

# 서울서부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경51488 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 14.	담임법관 (사법보좌관)	윤찬호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2024.10.17.가압류		배당요구종기	2025. 8. 6.		
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)
이준규	전유부 분 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	(점유개시일) 2020.10.22.	198,000,000		2020.10.22.	1차 2020.9.18.( 금190,000,00 0원), 2차 2022.11.21.( 금8,000,000 원 증액한 198,000,000 원)	
주택도 시보증 공사	전유부 분 전부	권리신고	주거 임차인	2020.10.22.~ 2025.03.07.	198,000,000		2020.10.22.	1차 2020.9.18., 2차 2022.11.21.	2025.7.10.
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>임차인 이준규: 계약서상 임대차기간 2020.10.22.~2024.10.21.</p> <p>주택임대차보호법에 의해 임차인 이준규의 임차보증금반환채권을 승계(양수)한 주택도시보증공사가 이 사건 신청채권자임.</p> <p>을구 순위 1번 주택임차권등기의 등기권리자 이준규와 주택도시보증공사에게 위 권리를 양도한 임차인 이준규는 동일인임.</p> <p>2025.7.10.자 권리신고 및 배당요구신청은 위 신청채권자의 대리인이 함.</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 1번 주택임차권등기(2024.10.24.등기)있음. 배당에서 보증금이 전액 변제되지 않으면 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

2025타경51488

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 은평구 녹번동 176-4, 176-5

마하나임

[도로명주소] 서울특별시 은평구 은평로9길 22(녹번동)

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브) 지붕 11층 공동주택(다세대주택)

업무시설(오피스텔)

지1층 94.78㎡

1층 46.92㎡

1층 14.7㎡

2층 121.34㎡

3층 121.34㎡

4층 121.34㎡

5층 121.34㎡

6층 121.34㎡

7층 121.34㎡

8층 160.15㎡

9층 160.15㎡

10층 160.15㎡

11층 160.15㎡

옥탑1층 14.7㎡(연면적제외)

#### 전유부분의 건물의 표시

5층502호

철근콘크리트구조 26.47㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 은평구 녹번동 176-4

대 158.3㎡

2. 동 소 176-5

대 198㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 356.3분의 8.01

감정평가액

200,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.01.13

200,000,000

20,000,000

2회

2026.03.03

160,000,000

16,000,000

---

3회	2026.04.07	128,000,000	12,800,000
4회	2026.05.12	102,400,000	10,240,000

---