

# 서울북부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2024타경108637 부동산강제경매 2025타경11849(중복)			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 23.	담임법관 (사법보좌관)	최희상	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	1.2009.01.16. 근저당권 2.2009.08.04. 근저당권		배당요구종기	2024. 7. 29.		
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)	
강가영	303호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2020.02.09.	70,000,000		2020.02.10.	2020.02.10.		
강준일	(301호)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2022.07.09.	85,000,000		2022.07.15.	2022.07.08.		
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2022.07.15	미상		
	일부(3 층방1 칸/301 호)	권리신고	주거 임차인	2022.07.09. 부터2024.07. 08.까지	85,000,000		2022.07.15.	2022.07.08.	2024.5.29.	
고현수	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2018.10.31	미상		
	일부(3 층 방1칸) 302호	권리신고	주거 임차인	2018.11.29. 부터 2024.11.28. 까지	60,000,000		2018.10.31.	2018.12.10.	2024.7.9.	
권정혜	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2020.11.04	미상		
	일부(4 층방1 칸/407 호)	권리신고	주거 임차인	2020.10.23. 부터2024.10. 22.까지	65,000,000		2020.11.04.	2020.11.04.	2024.6.10.	
김강민	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2024.02.28	미상		
김기범	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2019.02.25	미상		
	일부(4 층방1 칸/407 호)	권리신고	주거	2019.02.25.	75,000,000		2019.02.25.	2019.02.25.	2024.7.25.	

	층 방1칸) 401호		임차인	부터 2024.07.현재 까지					
김기욱	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2022.01.12	미상	
	일부(3 층방1 칸/307 호)	권리신고	주거 임차인	2022.01.12. 부터2024.05. 현재까지	70,000,000		2022.01.12.	2022.01.12.	2024.5.24.
김나은	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2023.02.09	미상	
	전부	권리신고	주거 임차인	2023.02.09. 부터2025.02. 08.까지	55,000,000		2023.02.09.	2023.02.09.	2024.6.27.
김정현	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2022.07.04	미상	
	일부(4 층 방1칸) 404호	권리신고	주거 임차인	2022.07.04. 부터 2024.07.현재 까지	70,000,000		2022.07.04.	2022.06.14.	2024.7.15.
김찬웅	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2020.06.19	미상	
	일부(방 1칸) 201호	권리신고	주거 임차인	2020.06.19. 부터 2024.07.현재 까지	70,000,000		2020.06.19.	2020.06.19.	2024.7.9.
김혜민	503호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.07.15.	65,000,000		2021.07.15.	2021.07.15.	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2021.07.15	미상	
	일부(4 층 방1칸) 503호	권리신고	주거 임차인	2021.07.15. 부터 2024.07.현재 까지	65,000,000		2021.07.15.	2021.07.15.	2024.7.22.
문호균	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2017.12.21	미상	
	일부(5 층 방1칸) 505호	권리신고	주거 임차인	2017.12.20. 부터 2025.12.19. 까지	60,000,000		2017.12.21.	2017.12.20.	2024.7.19.
민수영	일부(3 층 방1칸) 306호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2020.06.19.	75,000,000		2020.06.22.	2020.06.25.	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2020.06.22	미상	

	일부(3층 방1칸) 306호	권리신고	주거 임차인	2020.06.19. 부터 2024.07.현재 까지	75,000,000		2020.06.22.	2020.06.25.	2024.7.4.
박상중	(203호)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2020.06.07.	65,000,000		2020.06.11.	2020.06.11.	
	일부(2층 방1칸/203호)	권리신고	주거 임차인	2020.06.07. 부터 2024.01.28.까지	65,000,000		2020.06.11.	2020.06.11.	2024.6.21.
박수연	일부(2층 방1칸/206호)	권리신고	주거 임차인	2022.02.15. 부터 2026.02.14.까지	75,000,000		2024.05.23	2024.05.23.	2024.5.23.
박유민	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2023.03.08	미상	
	일부(4층 방1칸/504호)	권리신고	주거 임차인	2022.08.12. 부터 2024.08.11.까지	60,000,000		2023.03.08.	2022.08.16.	2024.5.23.
반가이	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2023.02.01	미상	
	일부(5층 방1칸/507호)	권리신고	주거 임차인	2023.02.01. 부터 2025.01.31.까지	70,000,000		2023.02.01.	2023.02.01.	2024.5.23.
방민	103호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2022.08.19.	70,000,000		2022.09.06.	2022.09.06.	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2022.09.06	미상	
	일부(1층 방1칸/103호)	권리신고	주거 임차인	2022.08.19. 부터 2024.08.18.까지	70,000,000		2022.09.06.	2022.09.06.	2024.6.21.
배지희	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2018.08.20	미상	
	602호	권리신고	주거 임차인	2018.08.18.3. 부터 2024.8.18.까지	65,000,000		2018.08.20.	2018.08.20.	2024.6.17.
서민근	일부(1층 202호)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.10.20.	80,000,000		2023.11.01.	2023.11.01.	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2023.11.01	미상	
	일부(1층 202호)	권리신고	주거 임차인	2023.10.20. 부터 2024.10.	80,000,000		2023.11.01.	2023.11.01.	2024.6.5.

