서 울 북 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경1078 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 19.	담임법관 (사법보좌관)	김태현 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2016. 9. 7. 근저당권			배당요구종기	2025. 6. 25.

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 권원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자·외국인등록(체류지변경신고)일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
김정우	제1810호 전부	등기사항전부증명서	임차권자	2022.05.27. ~	800,000,000		2022.05.27.	2022.04.04.	
	제18, 19층 제1810호 전부	권리신고	임차권자	2022.05.27. ~ 2024.05.26.	800,000,000		2022.05.27.	2022.04.04.	2025.5.26.
이연자	제1810호 전부	등기사항전부증명서	임차권자	2022.05.27. ~	800,000,000		2022.05.27.	2022.04.04.	
	제18, 19층 제1810호 전부	권리신고	임차권자	2022.05.27. ~ 2024.05.26.	800,000,000		2022.05.27.	2022.04.04.	2025.3.25.

<비고>

김정우 : 임차권자 이연자와 공동 임차인으로 임차보증금 중 본인에 해당하는 임차보증금 금 501,584,644원을 청구하고 있음

이연자 : 경매신청채권자이며, 임차권자 김정우와 공동 임차인으로 임차보증금 중 본인에 해당하는 임차보증금 금 300,950,786원을 청구하고 있으며 배당요구일은 경매신청일임

※ 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
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

2025타경1078

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 노원구 중계동 445
염광아파트
103동
[도로명주소] 서울특별시 노원구 덕릉로79길 23

철근콘크리트벽식구조 박공슬라브
지붕25층 아파트
1층 894.27㎡
2층 871.77㎡
3층 871.76㎡
4층 871.76㎡
5층 867.04㎡
6층 867.04㎡
7층 867.04㎡
8층 867.04㎡
9층 867.04㎡
10층 867.04㎡
11층 867.04㎡
12층 867.04㎡
13층 867.04㎡
14층 867.04㎡
15층 867.04㎡
16층 867.04㎡
17층 867.04㎡
18층 867.04㎡
19층 793.43㎡
20층 670.49㎡
21층 596.88㎡
22층 473.94㎡
23층 473.94㎡
24층 473.94㎡
25층 473.94㎡

전유부분의 건물의 표시
18,19층1810호
철근콘크리트벽식구조
132.21㎡

대지권의 목적인 토지의 표시
토지의 표시 : 1. 서울특별시 노원구 중계동 445
대 21497.7㎡

대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 21,497.7분의 40.64

감정평가액		989,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.12.08	791,200,000	79,120,000
2회	2027.01.26	632,960,000	63,296,000
3회	2027.03.03	506,368,000	50,636,800
4회	2027.04.06	405,094,000	40,509,400