

# 서울중앙지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경102705 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 13.	담임법관 (사법보좌관)	박미정	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.01.15. 압류			배당요구종기	2025. 6. 27.	
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 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
이수연		현황조사	주거 임차인				2024.05.01			
정상준	전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.10.29.	308,000,000		2021.10.29.	2021.09.08.		
주택도시 보증공사 (정상준)	전부	권리신고	주거 임차권 자	2021.10.29.	308,000,000		2021.10.29.	2021.09.08.	2025.6.27.	
<b>&lt;비고&gt;</b>										
이 사건 경매신청채권자 주택도시보증공사가 임차인 정상준의 임차보증금반환채권을 승계함(주택임대차보호법 제3조의2 제7항).										
※ 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										
을구 순위 1번 주택임차권등기(임대차보증금 308,000,000원, 전입일 2021. 10. 29., 확정일자 2021. 9. 8.)는 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										

※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

2025타경102705

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 관악구 봉천동 635-516  
아르떼빌  
[도로명주소] 서울특별시 관악구 국회단지9길 29

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트  
지상5층 공동주택  
1층 다세대주택(계단실) 9.16㎡  
2층 다세대주택(도시형생활주택) 102.15㎡  
3층 다세대주택(도시형생활주택) 102.15㎡  
4층 다세대주택(도시형생활주택) 94.39㎡  
5층 다세대주택(도시형생활주택) 87.44㎡  
옥탑1층 계단실 15.9㎡

전유부분의 건물의 표시

4층402호  
철근콘크리트조 28.01㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 봉천동 635-516  
대 278㎡

대지권의종류 : 1. 소유권  
대지권의비율 : 1. 278분의 24.13

감정평가액		314,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.10	314,000,000	31,400,000
2회	2026.01.21	251,200,000	25,120,000
3회	2026.03.04	200,960,000	20,096,000
4회	2026.04.08	160,768,000	16,076,800