

수원지방법원 안양지원

매각물건명세서

사건	2023타경1044 부동산임의경매 2022타경1481(중복)		매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 20.	담임법관 (사법보좌관)	이상호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	토지: 2014. 03.14.자 근 저당권 건물 :2015. 02.11.자 근 저당권		배당요구종기	2025. 9. 30.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 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 입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
김돈일	202호 전부	현황조사	주거 임차인	미상	8,000만원	30만원	2019.04.29	2019.04.29	
	202호 전부	권리신고	주거 임차인	2019. 4. 26.~2023. 4. 26.	80,000,000	300,000	2019. 4. 29.	2019. 4. 1.	2022.9.30.
김용의	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021. 6. 29.	미상	
박병권	101호 전부	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.08.21	미상	
	1층 방1칸 57.54㎡ (101호)	권리신고	주거 임차인	2017.09.15~	30,000,000	400,000	2024.08.21		2025.9.12.
서정배	3층 119.88 ㎡ 중 별지 도면 표시 ㄱ,ㄴ, ㄷ,ㄹ, ㅁ,ㄴ의 각 점을 순차적 으로 연결한 선내부	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2015.01.30.	160,000,000		2015.01.13.	2015.01.13.	

	분 약53㎡(301호) 전부								
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2015. 1. 13.	미상	
	301호(3층 방3칸)	권리신고	주거 임차인	2015. 1. 30.~	160,000,000		2015. 1. 13.	2015. 1. 13.	2022.10.17.
양옥삼	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2019. 10. 24.	미상	
오시내	2층 중 일부 60㎡ (201호)	권리신고	주거 임차인	2021.04.13~	100,000,000	200,000	2021.04.13	2021.04.13	2025.9.26.
오운탁	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021. 4. 13.	미상	
	201호 전부	권리신고	주거 임차인	2021. 4. 13.~2023. 4. 13.	100,000,000	200,000	2021. 4. 13.	2021. 4. 13.	2022.10.12.
이미희	201호 전부	현황조사	주거 임차인	미상	1억원	정확한 금액 미상	2021.04.13	미상	
이민자	4층 (501호) 전부	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2015.03.25	미상	
전선숙	3층 중 별지 도면 표시 가,나, 다,라, 마,바, 가의 각 점을 순차로 연결한 선내부 분 59.44㎡ (302호) 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.06.16.	140,000,000		2021.06.29.	2021.06.25.	
	302호 전부	권리신고	주거 임차인	2021. 6. 16.~2023. 6. 16.	140,000,000		2021. 6. 29.	2021. 6. 25.	2022.10.11.

<비고>

김용의:임차인 전선숙의 배우자임

서정배:보증금 160,000,000원 중 2,000만 원은 2017. 1. 4.에 증액되었으며, 증액분에 대한 확정일자는 2017. 1. 4.임
오시내:임차인 오운택의 상속인임
이미희:임차인 오운택의 상속인임
전선숙:임차인 김용의의 배우자임

※ 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 8번 임차권등기(임대차보증금 160,000,000원, 전입일자 2015.01.13. 확정일자 1차 2015.01.13., 2차 2017.01.04.)가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

1. 일괄매각, 제시외 건물 포함(제시외 2-2는 일반건축물대장상 위반건축물로 등재되어 있음, 감정평가서 참조)

2. 1층 공부상 용도는 제2종 근린생활시설(사무소)이나, 현황 주택임

3. 안양시의 2025.3.27.자 사실조회 회신서에 따르면 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 근거하여 해당 부동산은 정비구역 지정·고시 되었고, 안양시 종합운동장 북측 일원 재개발 사업이 진행 중임, 사업시행계획의 통합심의 준비 중으로 관리처분계획은 수립되지 않았으며, 재개발사업의 조합원의 자격은 구역 내에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자로 하며, 경매매수인이 지위를 취득하면 자동승계 되므로 조합에 승계를 위한 별도로 조치를 취하지 않아도 무방하나, 「도시 및 주거환경정비법」 제39조제1항에 해당하는 경우에는 그러지 않음.

4. 감정인의 2025.4.1.자 보정서에 따르면 해당 정비사업의 주체는 「안양시 비산3동 종합운동장 북측일원 재개발사업조합」 임

※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

2023타경1044

[물건 1]

1. 경기도 안양시 동안구 비산동 1014-6
대 200.1㎡

2. 경기도 안양시 동안구 비산동 1014-6
[도로명주소] 경기도 안양시 동안구 평촌대로411번길 38-7
위 지상

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 제2종근린생활시설 및 다가구주택
1층 57.54㎡
2층 119.88㎡
3층 119.88㎡
4층 68.04㎡
옥탑1층 8.12㎡(연면적제외)

제시외 2-1 현관 벽체이용 목조 3.7㎡
2-2 주택일부 경량판넬조 판넬지붕 51.84㎡
2-3 다용도실 경량판넬조 판넬지붕 19.7㎡
2-4 차양 경량철골조 폴리카보네이트지붕 40.1㎡

제시외 2-1 현관 벽체이용 목조 3.7㎡
2-2 주택일부 경량판넬조 판넬지붕 51.84㎡
2-3 다용도실 경량철골조 판넬지붕 19.7㎡
2-4 차양 경량철골조 폴리카보네이트지붕 40.1㎡

감정평가액		2,020,259,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.25	2,020,259,000	202,025,900
2회	2026.01.20	1,616,207,000	161,620,700
3회	2026.02.24	1,292,966,000	129,296,600
4회	2026.03.31	1,034,373,000	103,437,300

1. 일괄매각, 제시외 건물 포함(제시외 2-2는 일반건
축물대장상 위반건축물로 등재되어 있음, 감정평가서
참조)

2. 1층 공부상 용도는 제2종 근린생활시설(사무소)이
나, 현황 주택임

3. 안양시의 2025.3.27.자 사실조회 회신서에 따르면
「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 근거하여 해

당 부동산은 정비구역 지정·고시 되었고, 안양시 종합운동장 북측 일원 재개발 사업이 진행 중임, 사업시행계획의 통합심의 준비 중으로 관리처분계획은 수립되지 않았으며, 재개발사업의 조합원의 자격은 구역 내에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자로 하며, 경매매수인이 지위를 취득하면 자동승계 되므로 조합에 승계를 위한 별도로 조치를 취하지 않아도 무방하나, 「도시 및 주거환경정비법」 제39조제1항에 해당하는 경우에는 그러지 아니함.

4. 감정인의 2025.4.1.자 보정서에 따르면 해당 정비사업의 주체는 「안양시 비산3동 종합운동장 북측일원 재개발사업조합」 임
