

# 서울북부지방법원

## 매각물건명세서

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |               |           |                               |                 |          |                                                    |                                  |                        |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|-----------|-------------------------------|-----------------|----------|----------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|---------------|
| 사건                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2025타경5377 부동산임의경매 |               |           | 매각<br>물건번호                    | 1               | 작성<br>일자 | 2026. 9. 8.                                        | 담임법관<br>(사법보좌관)                  | 이승식                    | <u>전자서명완료</u> |
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    | 별지 기재와 같음     |           | 최선순위<br>설정                    | 2022년8월12일 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<br>성명                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 점유<br>부분           | 정보출처<br>구분    | 점유의<br>권원 | 임대차기간<br>(점유기간)               | 보증금             | 차임       | 전입신고일자·<br>외국인등록(체<br>류지변경신고)<br>일자·사업자등<br>록 신청일자 | 확정일자                             | 배당<br>요구여부<br>(배당요구일자) |               |
| 전희주                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 제7층<br>제718호<br>전부 | 등기사항전<br>부증명서 | 주거<br>임차인 | 2022년7월30일                    | 58,890,000      |          | 2022년8월1일                                          | (1차)2022년7월26일<br>(2차)2025년6월23일 |                        |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 718호               | 현황조사          | 주거<br>임차인 | 미상                            | 58,890,000원     | 41만 원    | 2022.08.01.                                        | 미상                               |                        |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 7층<br>718호         | 권리신고          | 주거<br>임차인 | 2022.07.30.부터<br>2025.12.현재까지 | 58,890,000      | 410,000  | 2022.08.01.                                        | 2022.07.26.                      | 2025.12.24.            |               |
| 주식회사<br>신한은행<br>(전희주)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7층<br>718호         | 권리신고          | 주거<br>임차인 | 2022.07.30.부터<br>2025.12.현재까지 | 58,890,000      | 410,000  | 2022.08.01.                                        | 2022.07.26.                      | 2026.6.15.             |               |
| <b>&lt;비고&gt;</b><br>주식회사 신한은행(전희주): 임차인 전희주의 임차보증금 반환채권(58,890,000원) 양수인으로 2026. 6. 15. 배당요구권자변경신청서 제출함.<br>※ 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.<br>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것<br>2026년3월16일 제1446631호 주택임차권등기(대항력 있는 임차인으로 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함)<br>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

2025타경5377

[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

7층718호

철근콘크리트구조 23.1866㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1

대 3111㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 3,111분의 9.061

|       |            |             |            |
|-------|------------|-------------|------------|
| 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 |