	호)			19.까지					
서진영	일부(5층 방1칸) 605호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.06.17.	70,000,000		2023.06.19.	2023.06.02.	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2023.06.19	미상	
	일부(5층 방1칸) 605호	권리신고	주거 임차인	2023.06.17. 부터 2025.08.15. 까지	70,000,000		2023.06.19.	2023.06.02.	2024.7.2.
서진호	일부(3층방1칸/305호)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2014.05.23.	65,000,000		2014.05.23.	2014.05.23./ 2022.09.19.	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2014.05.23	미상	
	일부(3층방1칸/305호)	권리신고	주거 임차인	2014.05.23. 부터2024.09. 18.까지	65,000,000		2014.05.23.	2014.05.23./ 2022.09.19.	2024.6.11.
심인섭	403호 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2022.02.19.	75,000,000		2022.02.18.	2022.02.18.	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2022.02.18	미상	
	403호 전부	권리신고	주거 임차인	2022.02.19. 부터2024.06. 현재까지	75,000,000		2022.02.18.	2022.02.18.	2024.6.7.
윤문환	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2020.05.14	미상	
윤종찬	207호	현황조사	주거 임차인	미상	60,000,000원	없음	2014.11.17	미상	
	일부(2층방1칸/207호)	권리신고	주거 임차인	2014.11.17. 부터2024.09. 27.까지	60,000,000		2014.11.17.	2014.11.17./ 2022.09.28.	2024.5.23.
윤지혜	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2023.01.25	미상	
	일부(4층방1칸/405호)	권리신고	주거 임차인	2023.01.25. 부터2025.01. 24.까지	75,000,000		2023.01.25.	2023.01.25.	2024.5.29.
이동민	(105호)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2020.06.28.	63,000,000		2020.06.29.	2020.06.29.	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2020.06.29	미상	

	(105호)	권리신고	주거 임차인	2020.06.28. 부터 2024.07.현재 까지	63,000,000		2020.06.29.	2020.06.29.	2024.7.5.
이민재	402호 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2022.05.21.	80,000,000		2022.05.20.	2022.05.23.	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2022.05.20	미상	
	402호 전부	권리신고	주거 임차인	2022.05.21. 부터2026.05. 20.	80,000,000		2022.05.20.	2022.05.23.	2024.7.15.
이은지	506호	현황조사	주거 임차인	미상	65,000,000원	없음	2018.01.18	미상	
	일부(5 층방1 칸/506 호)	권리신고	주거 임차인	2018.01.13. 부터2024.06. 현재까지	60,000,000		2018.01.18.	2019.01.29.	2024.6.27.
이정훈	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2024.03.04	미상	
	일부(7 층 방1칸) 701호	권리신고	주거 임차인	2024.03.01. 부터 2025.02.28. 까지	10,000,000	500,000	2024.03.04.	2024.03.04.	2024.7.17.
이준희	603호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2022.07.21	80,000,000		2022.07.21.	2022.06.29.	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2022.07.21	미상	
	일부(5 층방1 칸/603 호)	권리신고	주거 임차인	2022.07.17. 부터2024.07. 16.까지	80,000,000		2022.07.21.	2022.06.29.	2024.5.24.
이지혜	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2009.09.16	미상	
장명숙	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2020.08.31	미상	
장분숙	일부(1 층방1 칸/106 호)	권리신고	주거 임차인	2020.08.28. 부터2024.08. 28.까지	60,000,000		2020.08.31.	2020.08.31.	2024.6.4.
장소우( ZHAN G XIAOY U)	일부(3 층방1 칸/304 호)	권리신고	주거 임차인	2012.11.05. 부터2024.05. 현재까지	65,000,000		2012.11.12.	2012.11.12./ 2023.05.22.	2024.5.23.
정소현	502호	등기사항전	주거	2022.02.26.	70,000,000		2022.02.28.	2022.02.28.	

