

서울북부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경102165 부동산강제경매 2023타경4332(병합)		매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 9.	담임법관 (사법보좌관)	양제륜	<u>전자서명완료</u>	
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록 1,2 : 2021.12.20. 가 압류 목록 3 : 2023.10.27.경매 개시결정(조보경 지분), 2024.02.07.경매개시결정 (조윤경 지분)			배당요구종기	2025. 11. 5.		
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)	
김종선	B01호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2008.06.16	미상		
망 최재순 의 상속인 정순임	202호(2층 중 약 26.4㎡)	권리신고	주거 임차인	2020.02.15 ~ 2023.02.28	70,000,000	없음	2020.06.23	2020.02.10	2024.4.15.	
문건우	303호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2021.04.09	미상		
박덕수	305호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2019.11.28	미상		
유승정	306호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2021.12.06	미상		
이경화	205호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2020.11.16	미상		
	일부(2 층 방1칸)	권리신고	주거 임차인	2020.10.28 ~ 2025.10.현재	90,000,000	없음	2020.11.16	2020.10.26	2025.10.17.	
이규종	203호(2층 중 30㎡)	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	미상	70,000,000	미상	2018.11.26	2018.11.26		
	203호(2층 중 30㎡)	권리신고	주거 임차권 자	2018.11.24 ~ 2023.11.현재	70,000,000	없음	2018.11.26	2018.11.26	2023.11.9.	
이성현	3층4호	현황조사	미상	미상	미상	미상	2017.02.27	미상		

			임차인						
	304호	권리신고	주거 임차인	2017.02.27 ~ 2024.01.현재	70,000,000	없음	2017.02.27	2022.01.11	2024.1.8.
이창훈	4층1호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2019.03.08	미상	
정유현	402호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2018.02.20	미상	
최지훈	204호(2층 중 30㎡)	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	미상	70,000,000	미상	2014.06.03	2014.06.03	
	204호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2014.06.03	미상	
	204호(2층 중 30㎡)	권리신고	주거 임차권 자	2014.05.30 ~ 2023.12.현재	70,000,000	없음	2014.06.03	2014.06.03	2023.12.28.
최화선	403호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2020.03.02	미상	
	4층 일부(40 3호)	권리신고	주거 임차인	2020.02.14 ~ 2026.02.14.	150,000,000	없음	2020.03.02	2020.01.28	2024.5.21.
함철웅	302호(3층 중 26.45㎡)	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	미상	70,000,000	미상	2020.03.09	2020.02.24	
	302호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2020.03.09	미상	
	302호(3층 중 26.45㎡)	권리신고	주거 임차권 자	2020.03.02 ~ 2023.11.현재	70,000,000	없음	2020.03.09	2020.02.24	2023.11.16.
허범석	2층 201호(약 36.3㎡)	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	미상	90,000,000	미상	2021.01.20	2021.01.20	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2021.01.20	미상	
	201호(2층 중 약 36.3㎡)	권리신고	주거 임차인	2021.01.20. ~ 2024.02.현재	90,000,000	없음	2021.01.20	2021.01.20	2024.2.6.

<비고>

김종선:채무자겸소유자 조보경의 남편으로 조사됨(현황조사서)

이규중:신청채권자이며 임차권등기권자임(2021.11.29. 등기)

최지훈:임차권등기권자임(2022.10.20. 등기)

함철웅:임차권등기권자임(2023.04.27. 등기)

허법석:신청채권자이며 임차권등기권자임(2024.08.22. 등기)
※ 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
목록3에 대하여 매수인에게 대항할 수 있는 을구 27, 29, 30, 31번 임차권등기가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액은 매수인에게 인수될 수 있음
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요
비고란
<ul style="list-style-type: none"> - 일괄매각. 제시외 건물 포함 - 지층 우편함은 'B01'호로 표시되어 있으나, 현관문에는 '101호'로 표시됨(현황조사서) - 옥상은 창고로 이용중임(현황조사서) - 2층은 일반건축물대장상 3개호이나 현황 5개호, 3층은 3개호이나 현황 6개호, 4층은 2개호이나 현황 3개호이며, 1층에 사무실, 옥탑에 방이 각 소재함(감정평가서) - 매각목록 1, 2의 합산면적은 301㎡이나, 건축물대장상 대지면적은 291.13㎡인바, 이를 고려하여 감정평가함(감정평가서) - 이 사건 토지 남측 일부는 현황 도로부분으로 목측되며, 인접토지인 164-1 경계부분에 인접토지 지상 건물(블록조 슬레이트 지붕 창고) 일부가 걸쳐 있는 것으로 목측되나 정확한 경계는 측량을 요함(감정평가서) - 지적도상 맹지이나 서측으로 노폭 약 6m 내외 현황 도로를 통해 출입함(감정평가서)

※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

2024타경102165

[물건 1]

- 서울특별시 성북구 성북동 161-29
대 43m²
- 서울특별시 성북구 성북동 164-4
대 258m²
- 서울특별시 성북구 성북동 161-29, 164-4
[도로명주소] 서울특별시 성북구 성북로12길 11-28
위 지상
철근콘크리트조 평슬래브지붕 4층
다가구주택
지층 53.51m²
1층 140.38m²
2층 162.78m²
3층 162.78m²
4층 157.18m²
옥층 20.08m²

제시외 3-1 창고 벽돌조 5.3m²
3-2 화장실 판넬조 6m²

감정평가액		3,039,693,040	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.25	3,039,693,040	303,969,400
2회	2026.01.06	2,431,754,000	243,175,400
3회	2026.02.24	1,945,403,000	194,540,300
4회	2026.03.24	1,556,322,000	155,632,200

일괄매각. 제시외 건물 포함