

# 서울서부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경51448 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	2021.1.15.근저당			배당요구종기	2025. 7. 29.	
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 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김시우	전유 302호 전체	등기사항 전부증명서	주택 임차권자	2020.11.16.-	260,000,000		2020.11.16.	2020.10.27.		
주택도시 보증공사	제3층 제302호 전부	권리신고	주거 임차인	2020.11.16.-	260,000,000		2020.11.16.	2020.10.27.	2025.07.29.	
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>김시우: 주택임차권등기권자로 주택임차권등기일은 2022.12.29.임.</p> <p>주택도시보증공사: 경매신청채권자이며, 임차권자 김시우의 본건에 대한 임차보증금반환채권을 주택임대차보호법 제3조의2 제7항에 따라 양수한 것임.</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 6번 주택임차권등기(2022.12.29. 제160523호) 있음(임차보증금 금260,000,000원, 전입일자 2020.11.16., 확정일자 2020.10.27.) 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
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

2025타경51448

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 은평구 응암동 85-32, 85-38  
세영카이저  
[도로명주소] 서울특별시 은평구 은평로11길 6-19

철근콘크리트구조  
(철근)콘크리트(평지붕) 6층  
다세대주택(도시형생활주택, 단지형다세대), 근린생활시설  
1층 30.70㎡  
1층 19.76㎡  
2층 130.94㎡  
3층 130.94㎡  
4층 130.94㎡  
5층 127.22㎡  
6층 118.66㎡  
옥탑1층 21.56㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

3층302호  
철근콘크리트구조 28.95㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 은평구 응암동 85-32  
                  대 187.8㎡  
                  2. 동 소 85-38  
                  대 174.5㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권  
대지권의비율 : 1, 2. 362.3분의 18.36

감정평가액		262,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.09	262,000,000	26,200,000
2회	2026.01.13	209,600,000	20,960,000
3회	2026.03.03	167,680,000	16,768,000
4회	2026.04.07	134,144,000	13,414,400