168.707m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

17층 1708호  
철근콘크리트조 80.215m<sup>2</sup>

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 남양주시 와부읍 덕소리528-14  
대 13362m<sup>2</sup>

대지권의종류 : 1. 소유권

-----  
대지권의비율 : 1. 13,362분의 29.37  
-----

감정평가액		672,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.26	672,000,000	67,200,000
2회	2026.04.02	470,400,000	47,040,000
3회	2026.05.07	329,280,000	32,928,000
4회	2026.06.11	230,496,000	23,049,600

-----