

# 서울서부지방법원

## 매각물건명세서

|  |                     |               |            |                 |                         |          |   |                 |                        |               |
|--|---------------------|---------------|------------|-----------------|-------------------------|----------|---|-----------------|------------------------|---------------|
| 사건   | 2024타경63501 부동산강제경매 |               |            | 매각<br>물건번호      | 1                       | 작성<br>일자 | 2025. 11. 19.                                       | 담임법관<br>(사법보좌관) | 송지현                    | <u>전자서명완료</u> |
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시  |                     | 별지 기재와 같음     |            | 최선순위<br>설정      | 2024.11.15.<br>강제경매개시결정 |          | 배당요구종기  | 2025. 1. 27.    |                        |               |
| 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<br>성명  | 점유<br>부분            | 정보출처<br>구분    | 점유의<br>권원  | 임대차기간<br>(점유기간) | 보증금                     | 차임       | 전입신고일자·<br>외국인등록(체<br>류지변경신고)<br>일자·사업자등<br>등록 신청일자 | 확정일자            | 배당<br>요구여부<br>(배당요구일자) |               |
| 김재민  | 전유부분<br>전부          | 등기사항<br>전부증명서 | 주택<br>임차권자 | 2021.08.20.-    | 278,000,000             |          | 2021.08.20.   | 2021.08.02.     |                        |               |
| 주택도시<br>보증공사   | 제1101호<br>전부        | 권리신고          | 주거<br>임차인  | 2021.08.20.-    | 278,000,000             |          | 2021.08.20.   | 2021.08.02.     | 2025.01.15.            |               |
| <b>&lt;비고&gt;</b><br>김재민: 주택임차권등기권자로 주택임차권등기일은 2023. 8. 28.임.<br>주택도시보증공사: 경매신청채권자이며, 임차권자 김재민의 본건에 대한 임차보증금반환채권을 주택임대차보호법 제3조의2 제7항에 따라 양수한 것임.                                 |                     |               |            |                 |                         |          |   |                 |                        |               |
| ※ 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 주택임차권등기(2023.8.28. 제104549호) 있음(임차보증금 금278,000,000원, 전입일자 2021.8.20., 확정일자 2021.8.2.) 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

2024타경63501

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 은평구 신사동 29-160, 29-169

에스엠벨리체

[도로명주소] 서울특별시 은평구 은평로 12-1

철근콘크리트구조 평스라브지붕 13층 도시형생활주택(단지형다세대)업무시설(

오피스텔)근린생활시설(2호)

지1층 78.94㎡

1층 72.62㎡

2층 59.52㎡

3층 143.18㎡

4층 140.06㎡

5층 140.06㎡

6층 140.06㎡

7층 140.06㎡

8층 140.06㎡

9층 140.06㎡

10층 103.33㎡

11층 103.33㎡

12층 103.33㎡

13층 103.33㎡

옥탑1층 19.96㎡ (연면적제외)

#### 전유부분의 건물의 표시

11층1101호

철근콘크리트구조 29.17㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 은평구 신사동 29-160

대 177.2㎡

2. 동 소 29-169

대 169.3㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 346.5분의 8.007

감정평가액

291,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2025.12.09

119,194,000

11,919,400

---

|    |            |            |           |
|----|------------|------------|-----------|
| 2회 | 2026.01.13 | 95,355,000 | 9,535,500 |
| 3회 | 2026.03.03 | 76,284,000 | 7,628,400 |
| 4회 | 2026.04.07 | 61,027,000 | 6,102,700 |

---