

서울서부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경51123 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 11.	담임법관 (사법보좌관)	서현웅	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2018.08.30.근저당		배당요구종기	2025. 5. 21.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 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	차입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
서울주 택도시 공사	전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권자	2018.08.20.(개시)	90,000,000	300,000	없음	2018.07.31.		
	전부	권리신고	주거 임차권자	2018.08.20.(개시)	90,000,000	300,000	없음	2018.07.31.	2025.5.13.	
이시연	전유부 분 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권자	2018.07.23.(개시)	185,000,000		2018.07.27.	2018.07.13.		
	302호	현황조사	주거 임차인				2018.07.27			
	전부	권리신고	주거 임차인	2018.07.23.-현재	185,000,000		2018.07.27.	2018.07.13.	2025.3.25.	
<p><비고></p> <p>서울주택도시공사: 기존에 이미 이시연의 임차권이 존재하는 상태에서 서울주택도시공사의 임차권등기가 이중으로 경료된 것임. 서울주택도시공사의 을구 순위 3번 주택임차권등기(2022년1월7일, 제1889호)는 전차인(입주자)이 이미 점유를 상실한 상태에서 임차인(서울주택도시공사)이 임차권등기를 한 것이므로, 임차권등기일로부터 대항력과 우선변제권이 인정될 여지가 있음.</p> <p>이시연: 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 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.</p> <p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 2번 주택임차권등기(2021년9월13일 제132320호) 있음. 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										

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

2025타경51123

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 은평구 신사동 287-11

파크빌

[도로명주소] 서울특별시 은평구 갈현로3길 43

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 6층 다세대주택(도시형생활주택.단지형다세대)

1 층 12.24m²

2 층 131.75m²

3 층 131.75m²

4 층 131.75m²

5 층 131.75m²

6 층 106.61m²

옥탑1층 21.66m²(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

3층302호

철근콘크리트구조 29.95m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 은평구 신사동 287-11
대 325m²

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 325분의 18.3746

감정평가액

241,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.02.03

241,000,000

24,100,000

2회

2026.03.10

192,800,000

19,280,000

3회

2026.04.14

154,240,000

15,424,000

4회

2026.05.19

123,392,000

12,339,200