

서울서부지방법원

매각물건명세서

| 사건 | 2025타경50311 부동산강제경매 | | | 매각 물건번호 | 1 | 작성 일자 | 2025. 11. 4. | 담임법관 (사법보좌관) | 송지현 | <u>전자서명완료</u> |
|---|---------------------|---------------|------------|-----------------|----------------|----------|---|-----------------|------------------------|---------------|
| 부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시 | 별지 기재와 같음 | | | 최선순위 설정 | 2022.10.18.근저당 | | 배당요구종기 | 2025. 3. 25. | | |
| 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) | |
| 김종진 | | 현황조사 | 주거 임차인 | | | | 2024.10.18. | 미상 | | |
| 주택도시 보증공사 | 제비01호 전부 | 권리신고 | 주거 임차인 | 2021.07.27.- | 132,000,000 | | 2021.07.27. | 2021.07.02. | 2025.01.08. | |
| 최원정 | 전유부분 전부 | 등기사항 전부증명서 | 주택 임차권자 | 2021.07.27.- | 132,000,000 | | 2021.07.27. | 2021.07.02. | | |
| <p><비고></p> <p>김종진: 현황조사서에 의하면, 이 건 목적물의 등기부상 전유부분 호수 표시는 '지층비01호'로 되어 있고, 전입세대확인서의 주소란의 호수 표시는 '01호'로 되어 있으나, 전입세대주의 주민등본에 '지하1층 01호'로 호수 표시가 되어 있어 이 건 부동산의 전입세대확인서에 등재된 세대주를 임차인으로 등록하였다고 함.</p> <p>주택도시보증공사: 경매신청채권자이며, 임차권자 최원정의 본건에 대한 임차보증금반환채권을 주택임대차보호법 제3조의2 제7항에 따라 양수함. 배당요구일자는 경매신청일임.</p> <p>최원정: 주택임차권등기권자로 주택임차권등기일은 2023. 8. 7.임.</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 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 8번 주택임차권등기(2023.8.7. 제95401호) 있음(임차보증금 금132,000,000원, 전입일자 2021.7.27., 확정일자 2021.7.2.) 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> | | | | | | | | | | |
| <p>비고란</p> <p>현황조사서에 의하면, 이건 목적물이 있는 다세대주택의 지하층에는 1개의 구분건물만 있으며 지하층 세대의 출입문에는 'B01'의 호수표시가 있음.</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

2025타경50311

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 서대문구 연희동 78-32
[도로명주소] 서울특별시 서대문구 연희로25길 4-6

철근콘크리트조및조립식판넬
철근콘크리트평슬라브및조립식판넬지붕
5층 다세대주택
지층 197.25m²
1층 161.24m²
2층 161.24m²
3층 152.16m²
4층 105.13m²
5층 13.78m² (연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

지층비01호
철근콘크리트조
45.15m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 서대문구 연희동 78-32
대 301.5m²

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 301.5분의 24.75

감정평가액 147,000,000

| 회차 | 기 일 | 최저매각가격 | 매수신청보증금 |
|----|-----|--------|---------|
|----|-----|--------|---------|

| | | | |
|----|------------|-------------|------------|
| 1회 | 2025.12.09 | 147,000,000 | 14,700,000 |
| 2회 | 2026.01.13 | 117,600,000 | 11,760,000 |
| 3회 | 2026.03.03 | 94,080,000 | 9,408,000 |
| 4회 | 2026.04.07 | 75,264,000 | 7,526,400 |