

서울서부지방법원

매각물건명세서

사건	2023타경59529 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 19.	담임법관 (사법보좌관)	조동혁	<u>전자서명완료</u>	
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음	최선순위 설정	2020.3.16.압류			배당요구종기	2024. 1. 15.		
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)	
이현정	전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2019.4.19.~	149,000,000		2019.4.19.	2019.4.19.		
	402호	현황조사	주거 임차인				2019.04.19			
	전부	권리신고	주거 임차권 자	2019.04.19.~ 2023.11.20.	149,000,000		2019.04.19.	2019.04.19.	2023.11.29.	
<p><비고></p> <p>이현정:이현정(임차인 이현정 사망으로 상속인 이옥희가 이현정의 권리를 승계함)은 강제경매 신청채권자와 동일인임. 이 사건 강제경매는 이 사건 매각부동산에 대한 임차보증금반환을 명한 집행권원에 기한 것임</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>매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 4번 임차권등기(2023. 10. 25. 등기) 있음(임대차보증금 149,000,000원, 전입일 2019. 4. 19., 확정일자 2019. 4. 19.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
<p>비고란</p> <p>본건은 건축물대장상 위반건축물로 표기 [주택과-10919(2015.4.21.)호에 의거 위반건축물표기, 9.92㎡ 판넬/판넬 주거] 향후 이행강제금 부과 및 원상복구 처분의 가능성도 배제하지 못하는바 경매 참여시 사전 확인 및 검토가 요망됨</p>										

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.

2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저장권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

부동산의 표시

2023타경59529

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 서대문구 홍은동 204-7, 204-10
에코빌
[도로명주소] 서울특별시 서대문구 연희로41가길 9

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
5층 공동주택(다세대주택)
1층 11.18㎡
2층 93.14㎡
3층 93.14㎡
4층 93.14㎡
5층 83.9㎡
옥탑1층 9.1㎡

전유부분의 건물의 표시

5층402호
철근콘크리트구조 34.38㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 서대문구 홍은동 204-7
대 73㎡
2. 동 소 204-10
대 119㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권
대지권의비율 : 1, 2. 192분의 21.06

감정평가액 192,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
----	-----	--------	---------

1회	2025.12.23	32,212,000	3,221,200
2회	2026.02.03	25,770,000	2,577,000
3회	2026.03.10	20,616,000	2,061,600
4회	2026.04.14	16,493,000	1,649,300