

# 수 원 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경54809 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 25.	담임법관 (사법보좌관)	정석훈	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.02.26.경매개시결정		배당요구종기	2025. 5. 13.		
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 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
임희연	전유부 분 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.08.27.~	115,500,000		2021.08.27.	2021.8.9./ 2023.8.24.	
		현황조사	주거 임차인				2021.08.27		
		권리신고	주거 임차인	2021.08.27.~ 2025.08.27.	115,500,000		2021.8.27.	1차: 2021.8.9. 2차: 2023.8.24.	2025.4.2.
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>임희연:2021.8.9. 최초 계약시 보증금 110,000,000원과 확정일자 2021.8.9.이며, 2023.8.10. 2차 계약시 보증금 115,500,000원과 확정일자 2023.8.24.임. 전세사기피해자임.</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 매수인에게 대항할 수 있는 을구 1번 임차권등기가 있으며, 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수 함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>									
비고란									
도시형생활주택(원룸형)으로 이용중.									

※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

2025타경54809

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경기도 수원시 팔달구 고등동 305-10, 305-10, 305-13

루체스타

1동

[도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 갓매산로76번길 10

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 근린생활시설,오피스텔,도시형생활주택(원룸형)

지4층 1444.13m<sup>2</sup>

지3층 1372.85m<sup>2</sup>

지2층 1372.85m<sup>2</sup>

지1층 1440.79m<sup>2</sup>

1층 326.15m<sup>2</sup>

2층 778.33m<sup>2</sup>

3층 644.66m<sup>2</sup>

4층 644.66m<sup>2</sup>

5층 644.66m<sup>2</sup>

6층 644.66m<sup>2</sup>

7층 644.66m<sup>2</sup>

8층 644.66m<sup>2</sup>

9층 644.66m<sup>2</sup>

10층 644.66m<sup>2</sup>

11층 644.66m<sup>2</sup>

12층 644.66m<sup>2</sup>

13층 644.66m<sup>2</sup>

옥탑1층 125.1

전유부분의 건물의 표시

6층604호

철근콘크리트구조 14.89m<sup>2</sup>

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 수원시 팔달구 고등동 305-10

대 1315m<sup>2</sup>

2. 동 소 305-13

대 442m<sup>2</sup>

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 1,757분의 5.1227

감정평가액

132,000,000

---

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.03	132,000,000	13,200,000
2회	2026.03.16	92,400,000	9,240,000
3회	2026.04.15	64,680,000	6,468,000
4회	2026.05.20	45,276,000	4,527,600

---

도시형생활주택(원룸형)으로 이용중.

---