

# 서울서부지방법원

## 매각물건명세서

|   |                     |               |                |                         |             |          |   |                 |                        |               |
|---|---------------------|---------------|----------------|-------------------------|-------------|----------|---|-----------------|------------------------|---------------|
| 사건  | 2025타경50281 부동산강제경매 |               |                | 매각<br>물건번호              | 1           | 작성<br>일자 | 2026. 1. 19.  | 담임법관<br>(사법보좌관) | 조동혁                    | <u>전자서명완료</u> |
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시   |                     | 별지 기재와 같음     |                | 최선순위<br>설정              | 2023.2.1.압류 |          |   | 배당요구종기          | 2025. 3. 25.           |               |
| 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<br>성명   | 점유<br>부분            | 정보출처<br>구분    | 점유의<br>권원      | 임대차기간<br>(점유기간)         | 보증금         | 차임       | 전입신고일자·<br>외국인등록(체<br>류지변경신고)<br>일자·사업자등<br>등록 신청일자 | 확정일자            | 배당<br>요구여부<br>(배당요구일자) |               |
| 유봉구   | 전부                  | 등기사항전<br>부증명서 | 주거<br>임차권<br>자 | 2021.5.7.~              | 248,000,000 |          | 2021.5.7.   | 2021.5.7.       |                        |               |
|   | 전부                  | 권리신고          | 주거<br>임차권<br>자 | 2021.5.7.~20<br>23.5.7. | 248,000,000 |          | 2021.5.7.   | 2021.5.7.       | 2025.3.24.             |               |
| <p>&lt;비고&gt;<br/>유봉구:주택임대차보호법에 의해 임차권등기의 등기권리자 유봉구의 권리를 승계(양수)한 주택도시보증공사가 이 사건 신청채권자임</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 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란<br/>주택도시보증공사가 이 사건 신청채권자이고, 신청채권자는 유봉구의 임차보증금반환 채권을 양수한 승계인으로 배당금으로 보증금 전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대하여 잔존 임대차보증금반환청구권을 포기하며 임차권등기 말소에 동의한다는 약약서를 제출함(2026.1.13.자)</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

2025타경50281

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 은평구 구산동 16-10, 16-11

호원캐슬

[도로명주소] 서울특별시 은평구 연서로13길 37-5(구산동)

철근콘크리트구조 평스라브지붕

6층 다세대주택(도시형생활주택 단지형다세대)

1층 55.42㎡

2층 131.57㎡

3층 131.57㎡

4층 131.57㎡

5층 132.07㎡

6층 110.69㎡

옥탑1층 16.16㎡ (연면적제외)

#### 전유부분의 건물의 표시

2층203호

철근콘크리트구조 28.22㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 은평구 구산동 16-10

대 188.8㎡

2. 동 소 16-11

대 254.9㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 443.7분의 21.3767

감정평가액

248,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.02.03

248,000,000

24,800,000

2회

2026.03.10

198,400,000

19,840,000

3회

2026.04.14

158,720,000

15,872,000

4회

2026.05.19

126,976,000

12,697,600