

# 서울서부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경51627 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 15.	담임법관 (사법보좌관)	조동혁	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.2.2. 압류			배당요구종기	2025. 9. 10.	
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·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김소희	401호	등기사항전부증명서	주거 임차권자	2020.6.30.-	195,000,000(2022.3.4 . 10,000,000원 증액)		2020.7.1.	1차 2020.6.8.(185,000,000원), 2차 2022.3.7.(195,000,000원)		
	401호	현황조사	주거 임차인				2020.07.01.			
	401호	권리신고	주거 임차인	2020.6.30.-2024.6.30.	1차 185,000,000원, 2차 195,000,000원		2020.7.1.	1차 2020.6.8., 2차 2022.3.7.	2025.7.7.	
<b>&lt;비고&gt;</b> 김소희 : 신청채권자임, 1차 확정일자 185,000,000원에 대하여 2차 확정일자 195,000,000원 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 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것 매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 3번 임차권등기(2024. 7. 4. 등기) 있음(임대차보증금 195,000,000원, 전입일 2020. 7. 1.,1차 확정일자 2020. 6. 8. 185,000,000원, 2차 확정일자 2022.3.7. 195,000,000원). 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

2025타경51627

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 은평구 신사동 40-19

엘렌시아14차

[도로명주소] 서울특별시 은평구 은평터널로 196-1

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 6층 다세대주택(도시형생활주  
택, 단지형다세대), 근린생활시설

1 층 29.64m<sup>2</sup>

2 층 75.91m<sup>2</sup>

3 층 75.73m<sup>2</sup>

4 층 75.73m<sup>2</sup>

5 층 75.73m<sup>2</sup>

6 층 75.73m<sup>2</sup>

옥탑1층 12.26m<sup>2</sup>(연면적제외)

#### 전유부분의 건물의 표시

401호

철근콘크리트구조 29.76m<sup>2</sup>

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 은평구 신사동 40-19  
대 168.3m<sup>2</sup>

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 168.3분의 16.023

감정평가액

246,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2026.02.03	246,000,000	24,600,000
2회	2026.03.10	196,800,000	19,680,000
3회	2026.04.14	157,440,000	15,744,000
4회	2026.05.19	125,952,000	12,595,200