

# 서울중앙지방법원

## 매각물건명세서

사건	2024타경2662 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 27.	담임법관 (사법보좌관)	조경애	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	토지: 2014.11.28. 근저당 건물: 2014.11.28. 근저당		배당요구종기	2024. 9. 19.		
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)	
LEE HYO KYUNG		현황조사	주거 임차인				2023.12.26	미상		
김정훈	지하동 1층호	현황조사	주거 임차인				2008.01.29	미상		
박길송		현황조사	주거 임차인				1991.05.30	미상		
배성진	1,2층	현황조사	주거및 점포 임차인	2019.1.20.- 2022.1.20.		3,500,000	2019.02.18	미상		
주식회사 유니엔엔 터테인먼 트	1,2층	권리신고	주거및 점포 임차인	2022.3.3.-	50,000,000	3,500,000	2025.5.8.		2025.5.12.	
최예희		현황조사	점포 임차인			650,000	2001.04.22	미상		
<p>&lt;비고&gt;                      주식회사 유니엔엔터테인먼트:대표자 사내이사 이성현 2024. 7. 17. 최초전입하고, 2025. 3. 7. 주민등록 이전 후 2025. 5. 8. 재전입                      임직원 숙소로 사용 중임</p> <p>※ 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.</p>										
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										

비고란

- 일괄매각

- 2025. 5. 12. 주식회사 유니엔터테인먼트로부터 인테리어시공대금 500,000,000원의 유치권 신고서가 제출되었으나 그 성립 여부는 불분명하고, 2025. 9. 29.자로 채권자 승계인 케이에프에이치이오공육유동화전문 유한회사가, 2026. 1. 23.자로 채무자 겸소유자 이효경이 유치권에 대하여 불인정하는 의견서를 각 제출함

- 2025. 9. 29. 매각물건 중 건물 등기부 표제부의 주용도와 1층 면적을 대장과 일치시키는 증축 및 용도변경등기가 이루어짐

※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

2024타경2662

[물건 1]

- 서울특별시 강남구 역삼동 609-10  
대 335.6m<sup>2</sup>
- 서울특별시 강남구 역삼동 609-10  
[도로명주소] 서울특별시 강남구 봉은사로26길 22  
위 지상  
연와조 스라브위기와지붕 2층 주택 및 근린생활시설  
지하1층 116.89m<sup>2</sup>  
1층 134.17m<sup>2</sup>  
2층 88.79m<sup>2</sup>

제시외 2-1 보일러실 샷시조 샷시지붕 6m<sup>2</sup>

감정평가액		13,236,058,430	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.10	13,236,058,430	1,323,605,900
2회	2026.03.17	10,588,846,000	1,058,884,600
3회	2026.04.21	8,471,076,000	847,107,600
4회	2026.06.02	6,776,860,000	677,686,000
일괄매각. 제시외 건물 포함			