서 울 북 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경12135 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 9. 14.	담임법관 (사법보좌관)	장영규	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2024. 3. 19. 압류			배당요구종기	2025. 6. 9.	

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)
주택도시보증공사 (최강호)	제4층 제401호 전부	권리신고	주거 임차인	2021.01.21.~ 2025.06.현재	450,000,000		2021.01.21.	2020.12.16.	2025.6.4.
최강호	제4층 제401호 전부	등기사항전부증명서	주거 주택임차권자	2021.1.21.~	450,000,000		2021.1.21.	2020.12.16.	

<비고>
주택도시보증공사(최강호):경매신청채권자로서 임차권자 최강호의 보증금반환채권 양수인임
최강호:임차권자로서 임차권등기일은 2023.3.10.

※ 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

주택도시보증공사가 임차보증금에 대하여 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기한다는 확약서를 제출(보증금전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임대차보증금 반환청구권을 포기하고 임차권등기 말소에 동의함).

※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

2025타경12135

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 중랑구 망우동 207-6
세움삼익플라주
[도로명주소] 서울특별시 중랑구 망우로74길 7

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
13층 아파트 근린생활시설
지1층 823.8㎡
1층 348.07㎡
2층 474.7㎡
3층 200.3㎡
4층 191.2㎡
5층 191.2㎡
6층 191.2㎡
7층 191.2㎡
8층 188.73㎡
9층 186.36㎡
10층 131.33㎡
11층 131.33㎡
12층 131.33㎡
13층 131.33㎡
옥탑1층 13.16㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

4층 401호
철근콘크리트구조 54.6㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 중랑구 망우동 207-6 대 1082㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 1,082분의 25.9665

감정평가액		529,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.10.27	529,000,000	52,900,000
2회	2026.12.01	423,200,000	42,320,000
3회	2027.01.20	338,560,000	33,856,000
4회	2027.03.02	270,848,000	27,084,800
