서 울 북 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경4701 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 30.	담임법관 (사법보좌관)	안경호	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2022. 8. 12. 근저당권			배당요구종기	2026. 2. 4.	

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)
오현아	제5층 519호 전부	등기사항 전부증명서	주택 임차권자	2022.08.05	58,890,000	410,000	2022.08.05	2022.06.27	
	519호	권리신고	주거 임차권자	2022.08.05.~ 2025.05.16	58,890,000	410,000	2022.08.05	2022.06.27	2025.12.02.

<비고>
- 오현아는 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2025.06.17.임
- 주식회사 신한은행이 임차인 오현아의 임차보증금반환채권을 양수함

※ 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 4번 임차권등기(임대차보증금58,890,000원, 전입일자 2022.08.05., 확정일자 2022.06.27.)가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

해당사항없음

비고란

대항력 있는 임차인 있음(배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함)

※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

2025타경4701

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1
에드가쌍문
[도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 공동주택(청년주택)
지2층 2,464.1322㎡
지1층 2,819.2138㎡
1층 1,918.8467㎡
2층 1,358.542㎡
3층 1,689.6412㎡
4층 1,689.6412㎡
5층 1,689.6412㎡
6층 1,689.6412㎡
7층 1,689.6412㎡

전유부분의 건물의 표시

5층519호
철근콘크리트구조 23.1866㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 대 3111㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 3,111분의 9.061

감정평가액		234,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.12.15	234,000,000	23,400,000
2회	2027.01.27	187,200,000	18,720,000
3회	2027.03.09	149,760,000	14,976,000
4회	2027.04.07	119,808,000	11,980,800