

# 서울서부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2024타경58615 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 17.	담임법관 (사법보좌관)	서현웅	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2021.08.24. 압류		배당요구종기	2024. 10. 1.		
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 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
진가회	502호 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.03.09.( 점유개시일자 )	340,000,000		2021.03.09.	2021.02.19.	
	502호 전부	권리신고	주거 임차권 자	2021.03.09.~ 2024.03.08.	340,000,000		2021.03.09.	2021.02.19.	2024.9.30.
<b>&lt;비고&gt;</b> 진가회: 1. 주택임대차보호법에 의해 임차권자 진가회의 권리[을구 순위3번 주택임차권(을구 순위 3번, 주택임차권 2023.04.17.접수, 제 46790호)]를 승계(양수)한 주택도시보증공사가 이 사건 신청채권자이고, 주택도시보증공사는 이와 관련하여 권리신고 및 배당요구서(2024.09.30.자)도 제출함 [승계(양수)한 임대차보증금: 340,000,000원] ※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생할 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것 매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 3번 주택임차권등기(임대차보증금 340,000,000원, 전입일자 2021.03.09. 확정일자 2021.02.19.)가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요									
비고란									

※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

2024타경58615

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 은평구 역촌동 226-2, 226-11  
104동  
[도로명주소] 서울특별시 은평구 갈현로7길 43

#### 철근콘크리트구조

(철근)콘크리트(평지붕) 5층 다세대주택(도시형생활주택.단지형다세대)

지1층 240.41m<sup>2</sup>

1 층 128.54m<sup>2</sup>

2 층 128.54m<sup>2</sup>

3 층 125.19m<sup>2</sup>

4 층 115.12m<sup>2</sup>

5 층 104.72m<sup>2</sup>

옥탑1층 12.6m<sup>2</sup>(연면적제외)

#### 전유부분의 건물의 표시

5층502호  
철근콘크리트구조 55.37m<sup>2</sup>

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 은평구 역촌동 226-2  
대 1167.7m<sup>2</sup>  
2. 동 소 226-11  
대 98.9m<sup>2</sup>

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 1,266.6분의 33.649

감정평가액

310,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2025.12.23	126,976,000	12,697,600
2회	2026.02.03	101,581,000	10,158,100
3회	2026.03.10	81,265,000	8,126,500
4회	2026.04.14	65,012,000	6,501,200