

서울북부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경13331 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 8. 13.	담임법관 (사법보좌관)	이승식	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2024년3월4일 전세권			배당요구종기	2025. 12. 9.	
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)
주회주	건물의 전부	등기사항전 부증명서	전세권자	(<u>존속기간</u>) 2021년 4월 9일부터 2025년 4월 9일까지	230,000,000원					
	제13층 제1302호	등기사항전 부증명서	주거 임차권자	2021년 4월 9일	230,000,000원			2021년 4월 9일	2021년 3월 26일	
	전부	현황조사	주거 임차인	2021.4.9.부터 현재	230,000,000원		없음	2021.04.09.	미상	
	제13층 제1302호	권리신고	주거 임차인	2021.04.09. ~ 2023.04.09.	230,000,000원			2021.04.09.	2021.03.26.	2025.11.5.
<비고> 주회주: 이 사건 신청채권자이며 최선순위 전세권자 겸 임차권자로서 2025. 11. 5. 배당요구 함. 주택임차권등기 설정일은 2025. 4. 2.임.										
※ 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.										
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
2025년4월2일 제1422512호 주택임차권등기(대항력 있는 임차인으로 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함)										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
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

2025타경13331

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 동대문구 장안동 416-1

에스아이팰리스장안센터

[도로명주소] 서울특별시 동대문구 한천로2길 84

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 공동주택 업무시설 근린생활시설

지2층 394.59m²

지1층 444.74m²

1층 199.8m²

2층 301.8m²

3층 301.8m²

4층 300.114m²

5층 300.114m²

6층 300.114m²

7층 300.114m²

8층 240.284m²

9층 240.284m²

10층 240.284m²

11층 240.284m²

12층 240.284m²

13층 240.284m²

14층 240.284m²

15층 240.284m²

16층 237.729m²

17층 237.729m²

18층 237.729m²

19층 201.24m²

옥탑1층 42.15m²(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

13층 1302호

철근콘크리트구조 14.213m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 동대문구 장안동 416-1

대 715.4m²

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 715.4분의 3.08

감정평가액

234,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.09.29	234,000,000	23,400,000
2회	2026.10.27	187,200,000	18,720,000
3회	2026.12.01	149,760,000	14,976,000
4회	2027.01.12	119,808,000	11,980,800