		부증명서	임차인						
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2022.02.28	미상	
	일부(5 층 502호)	권리신고	주거 임차인	2022.02.26. 부터2026.02. 25.까지	70,000,000		2022.02.28.	2022.02.28.	2024.5.23.
정혜선	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2022.05.11	미상	
	일부(4 층방1 칸/406 호)	권리신고	주거 임차인	2022.05.11. 부터2024.06. 현재까지	70,000,000		2022.05.11.	2024.05.29.	2024.6.12.
조은비	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2019.05.13	미상	
진세아( 개명전: 진현진)	일부(방 1칸) 501호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2010.02.22.	50,000,000		2010.02.19.	2010.02.19.	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2010.02.19	미상	
	일부(방 1칸) 501호	권리신고	주거 임차인	2010.02.22. 부터 2024.07.현재 까지	50,000,000		2010.02.19.	2010.02.19.	2024.7.22.
최서윤	104호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.2.24.	50,000,000		2023.02.23.	2023.02.23.	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2023.02.23	미상	
	104호	권리신고	주거 임차인	2023.2.24.부 터2025.2.23. 까지	50,000,000		2023.02.23.	2023.02.23.	2024.7.29.
최정우	102호	권리신고	주거 임차인	2023.3.31.부 터2025.3.30. 까지	40,000,000			2023.02.23.	2024.7.29.
최준혁	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2020.06.16	미상	
	일부(2 층방1 칸/205 호)	권리신고	주거 임차인	2020.06.21. 부터2024.05. 현재까지	70,000,000		2020.06.16.	2020.06.23.	2024.5.27.
한국토 지주택 공사(입 주자 조은비)	제5층 제604 호(방1 칸)	권리신고	주거 임차인	2019.05.17. 부터 2024.07.현재 까지	65,000,000		2019.05.13.	2019.04.23.	2024.7.25.
한상진	101호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2022.02.26.	70,000,000		2022.03.10.	2022.03.14.	

	미상	현황조사	미상 임차인	미상		미상	미상	2022.03.10	미상	
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>강가영:주택임차권등기일은 2023.11.23.이고 경매신청채권자이며 배당요구하지 않았으나 경매신청일을 배당요구일자로 봄</p> <p>강준일:주택임차권등기일은 2024.7.18.임</p> <p>권정혜:보증금 65,000,000원 중 5,000,000원은 2022.10.23.증액되었으며 증액된 부분에 대한 확정일자는 없음</p> <p>김혜민:주택임차권등기일은 2024.2.20.임</p> <p>민수영:주택임차권 등기일은 2025.6.11.임</p> <p>박상중:주택임차권등기일은 2023.12.6.임</p> <p>방민:주택임차권등기일은 2024.09.09.임</p> <p>배지희:보증금 65,000,000원 중 증액된 5,000,000원에 대한 확정일자는 없음</p> <p>서민근:주택임차권 등기일은 2025.11.3.임</p> <p>서진영:주택임차권 등기일은 2025.4.2.임</p> <p>서진호:주택임차권 등기일은 2025.6.13.임</p> <p>서진호:보증금 65,000,000원 중 10,000,000원은 2022.9.19.증액되었으며, 증액된 부분에 대한 확정일자는2022.9.19.임</p> <p>심인섭:주택임차권 등기일은 2024.4.29.임</p> <p>윤종찬:보증금 60,000,000원 중 15,000,000원은 2022.9.28.증액되었으며, 증액된 부분에 대한 확정일자는 2022.9.28.임</p> <p>이동민:주택임차권등기일은 2024.7.26.이고 보증금 63,000,000원 중 증액된 3,000,000원에 대한 확정일자는 없음</p> <p>이민재:주택임차권등기일은 2025.03.11.임</p> <p>이준희:주택임차권등기일은 2024.8.14.임</p> <p>장분숙:임차인 장명숙과 자매관계임</p> <p>장소우(ZHANG XIAOYU):보증금 65,000,000원 중 증액된 10,000,000원은 2022.10.31. 증액되었으며 증액된 부분에 대한 확정일자는 2023.5.22.임</p> <p>정소현:주택임차권등기일은 2024.12.24.임</p> <p>진세아(개명전:진현진):주택임차권 등기일은 2025.11.17.임</p> <p>최서윤:주택임차권등기일은 2025.3.21.임</p> <p>최정우:보증금 75,000,000원 중 반환받지 못한 보증금임.</p> <p>한상진:주택임차권등기일은 2024.04.09.임</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>										
<p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p>										
<p>해당사항없음</p>										
<p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
<p>해당사항없음</p>										
<p>비고란</p>										
<p>1. 일괄매각. 제시외 건물 포함</p> <p>2. 지상에 제시외 건물로서, 시멘트벽돌조 1층 소재 보일러실 포함 약 179.8㎡가 소재함</p> <p>3. 제시외 건물에 대해 이행강제금 부과 및 원상복구 처분 가능성 있음</p> <p>4. 건물은 일반건축물대장상 제2종근린생활시설(학원,사무소) 및 주차장,단독주택 등으로 등재되어 있으나 현황은 "지1층 주차</p>										

