

# 서울서부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2022타경56943 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 22.	담임법관 (사법보좌관)	조동혁	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.5.24. 가등기		배당요구종기	2023. 2. 10.		
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)
윤영식	503호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.03.28. 점유개시	293,000,000		2021.03.29.	2021.03.29.	
		현황조사	주거 임차인				2021.03.29		
	503호	권리신고	주거 임차인	2021.03.28.~ 2023.03.27.	293,000,000		2021.03.29.	2021.03.29.	2022.11.28.
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>윤영식:이 사건 경매신청채권자이고, 주택임차권등기일은 2023. 5. 15.임</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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>1. 압구 순위 3번 소유권이전청구권 가등기(2022.5.24. 등기)는 말소되지 않고 매수인이 인수함. 만약 가등기된 매매예약이 완결되는 경우에는 매수인이 소유권을 상실할 수 있음.</p> <p>2. 매수인에게 대항할 수 있는 임차권자 있음(임대차보증금 293,000,000원, 전입일 2021.3.29., 확정일자 2021. 3. 29.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <p>가등기가 최선순위로 되어있으나 가등기권자의 경우 소유권이전청구권가등기임을 주장하고 있고(2025. 3. 18.자 보정서 참조), 채권자의 경우 담보가등기를 주장하고 있는 등(2025. 12. 18.자 보정서 참조) 다툼의 여지가 있으므로 매수시 유의하기 바람.</p>									

※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

2022타경56943

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 은평구 응암동 578-33, 578-38  
더세영  
[도로명주소] 서울특별시 은평구 응암로 229-1

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 6층 다세대주택(도시형생활주택, 단  
지형다세대 15세대). 근린생활시설

1층 18.96㎡  
1층 16.92㎡  
2층 104.64㎡  
3층 104.64㎡  
4층 104.64㎡  
5층 104.64㎡  
6층 116.7㎡  
옥탑1층 18.3㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

5층 503호  
철근콘크리트구조 29.65㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 은평구 응암동 578-33  
                  대 153.1㎡  
                  2. 동 소 578-38  
                  대 146.8㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권  
대지권의비율 : 1, 2. 299.9분의 19.04

감정평가액		296,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.03	296,000,000	29,600,000
2회	2026.03.10	236,800,000	23,680,000
3회	2026.04.14	189,440,000	18,944,000
4회	2026.05.19	151,552,000	15,155,200