

서울동부지방법원

매각물건명세서

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |               |                |                 |                |          |             |                                                    |              |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|----------|-------------|----------------------------------------------------|--------------|------------------------|
| 사건                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2025타경51601 부동산강제경매 |               |                | 매각<br>물건번호      | 1              | 작성<br>일자 | 2026. 7. 8. | 담임법관<br>(사법보좌관)                                    | 김재철          | 전자서명완료                 |
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     | 별지 기재와 같음     |                | 최선순위<br>설정      | 2023.08.30. 압류 |          |             | 배당요구종기                                             | 2025. 8. 27. |                        |
| 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<br>성명                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 점유<br>부분            | 정보출처<br>구분    | 점유의<br>권원      | 임대차기간<br>(점유기간) | 보증금            |          | 차임          | 전입신고일자·<br>외국인등록(체<br>류지변경신고)<br>일자·사업자등<br>록 신청일자 | 확정일자         | 배당<br>요구여부<br>(배당요구일자) |
| 송민호                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 203호                | 등기사항전<br>부증명서 | 주거<br>임차권<br>자 | 2020.05.20.~    | 315,000,000    |          |             | 2020.05.20.                                        | 2020.04.28.  |                        |
| 주택도<br>시보증<br>공사                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 203호                | 권리신고          | 주거<br>임차인      | 2020.05.20.~    | 315,000,000    |          |             | 2020.05.20.                                        | 2020.04.28.  | 2025.6.10.             |
| <b>&lt;비고&gt;</b><br>송민호: 임차보증금 300,000,000원의 확정일자 2020.04.28., 증액 15,000,000원의 확정일자 2022.04.28.<br>주택도시보증공사: 신청채권자 겸 임차권자 송민호의 임차보증금 315,000,000원 대위변제 및 우선변제권 승계, 배당요구일자는 경매신청일임.<br><br>※ 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.<br><br>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것<br>2024.01.26.접수 제13497호로 경료된 을구 3번 주택임차권등기는 배당에서 보증금 전액 배당받지 않으면 잔액을 매수인이 인수함<br>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요<br>해당사항없음<br>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

2025타경51601

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시  
서울특별시 강동구 천호동 291-12, 291-11  
우노펠리스5차  
[도로명주소] 서울특별시 강동구 상암로 82-12

철근콘크리트구조 평슬라브지붕  
6층 도시형생활주택(단지형다세대) 근린생활시설  
지1층 23.04㎡  
1층 47.04㎡  
2층 158.3㎡  
3층 158.3㎡  
4층 121.25㎡  
5층 108.76㎡  
6층 78.71㎡  
옥탑층 19.92㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시  
2층203호  
철근콘크리트구조 40.22㎡

- 대지권의 목적인 토지의 표시  
토지의 표시 : 1. 서울특별시 강동구 천호동 291-12  
대 211㎡  
2. 동 소 291-11  
대 160.5㎡  
대지권의종류 : 1, 2. 소유권  
대지권의비율 : 1, 2. 371.5분의 24.23

|       |            |             |            |
|-------|------------|-------------|------------|
| 감정평가액 |            | 400,000,000 |            |
| 회차    | 기 일        | 최저매각가격      | 매수신청보증금    |
| 1회    | 2026.08.24 | 400,000,000 | 40,000,000 |
| 2회    | 2026.09.28 | 320,000,000 | 32,000,000 |
| 3회    | 2026.11.09 | 256,000,000 | 25,600,000 |
| 4회    | 2026.12.14 | 204,800,000 | 20,480,000 |