

# 서울서부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경51577 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 18.	담임법관 (사법보좌관)	조동혁	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.2.18. 압류		배당요구종기	2025. 8. 28.		
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(체류지변경신고)일자·사업자등록신청일자	확정일자	배당요구여부 (배당요구일자)
김동율	402호	등기사항전부증명서	주거임차권자	2017.11.30.-	210,000,000(2019.11.20. 금10,000,000원 증액)			2017.11.20.	1차 2017.11.20., 2차 2019.11.20.	
한국주택금융공사	402호	권리신고	주거임차인	2017.11.30.-	1차 200,000,000원 2차 210,000,000원			2017.11.20.	1차 2017.11.20., 2차 2019.11.20.	2025.6.13.
<b>&lt;비고&gt;</b>										
한국주택금융공사 : 임차권자 김동율의 임대차보증금반환채권을 승계 받은 한국주택금융공사가 신청채권자이고, 1차 확정일자 200,000,000원에 대하여 2차 확정일자 210,000,000원에 대한 확정일자 임										
※ 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										
매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 3번 임차권등기(2024. 3. 4. 등기) 있음(임대차보증금 1차:200,000,000원, 2차:210,000,000원, 전입일 2017.11.20., 확정일자 1차:2017.11.20. 2차:2019.11.20. ). 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

2025타경51577

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 은평구 구산동 25-49

벨에어하우스

비동

[도로명주소] 서울특별시 은평구 갈현로16길 14-4

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층

공동주택(다세대주택)

1층 20.44㎡

2층 119.24㎡

3층 119.24㎡

4층 119.24㎡

5층 119.24㎡

옥탑1층 16.87㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

4층402호

철근콘크리트구조 49.4㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 은평구 구산동 25-49

대 250㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 250분의 31.25

감정평가액

340,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.02.03

340,000,000

34,000,000

2회

2026.03.10

272,000,000

27,200,000

3회

2026.04.14

217,600,000

21,760,000

4회

2026.05.19

174,080,000

17,408,000