

# 서울서부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경51043 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 29.	담임법관 (사법보좌관)	조동혁	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2024.5.24. 가압류		배당요구종기	2025. 4. 29.		
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)
변우균	904호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.8.2.-	230,000,000		2021.8.2.	2021.7.13.	
주택도 시보증 공사(임 차인권 리승계)	904호 전부	권리신고	주거 임차인	2021.8.2.-	230,000,000		2021.8.2.	2021.7.13.	2025.2.13.
<b>&lt;비고&gt;</b> 주택도시보증공사(임차인권리승계):주택임대차보호법에 의해 임차인 변우균의 임대차보증금 반환채권 승계, 신청채권자임									
※ 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 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것 매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 1번 임차권등기(2023. 8. 14. 등기) 있음(임대차보증금 230,000,000원, 전입일 2021. 8. 2., 확정일자 2021. 7. 13.). 배당에서 보증금이 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

2025타경51043

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 은평구 불광동 281-110  
상그리라  
비동  
[도로명주소] 서울특별시 은평구 통일로66길 12-1(불광동)

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  
11층 업무시설(오피스텔) 및 제2종근린생활시설  
지하1층 40.46㎡  
1층 114.99㎡  
2층 66.58㎡  
3층 66.58㎡  
4층 66.58㎡  
5층 66.58㎡  
6층 66.19㎡  
7층 66.19㎡  
8층 66.19㎡  
9층 121.63㎡  
10층 121.63㎡  
11층 121.63㎡  
옥탑1층 15.54㎡ 계단실(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

9층904호  
철근콘크리트구조 27.72㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 은평구 불광동 281-110  
                  대 248㎡  
대지권의종류 : 1. 소유권  
대지권의비율 : 1. 248분의 9.5728

감정평가액		260,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.03	106,496,000	10,649,600
2회	2026.03.10	85,197,000	8,519,700
3회	2026.04.14	68,158,000	6,815,800
4회	2026.05.19	54,526,000	5,452,600

-----  
-----  
-----