서 울 북 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경5087 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 11. 2.	담임법관 (사법보좌관)	장영규	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2022. 8. 12. 근저당권			배당요구종기	2026. 1. 23.	

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(체류지변경신고)일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
이민영	626호 전부	등기사항전부증명서	주거 임차권자	2022.07.27 ~	52,750,000	360,000	2022.07.28	2022.06.26	
	626호 전부	권리신고	주거 임차인	2022.07.27 ~ 2024.07.26	52,750,000	360,000	2022.07.28	2022.06.26	2026.1.7.
주식회사 신한은행	626호 전부	권리신고	주거 임차인	2022.07.27 ~ 2024.07.26	52,750,000	360,000	2022.07.28	2022.06.26	2026.4.3.
채수희	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2025.01.16.	미상	
	626호 전부(방 1칸)	권리신고	주거 임차인	2025.01.14 ~ 2027.01.13	3,000,000	410,000	2025.01.16	2025.06.24	

<비고>

이민영:임차권등기권자로서 임차권등기일은 2024. 8. 6.임.

주식회사 신한은행 : 임차권자 이민영의 임대차보증금반환채권 양수인임.

채수희:계약서 상 보증금은 58,950,000원이나 3,000,000원을 배당요구함.

※ 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

2024. 8. 6.접수 제127227호로 경료된 을구 4번 주택임차권등기는 배당에서 보증금 전액이 변제되지 않으면 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

2025타경5087

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1
에드가쌍문
[도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 공동주택(청년주택)
지2층 2,464.1322㎡
지1층 2,819.2138㎡
1층 1,918.8467㎡
2층 1,358.542㎡
3층 1,689.6412㎡
4층 1,689.6412㎡
5층 1,689.6412㎡
6층 1,689.6412㎡
7층 1,689.6412㎡

전유부분의 건물의 표시

6층626호
철근콘크리트구조 22.4666㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 대 3111㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 3,111분의 8.7996

감정평가액		262,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.24	262,000,000	26,200,000
2회	2027.01.05	209,600,000	20,960,000
3회	2027.02.03	167,680,000	16,768,000
4회	2027.03.16	134,144,000	13,414,400