

의정부지방법원 고양지원

매각물건명세서

사건	2025타경5519 부동산임의경매 2025타경64804(중복)			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 8. 3.	담임법관 (사법보좌관)	이상민	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록 1,2 : 2023.07.24. 근저당		배당요구종기	2025. 12. 17.		
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 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금		차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
김성일		현황조사	주거 임차인					2024.01.10.		
이영수		현황조사	주거 임차인					2023.02.20.		
이진주		현황조사	주거 임차인					2003.09.17.		
<비고> 이진주:전입세대확인서상 본건 건물에 등재된자는 성우진(동거인 김성일), 이영수, 이진주임. 1차 현황조사시 임차인으로 조사된 이진주의 진술에 따르면 본인은 본건 건물의 소유자이고, 임차인이 아니라는 주장이 있고, 2차 현황조사시 조사된 김성일의 진술에 따르면 본인은 성우진의 지인이지만 임차인이라는 주장이 있음.										
※ 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										
1. 일괄매각. 제시외 건물(감정평가서상 ㉠,㉡) 은 소유권 여부가 불명하므로 매각에서 제외함. 2. 목록 1 토지는 지분매각이고, 목록 2 건물의 부지로 이용중임. 3. 목록 1 토지는 수인공용 토지로서 '성우진'지분만을 감정평가하였고, 목록 1 토지 중 일부는 토지이용계획확인서상 '소로3류'에 저촉되고, 일부는 현황 '도로'인 바 이러한 점들을 감안하여 감정평가 되었음. 4. 목록 1 토지가 제시외 건물로 인하여 소유권 행사를 제한 받을 경우의 감정평가액은 276,936,000원임.										

- ※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.

열람용

부동산의 표시

2025타경5519

[물건 1]

1. 경기도 고양시 덕양구 관산동 479-3
대 493㎡

매각지분 갑구10번) 493분의 314 성우진 지분 전부

2. 경기도 고양시 덕양구 관산동 479-3
[도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 통일로966번길 54-10
위 지상
연와조세멘와가평가건주택
건평20평4홉9작

감정평가액		339,995,600	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.08.18	339,995,600	33,999,600
2회	2026.09.22	237,997,000	23,799,700
3회	2026.10.27	166,598,000	16,659,800
4회	2026.12.01	116,619,000	11,661,900
1. 일괄매각. 제시외 건물(감정평가서상 ㉠,㉡) 은 소유권 여부가 불명하므로 매각에서 제외함.			
2. 목록 1 토지는 지분매각이고, 목록 2 건물의 부지 로 이용중임.			
3. 목록 1 토지는 수인공유 토지로서 '성우진'지분만 을 감정평가하였고, 목록 1 토지 중 일부는 토지이용계 확확인서상 '소로3류'에 저촉되고, 일부는 현황 '도로' 인 바 이러한 점들을 감안하여 감정평가 되었음.			
4. 목록 1 토지가 제시외 건물로 인하여 소유권 행사 를 제한 받을 경우의 감정평가액은 276,936,000원임.			