

서울북부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경12136 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 7. 27.	담임법관 (사법보좌관)	장영규	전자서명완 료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023. 9. 27. 압류		배당요구종 기	2025. 6. 5.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요 구 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(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일 자)
조두영	제3층 제302호	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021년8월2일~	234,000,000			2021년8월2일	2021년7월13일	
주택도시 보증공사 (조두영)	302호	권리신고	주거 임차인	2021년8월2일~	234,000,000			2021년8월2일	2021년7월13일	2025.5.28.
<비고> 조두영:임차권자로서 임차권등기일은 2023년8월14일 주택도시보증공사(조두영):경매신청채권자로 임차권자 조두영의 보증금반환채권 양수인임										
※ 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 확인서를 제출(보증금전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임대차보증금 반환청구권을 포기하고 임차권등기 말소에 동의함). -본건 부동산과 관련하여 2026. 7.15.자 도봉구청의 사실조치 회신: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법에 따른 소규모 주 택정비 관리지역 사업은 조합설립을 위한 동의서를 징구하는 단계로 조합이 설립되지않음.										

※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

2025타경12136

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 도봉구 쌍문동 460-272

서후그랑빌

[도로명주소] 서울특별시 도봉구 우이천로38길 119

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 도시형생활주택(단지형다세대주택)

1층 57.39㎡

2층 160.26㎡

3층 160.26㎡

4층 121.55㎡

전유부분의 건물의 표시

3층302호

철근콘크리트구조52.69㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 도봉구 쌍문동 460-272

대 343㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 343분의 40.25

감정평가액

260,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.08.19

260,000,000

26,000,000

2회

2026.09.29

208,000,000

20,800,000

3회

2026.10.27

166,400,000

16,640,000

4회

2026.12.01

133,120,000

13,312,000