

서울동부지방법원

매각물건명세서

| 사건 | 2024타경55416 부동산강제경매 | | | 매각 물건번호 | 1 | 작성 일자 | 2025. 10. 28. | 담임법관 (사법보좌관) | 김재철 | <u>전자서명완료</u> |
|--|---------------------|---------------|------------------|-----------------------------|------------------|----------|--|-----------------|------------------------|---------------|
| 부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시 | | 별지 기재와 같음 | | 최선순위 설정 | 2024.05.03 등기 | | 개시결정기입 | 배당요구종기 | 2024. 7. 24. | |
| 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) | |
| 김문자 | 미상 | 현황조사 | 주거 임차인 | | | | 2022.10.07 | | | |
| | 1층 102호 | 권리신고 | 주거 임차인 | 2022.10.07.~ 2024.10.07. | 136,500,000 | | 2022.10.07. | 2022.09.06. | 2024.6.4. | |
| 문예영 | 101호 | 등기사항전 부증명서 | 주거 주택임 차권자 | 2020.05.26~ | 100,000,000 | | 2020.05.26. | 2020.05.07. | | |
| | 101호 | 권리신고 | 주거 주택임 차권자 | 2020.05.26~ | 100,000,000 | | 2020.05.26. | 2020.05.07. | 2024.7.24. | |
| 박상욱 | 호실 미상 | 현황조사 | 주거 임차인 | | | | 2022.06.17 | 미상 | | |
| | 지층1 호 | 권리신고 | 주거 임차인 | 2022.06.17.~ 2026.06.16. | 84,000,000 | | 2022.06.17. | 2022.05.04. | 2024.6.27. | |
| 박상훈 | 호실 미상 | 현황조사 | 주거 임차인 | | | | 2020.12.31 | 미상 | | |
| | 201호 | 권리신고 | 주거 임차인 | 2020.12.31.~ | 315,000,000 | | 2020.12.31 | 2020.11.23. | 2024.6.25. | |
| 박형준 | 호실 미상 | 현황조사 | 주거 임차인 | | | | 2020.06.22 | 미상 | | |
| | 반지층 102호 | 권리신고 | 주거 임차인 | 2020.06.15.~ 2026.06.17. | 105,000,000 | | 2020.06.22. | 2020.06.15. | 2024.6.7. | |
| 이보람 | 호실 미상 | 현황조사 | 주거 임차인 | | | | 2022.07.28 | 미상 | | |
| | 101호 | 권리신고 | 주거 임차인 | 2022.07.24.~ 2024.07.24. | 105,000,000 | | 2022.07.28 | 2022.06.14. | 2024.6.7. | |

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|----------|------|-----------|-----------------------------|-------------|--|-------------|-------------|------------|
| 이준기 | 호실 미상 | 현황조사 | 주거 임차인 | | | | 2020.05.11 | 미상 | |
| 주식회 사 신한은 행 (박상훈) | | 현황조사 | 주거 임차인 | | | | | | |
| | 201호 | 권리신고 | 주거 임차인 | | | | | | 2024.6.28. |
| 주택도 시보증 공사(문 예영) | 101호 | 권리신고 | 주거 임차인 | 2020.05.26.~ 2022.05.25. | 100,000,000 | | 2020.05.26. | 2020.05.07. | 2024.6.24. |

<비고>

박상훈:보증금 중 300,000,000원에 대한 확정일자는 2020.11.23.이며, 증액된 15,000,000원에 대한 확정일자는 2022.12.20.임
박형준:보증금 중 100,000,000원에 대한 확정일자는 2020.06.15.이며, 증액된 5,000,000원에 대한 확정일자는 2022.06.17.임
주식회사 신한은행(박상훈):임차인 박상훈 임차보증금 중 일부 216,000,000원 질권자이며, 배당요구일자는 2024.06.28.임
주택도시보증공사(문예영):신청채권자임, 임차권자 문예영의 대위변제자임

※ 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

해당사항없음

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

해당사항없음

비고란

일괄매각. 제시외 건물 포함

제시외건물 'ㄱ'은 폐문으로 내부를 확인하지 못하였으니 유의(감정평가서 참고)

※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

2024타경55416

[물건 1]

- 서울특별시 광진구 중곡동 688-2
대 96.9m²
- 서울특별시 광진구 중곡동 688-2
[도로명주소] 서울특별시 광진구 동일로78길 32-5
위 지상
벽돌조 평스라브지붕 2층
다가구주택(5가구)
1층 49.40m²
2층 48.70m²
지층 49.90m²
(내역:지층 2가구, 1층 2가구,
2층 1가구)

- 제시외 2-1 발코니 기존벽체이용 샷시조 5.7m²
2-2 발코니 기존벽체이용 샷시 4m²
2-3 계단실 판넬조 판넬지붕 2.2m²
2-4 계단실 기존벽체이용 샷시 4m²
2-5 보일러실 샷시조 샷시지붕 3.5m²
2-6 방,화장실,복도 벽돌조 슬래브지붕, 샷시조 판넬지붕 26.5m²

감정평가액 847,979,100

| 회차 | 기 일 | 최저매각가격 | 매수신청보증금 |
|----|------------|-------------|------------|
| 1회 | 2025.11.24 | 347,332,000 | 34,733,200 |
| 2회 | 2026.01.12 | 277,866,000 | 27,786,600 |
| 3회 | 2026.02.23 | 222,293,000 | 22,229,300 |
| 4회 | 2026.04.06 | 177,834,000 | 17,783,400 |

일괄매각. 제시외 건물 포함
제시외건물 'ㄱ'은 폐문으로 내부를 확인하지 못하였
으니 유의(감정평가서 참고)