서 울 서 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경50986 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 22.	담임법관 (사법보좌관)	강우규	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2022.11.11. 압류			배당요구종기	2025. 4. 23.	

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)
윤해원	전유 부분 전부	등기사항 전부증명서	임차인	2018.02.19. ~	110,000,000		2018.02.21.	1차 : 2018.03.29(금100,000,000원) / 2차 : 2020.03.02.(증액된 금5,000,000원) / 3차 : 2022.03.21.(증액된 금 5,000,000원)	
	416호	현황조사	주거 임차인				2018.02.21		
	416호 전부	권리신고	주거 임차권자	2018.02.19. ~ 2024.08.20.	110,000,000		2018.02.21.	2018.03.29.	2025.2.18.

<비고>

윤해원:강제경매 신청채권자와 동일인임. 이 사건 강제경매는 이 사건 매각부동산에 대한 임차보증금반환을 명한 집행권원에 기한 것임.

※ 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(2024.06.10. 제73857호) 있음. 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란
1. 아파트(도시형생활주택/원룸형)로 이용중(감정평가서 참조)

※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

2025타경50986

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 은평구 갈현동 548, 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

4층416호
철근콘크리트구조 17.098㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 은평구 갈현동 548 1531.7㎡
대지권의종류 : 1. 소유권 1, 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 1,531.7분의 4.84 1, 1. 1,531.7분의 4.838

감정평가액		118,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.17	94,400,000	9,440,000
2회	2026.12.22	75,520,000	7,552,000

	3회	2027.02.02	60,416,000	6,041,600
	4회	2027.03.16	48,333,000	4,833,300