

# 서울서부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경51096 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 27.	담임법관 (사법보좌관)	윤찬호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2020.6.1.가압류			배당요구종기	2025. 5. 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 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
홍영미	전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	(점유개시일) 2017.11.27	195,000,000		2017.11.28	2017.11.28		
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>홍영미: 계약서상 임대차기간은 2017.11.27.~2023.11.26. 주택임대차보호법에 의해 임차인 홍영미의 임대차보증금반환채권을 승계(양수)한 주택도시보증공사가 이 사건 신청채권자임. 을구 순위 4번 주택임차권등기의 등기권리자 홍영미와 주택도시보증공사에게 위 권리를 양도한 임차인 홍영미는 동일인임.</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 4번 주택임차권등기(2023.12.4.등기)있음. 배당에서 보증금이 전액 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
비고란										
제시외 건물 포함, 집합건축물대상상 주거재생과-16819(2017.5.15.)호에 의거 위반건축물로 등재(8㎡ 판넬/판넬 다용도 무단증축)										

※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

2025타경51096

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 은평구 녹번동 156-26, 156-58, 156-26, 156-58

삼영평안채

에이동

[도로명주소] 서울특별시 은평구 은평로11길 12-21

철근콘크리트구조

(철근)콘크리트(평지붕) 5층 다세대주택(도시형생활주택.단지형다세대),근린생

활시설

1 층 23.08㎡

1 층 17.26㎡

2 층 108.28㎡

3 층 108.28㎡

4 층 87.74㎡

5 층 74.66㎡

옥탑1층 18.02㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

4층403호

철근콘크리트구조 27.54㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 은평구 녹번동 156-26

대 276㎡

2. 동 소 156-58

대 274㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 550분의 23.077

제외외 1-1 주거용 판넬조 8.0㎡

감정평가액

237,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2025.12.09

237,000,000

23,700,000

2회

2026.01.13

189,600,000

18,960,000

3회

2026.03.03

151,680,000

15,168,000

4회

2026.04.07

121,344,000

12,134,400

· 제시외 건물 포함