

# 수원지방법원 안산지원

## 매각물건명세서

사건	2025타경50998 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 19.	담임법관 (사법보좌관)	나종영	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.10.12. 압류		배당요구종기	2025. 4. 8.		
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)
주택도시 보증공사 (양도인 이성민)	501호 전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2021.12.17.	149,000,000		2021.12.17.	2021.11.15.	
	501호 전부	권리신고	주거 임차권자	2021.12.17.~ 2023.12.16.	149,000,000		2021.12.17.	2021.11.15.	2025.1.17.
임형갑	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.09.23	미상	
	501호 전부	권리신고	주거 임차인	2024.09.23.~ 2025.04.23.	1,000,000	600,000	2024.09.23.		2025.1.24.
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>주택도시보증공사(양도인 이성민): 주택임대차보호법 제3조의2 제7항에 따른 보증금반환채권(임차인 이성민)의 양수인이며, 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 5번 임차권등기(2024.1.16. 등기) 있음(임대차보증금 149,000,000원, 전입일 2021.12.17., 확정일자 2021.11.15.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>									
<p>비고란</p> <p>제시의 건물 포함.</p> <p>제시의 건물 창고(1층소계)와 다용도실(5층베란다)은 도시주택과-6103호(2023.04.24)에 의거 위반건축물로 등재되어 있으며 낙찰 후 이행강제금을 부담하게 될 수도 있음.(감정평가서참고)</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

2025타경50998

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

경기도 안산시 단원구 고잔동 646-15  
어반하우스  
[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 예술대로2길 3-13

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 다세대주택

1층 12.15㎡

2층 159.74㎡

3층 159.74㎡

4층 136.08㎡

5층 124.9㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

5층501호  
철근콘크리트구조 38.685㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 안산시 단원구 고잔동 646-15  
대 268.5㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 268.5분의 19.60

제시외 1-1 제시외건물㉠ 판넬조 1.87㎡

1-2 제시외건물㉡ 판넬조 11.18㎡

감정평가액

148,280,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.01.20

148,280,000

14,828,000

2회

2026.03.03

103,796,000

10,379,600

3회

2026.04.14

72,657,000

7,265,700

4회

2026.05.26

50,859,000

5,085,900

제시외 건물 포함.

제시외 건물 창고(1층소재)와 다용도실(5층베란다)은  
도시주택과-6103호(2023.04.24)에 의거 위반건축물로  
등재되어 있으며 낙찰 후 이행강제금을 부담하게 될  
수도 있음.(감정평가서참고)