# 의정부지방법원 남양주지원

# 매각물건명세서

| 사건 | 2026타경20745 부동산강제경매 | 매각 물건번호 | 1 | 작성 일자 | 2026. 11. 6. | 담임법관 (사법보좌관) | 박병선 전자서명완료 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시 | 별지 기재와 같음 | 최선순위 설정 | 2025.11.18. 가압류 | | | 배당요구종기 | 2026. 8. 10. |

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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 김영미 | 801호 전부 | 등기사항 전부증명서 | 주거 임차권자 | 2020.07.24.~ 2026.01.14. | 121,500,000 | | 2020.07.28. | 2020.07.28. (금115,000,000원), 2022.07.15.자 (증액된 금20,000,000원) | |
| 이경로 | | 현황조사 | 주거 임차인 | | | | 2025.08.05. | | |

<비고>

임차인 이경로 : 임대차관계 불분명

임차인 김영미 :

1. 보증금135,000,000원 중 20,000,000원은 2022.07.15.자 증액되었으며 증액된 부분에 대한 확정일자는 2022.07.15.자임.
2. 경매신청권자로 배당요구일자는 경매신청일(2026.05.20.)이고 보증금 금135,000,000원 중 반환받지 못한 임차보증금은 금 121,500,000원임

※ 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 대항할 수 있는 을구9번 2026.01.12. 접수 제181466호 임차권등기(임차보증금 121,500,000원, 전입일자 2020.07.28. 확정일자 2020.07.28.(금 115,000,000원), 2022.07.15.(증액된 금20,000,000원))가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 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

2026타경20745

---

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경기도 남양주시 진건읍 용정리 855
진건주공2단지
201동
[도로명주소] 경기도 남양주시 진건읍 사릉로372번길 25

철근콘크리트 벽식구조 철근콘크리트
평스라브지붕 18층 아파트
1층 355.65㎡
2층 405.60㎡
3층 405.60㎡
4층 405.60㎡
5층 405.60㎡
6층 405.60㎡
7층 405.60㎡
8층 405.60㎡
9층 405.60㎡
10층 405.60㎡
11층 405.60㎡
12층 405.60㎡
13층 405.60㎡
14층 405.60㎡
15층 405.60㎡
16층 405.60㎡
17층 405.60㎡
18층 405.60㎡
지층 381.82㎡ (지하대피소)

전유부분의 건물의 표시

8층801호
철근콘크리트 벽식구조
49.95㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 남양주시 진건면 용정리855
대 15481.1㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 15,481.1분의 34.1100

---

감정평가액 199,000,000

---

| 회차 | 기 일 | 최저매각가격 | 매수신청보증금 |
|---|---|---|---|
| 1회 | 2026.09.30 | 199,000,000 | 19,900,000 |
| 2회 | 2026.11.04 | 139,300,000 | 13,930,000 |
| 3회 | 2026.12.09 | 97,510,000 | 9,751,000 |
| 4회 | 2027.01.13 | 68,257,000 | 6,825,700 |