장일부 및 주거용(원룸41개호)"으로 이용중임

※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

2024타경108637

### [물건 1]

1. 서울특별시 동대문구 이문동 321-39  
대 297m<sup>2</sup>

2. 서울특별시 동대문구 이문동 321-39  
[도로명주소] 서울특별시 동대문구 이문로 64-11  
위 지상

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 제2종근린생활시설 및 단독주택  
지1층 136.51m<sup>2</sup>  
1층 129.39m<sup>2</sup>  
2층 129.39m<sup>2</sup>  
3층 125.1m<sup>2</sup>  
4층 98.87m<sup>2</sup>  
5층 60.94m<sup>2</sup>  
옥탑 16.34m<sup>2</sup> 계단실(연면적제외)

제시외 2-1 W/C 시멘트벽돌조 2.8m<sup>2</sup>  
2-2 W/C 시멘트벽돌조 2.2m<sup>2</sup>  
2-3 W/C 시멘트벽돌조 5.8m<sup>2</sup>  
2-4 보일러실 시멘트벽돌조 3.1m<sup>2</sup>  
2-5 주택일부 시멘트벽돌조 10.1m<sup>2</sup>  
2-6 발코니 시멘트벽돌조 5.8m<sup>2</sup>  
2-7 W/C 시멘트벽돌조 1.5m<sup>2</sup>  
2-8 주택일부 시멘트벽돌조 10.1m<sup>2</sup>  
2-9 발코니 시멘트벽돌조 5.8m<sup>2</sup>  
2-10 W/C 시멘트벽돌조 1.5m<sup>2</sup>  
2-11 주택일부 시멘트벽돌조 10.1m<sup>2</sup>  
2-12 발코니 시멘트벽돌조 5.8m<sup>2</sup>  
2-13 W/C 시멘트벽돌조 1.5m<sup>2</sup>  
2-14 주택일부 시멘트벽돌조 3.4m<sup>2</sup>  
2-15 주택일부 시멘트벽돌조 34.4m<sup>2</sup>  
2-16 주택일부 시멘트벽돌 및 알루미늄샷시조 24.9m<sup>2</sup>  
2-17 주택일부 시멘트벽돌조 35.1m<sup>2</sup>  
2-18 주택일부 샌드위치판넬조 10.9m<sup>2</sup>  
2-19 보일러실 샌드위치판넬조 2.6m<sup>2</sup>  
2-20 보일러실 샌드위치판넬조 2.4m<sup>2</sup>

감정평가액 3,622,865,000

회차 기 일 최저매각가격 매수신청보증금

---

1회	2026.03.10	3,622,865,000	362,286,500
2회	2026.04.14	2,898,292,000	289,829,200
3회	2026.05.19	2,318,634,000	231,863,400
4회	2026.06.23	1,854,907,000	185,490,700

---

일괄매각. 제시외 건물 포함

---