

서울서부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경63198 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 19.	담임법관 (사법보좌관)	송지현	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2024.11.4. 강제경매개시결정		배당요구종기	2025. 1. 15.		
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)	
문준식	전유부분 전부	등기사항 전부증명서	주택 임차권자	2022.01.13.-	273,000,000		2022.01.14.	2021.12.06.		
<비고> 문준식: 주택임차권등기권자로 주택임차권등기일은 2024. 2. 1.이며, 임차권자 문준식의 본 건 임차보증금반환채권을 주택임대차보호법 제3조의2 제7항에 따라 양수받은 주택도시보증공사가 이 사건 경매신청채권자임. ※ 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. 등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것 매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 3번 주택임차권등기(2024.2.1. 제13636호) 있음(임차보증금 금273,000,000원, 전입일자 2022.1.14., 확정일자 2021.12.6.) 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란 1. 현황조사서에 의하면, 전입세대확인서 및 외국인체류확인서 상 주민등록 전입자는 없는 것으로 조사된다고 하나, 감정평가서에 의하면, 현재 입주인은 단기월세로 입주해 있는 것으로 탐문되며 상세한 임대내역은 미상이라고 함. 2. 감정평가서에 의하면, 토지이용계획확인서 상 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).										

※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

2024타경63198

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 은평구 역촌동 20-20, 20-21, 20-22
금강블루
[도로명주소] 서울특별시 은평구 역말로 62

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕)지붕
6층 다세대주택(도시형생활주택 단지형)및 근린생활시설
지1층 51.17㎡
1층 70.07㎡
2층 135.32㎡
3층 135.32㎡
4층 135.32㎡
5층 135.32㎡
6층 104.09㎡
옥탑1층 20.12㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

2층202호
철근콘크리트구조 29.17㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 은평구 역촌동 20-20
대 133.2㎡
2. 동 소 20-21
대 129.6㎡
3. 동 소 20-22
대 133.2㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3. 소유권
대지권의비율 : 1, 2, 3. 396분의 19.05

감정평가액 247,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.09	101,171,000	10,117,100
2회	2026.01.13	80,937,000	8,093,700
3회	2026.03.03	64,750,000	6,475,000
4회	2026.04.07	51,800,000	5,180,000