서 울 서 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경51183 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 9. 4.	담임법관 (사법보좌관)	정호경 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2025.3.17. 강제경매개시결정			배당요구종기	2025. 5. 28.

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)
김예림	전유부분 전부	등기사항전부증명서	주거 임차권자	2018.12.28.-	126,000,000		2018.12.20.	(1차)2018.12.17. (2차)2022.12.20.	
	901호	현황조사	주거 임차인				2018.12.20.		
	901호 전부	권리신고	주거 임차인	2018.12.28.-	126,000,000		2018.12.20.	(1차)2018.12.17. (2차)2022.12.20.	2025.5.12.

<비고>

김예림:

1. 경매신청채권자이며, 주택임차권등기권자로 주택임차권등기일은 2024. 12. 18.임.
2. 임차보증금 126,000,000원 중 금120,000,000원에 대한 확정일자는 2018.12.17.이고, 증액된 금6,000,000원에 대한 확정일자는 2022.12.20.임.

※ 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 을구 순위 1번 주택임차권등기(2024.12.18. 제156895호) 있음(임차보증금 금126,000,000원, 전입일자 2018.12.20., 확정일자 (1차)2018.12.17.(2차)2022.12.20.) 배당에서 보증금이 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

2025타경51183

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 은평구 갈현동 548
(유)갈현상가
[도로명주소] 서울특별시 은평구 갈현로 300

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상9층
아파트(도시형생활주택원룸형),판매시설,근린생활시설
지4층 509.95㎡
지3층 1,161.68㎡
지2층 1,222.49㎡
지1층 1,210.9㎡
1층 931.8㎡
2층 1,011.56㎡
3층 1,011.56㎡
4층 620.44㎡
5층 620.44㎡
6층 620.44㎡
7층 469.85㎡
8층 469.85㎡
9층 324.35㎡
옥탑1층 53.26㎡ (연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

9층901호
철근콘크리트구조 15.72㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 은평구 갈현동 548 대 1531.7㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 1,531.7분의 4.448

감정평가액		117,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.03	117,000,000	11,700,000
2회	2026.12.08	93,600,000	9,360,000
3회	2027.01.12	74,880,000	7,488,000
4회	2027.02.23	59,904,000	5,990,400