

서울서부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경61949 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 9.	담임법관 (사법보좌관)	서현웅	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.07.20. 가압류		배당요구종기	2024. 12. 26.		
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)
노연미	31.219 ㎡(문패 상 601호)	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2022.01.27.(점유개시일자)	170,000,000		2022.01.28.	2022.01.28.	
최승한	31.011 ㎡(전유 부분 내 602호)	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.12.29.(점유개시일자)	160,000,000		2022.01.12.	2022.01.13.	
<비고> 최승한:강제경매 신청채권자와 동일인임. 이 사건 강제경매는 이 사건 매각부동산에 대한 임차보증금반환을 명한 집행권원에 기한 것임.									
※ 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것									
갑구 7번 소유권이전청구권 가등기(2023.07.20. 등기)는 담보가등기인지 순위보전가등기인지 권리신고가 없으므로 위 가등기는 말소되지 않고 매수인에게 인수됨. 만약 가등기된 매매예약이 완결되는 경우에는 매수인은 소유권을 상실할 수 있음. 매수인에게 대항할 수 있는 을구 3·4번 임차권등기가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함									
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요									
비고란									
공부상 1개호(601호)로 등재되어 있으나, 현황은 601호, 602호로 구분되어 있음(감정평가서 참조)									

※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

2024타경61949

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 서대문구 연희동 193-18
[도로명주소] 서울특별시 서대문구 연희로 81-19

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 공동주택(다세대주택(도시형생활주
택 원룸형)) 및 제2종근린생활시설(일반음식점,사무소)

1층 66.86 m²
2층 152.2 m²
3층 152.2 m²
4층 142.34 m²
5층 126.82 m²
6층 78.27m²
옥탑1층 10.03 m²(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

6층601호
철근콘크리트구조 62.23m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 서대문구 연희동 193-18
대 312.1m²

대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 312.1분의 37.8943

감정평가액		380,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.10	124,518,000	12,451,800
2회	2026.04.14	99,614,000	9,961,400
3회	2026.05.19	79,691,000	7,969,100
4회	2026.06.23	63,753,000	6,375,300