

서울서부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경64825 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	2021.10.14. 압류		배당요구종기	2025. 2. 24.		
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)
박운주	건물전부	등기사항 전부증명서	주택 임차권자	2021.04.10.-	250,000,000		2021.04.12.	2021.05.12.	
주택도시 보증공사 (서울북부 관리센터)	문패상 501호 전체	권리신고	주거 임차인	2021.04.10.-	250,000,000		2021.04.12.	2021.05.12.	2025.02.18.
<비고> 박운주: 주택임차권등기권자로 주택임차권등기일은 2023. 6. 2.임. 주택도시보증공사(서울북부관리센터): 경매신청채권자이며, 주택임차권자 박운주의 본건 임차보증금반환채권을 주택임대차보호법 제3조의2 제7항에 따라 양수함.									
※ 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 5번 주택임차권등기(2023.6.2. 제66463호) 있음(임차보증금 금250,000,000원, 전입일자 2021.4.12., 확정일자 2021.5.12.) 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

2024타경64825

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 은평구 신사동 30-42
[도로명주소] 서울특별시 은평구 가좌로 312-7

철근콘크리트조 평스라브지붕 5층
다세대주택 및 근린생활시설(8세대)
지층 144.63㎡(주차장87.43㎡근린생활시설43.2㎡창고14㎡)
1층 139.66㎡ 다세대주택(2세대)
2층 144.63㎡ 다세대주택(2세대)
3층 144.63㎡ 다세대주택(2세대)
4층 144.63㎡ 다세대주택(2세대)
5층 127.32㎡ 다세대주택(2세대)

전유부분의 건물의 표시

5층501호
철근콘크리트조
58.35㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 은평구 신사동 30-42
대 251.2㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 251.2분의 21.85

감정평가액		280,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.09	114,688,000	11,468,800
2회	2026.01.13	91,750,000	9,175,000
3회	2026.03.03	73,400,000	7,340,000
4회	2026.04.07	58,720,000	5,872,000