서 울 북 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2026타경10819 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 9. 29.	담임법관 (사법보좌관)	김태현 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2024. 3. 26. 근저당권			배당요구종기	2026. 7. 15.

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)
박영준	제1004호 전부	등기사항전부증명서	주택임차권자	2023.03.30. ~	197,500,000		2023.03.30.	2023.03.02.	
주택도시보증공사	제1004호 전부	경매신청서 및 첨부서류	임차인	2023.03.30. ~ 2025.03.29.	197,500,000		2023.03.30.	2023.03.02.	2026.5.6.

<비고>

주택도시보증공사:경매신청채권자로 임차권자 박영준의 임차보증금반환채권을 주택임대차보호법 제3조의2 제7항에 따라 양수한 것이며, 배당요구일자는 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

을구 4번 2025. 3. 19.자 주택임차권등기(대항력 있는 임차인으로 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액부분에 대하여 말소되지 아니함)

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

2026타경10819

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 동대문구 장안동 416-1
에스아이팰리스장안센텀
[도로명주소] 서울특별시 동대문구 한천로2길 84

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 공동주택 업무시설 근린생활시설
지2층 394.59㎡
지1층 444.74㎡
1층 199.8㎡
2층 301.8㎡
3층 301.8㎡
4층 300.114㎡
5층 300.114㎡
6층 300.114㎡
7층 300.114㎡
8층 240.284㎡
9층 240.284㎡
10층 240.284㎡
11층 240.284㎡
12층 240.284㎡
13층 240.284㎡
14층 240.284㎡
15층 240.284㎡
16층 237.729㎡
17층 237.729㎡
18층 237.729㎡
19층 201.24㎡
옥탑1층 42.15㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제10층 제1004호
철근콘크리트구조 13.88㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 동대문구 장안동 416-1
대 715.4㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 715.4분의 3.008

감정평가액 226,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.12.08	226,000,000	22,600,000
2회	2027.01.26	180,800,000	18,080,000
3회	2027.03.03	144,640,000	14,464,000
4회	2027.04.06	115,712,000	11,571,200