서 울 북 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경13719 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 21.	담임법관 (사법보좌관)	안경호	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2025. 2. 26. 가압류			배당요구종기	2026. 3. 16.	

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·사업자등록신청일자	확정일자	배당요구여부 (배당요구일자)
권행근	제10층 제1003호 전부	등기사항 전부증명서	주택 임차권자	2010.07.30	1차,2차:25,000,000 3차:35,000,000	1차:1,000,000 2차:1,320,000 3차:1,600,000	2010.07.30	없음	
	810동 1003호 전부	권리신고	주거 임차인	2010.07.30.~ 2026.07.30.	2차:25,000,000 3차:35,000,000	2차:1,320,000 3차:1,600,000	2010.07.30.	없음	2026.02.25.
이영인	810동 1003호	현황조사	주거 임차인	미상	3,500만 원	160만 원	2010.07.30.	미상	

<비고>

- 권행근은 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2026.10.07.임
- 2차 임대차계약일자는 2020.07.29.임
- 3차 임대차계약일자 2022.08.06.임
- 임차인 이영인은 임차인 권행근의 배우자임
- 2026.10.19. 현재 공유자인 안지은,이한용이 점유하고 있음

※ 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

매수인에게 대항할수 있는 을구 3번 임차권등기(임대차보증금 35,000,000원, 차임 1,600,000원, 전입일자 2010.07.30)가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

해당사항없음

비고란

- 지분매각
- 감정평가액 271,333,333원은 감정평가서상의 금액에서 매각지분(2/9)의 비율로 산정된 금액임
- 도시재정비 촉진을 위한 특별법상 재정비촉진지구로 지정됨
- 특별매각조건 : 공유자의 우선매수신고는 1회에 한하여 행사할 수 있음(공유자가 우선매수권 신고 후 매각기일까지 매수보증금을 미납하여 실효되는 경우에는 그 공유자는 이후 매각기일부터는 우선매수권을 행사할 수 없음)

※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

2025타경13719

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 성북구 길음동 1284, 1284-11, 1284-17, 1284-19
길음뉴타운
810동
[도로명주소] 서울특별시 성북구 길음로 33

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 26층 아파트

1층	316.08㎡	14층	443.24㎡
2층	263.14㎡	15층	443.24㎡
3층	443.24㎡	16층	443.24㎡
4층	443.24㎡	17층	443.24㎡
5층	443.24㎡	18층	443.24㎡
6층	443.24㎡	19층	443.24㎡
7층	443.24㎡	20층	443.24㎡
8층	443.24㎡	21층	443.24㎡
9층	443.24㎡	22층	443.24㎡
10층	443.24㎡	23층	443.24㎡
11층	443.24㎡	24층	443.24㎡
12층	443.24㎡	25층	443.24㎡
13층	443.24㎡	26층	443.24㎡

전유부분의 건물의 표시

10층 1003호
철근콘크리트구조
84.82㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 성북구 길음동 1284 대 46111.5㎡
2. 동 소 1284-11 대 804.9㎡
3. 동 소 1284-17 대 20625.6㎡
4. 동 소 1284-19 대 4622㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3, 4. 소유권
대지권의비율 : 1, 2, 3, 4. 72,164분의 48.26

매각지분 채무자 김대권 소유 2/9지분 전부

감정평가액		271,333,333	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.10	271,333,333	27,133,400
2회	2026.12.15	217,067,000	21,706,700
3회	2027.01.27	173,654,000	17,365,400
4회	2027.03.09	138,923,000	13,892,300

-지분매각
-공유자의 우선매수신고는 1회에 한하여 행사할수 있음