

서울중앙지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경102915 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 13.	담임법관 (사법보좌관)	박미정	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2016.12.12. 근저당권		배당요구종기	2025. 7. 28.		
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)	
강구민	201호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.07.29.	143,300,000		2023.07.31.	2023.07.04.		
		현황조사	주거 임차인				2023.07.31			
	201호	권리신고	주거 임차인	2023.07.29.	143,300,000		2023.07.31.	2023.07.04.	2025.6.19.	
김한솔	301호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2020.12.19.	1차 140,000,000원 2차 147,000,000원		2020.12.22.	1차 2020.11.25. 2차 2022.11.28.		
김현우		현황조사	주거 임차인				2022.12.30			
	102호	권리신고	주거 임차인	2022.12.14.	99,220,000		2022.12.30	2022.11.07.	2025.6.10.	
서호석		현황조사	주거 임차인				2023.12.18			
	101호	권리신고	주거 임차인	2023.12.18.	138,600,000		2023.12.18.	2023.12.08.	2025.6.11.	
오현철	202호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2016.12.20.	1차 100,000,000원 2차 105,000,000원 3차 110,250,000원		2016.12.15.	1차 2016.12.8. 3차 2022.11.21.		
		현황조사	주거 임차인				2016.12.15			
	202호	권리신고	주거 임차인	2016.12.20.	1차 100,000,000원 2차 105,000,000원 3차 110,250,000원		2016.12.15.	1차 2016.12.8. 3차 2022.11.21.	2025.6.9.	

이유효	302호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2019.01.25.	1차 85,000,000원 (월차임 70,000원) 2차 105,000,000원 3차 110,250,000원		2019.01.25.	1차 2019.01.25. 2차 2020.12.28. 3차 2023.01.05.	
		현황조사	주거 임차인				2019.01.25		
	302호	권리신고	주거 임차인	2019.01.25.	1차 85,000,000원 (월차임 70,000원) 2차 105,000,000원 3차 110,250,000원		2019.01.25.	1차 2019.01.25. 2차 2020.12.28. 3차 2023.01.05.	2025.5.27.
정바울	401호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2020.10.16.	1차 189,000,000원 2차 198,000,000원		2020.10.16.	1차 2020.10.13. 2차 2022.10.11.	
		현황조사	주거 임차인				2020.10.16		
	401호	권리신고	주거 임차인	2020.11.08.	1차 189,000,000원 2차 198,000,000원 3차 184,500,000원		2020.10.16.	1차 2020.10.13 2차 2022.10.11 (금 198,450,000원) 3차 2024.10.11	2025.7.11.

<비고>

정바울:(401호) 2차 계약서상 임차보증금은 198,000,000원, 확정일자 부여현황상 보증금은 198,450,000원으로 상이함

※ 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

- 일괄매각. 제시외 건물 포함
- 본 건 건축물대장 및 건축물현황도상 지하1층 창고(약 13.32㎡)는 공용부분이나 통칭 B01호 표기되어 있고, 조사시점 당시 폐문부재 상태임 (감정평가서 참조)
- 현황상 401호는 501호로 표시되어 있음 (현황조사서 참조)

※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

2025타경102915

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 관악구 신림동 98-82
[도로명주소] 서울특별시 관악구 복은14길 17

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택
지1 55.6㎡
1층 58.11㎡
2층 58.11㎡
3층 58.11㎡
4층 30.18㎡
옥탑1층 9.6㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

1층101호
철근콘크리트구조 26.39㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 신림동 98-82
대 142㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 142분의 16.86

2. 1동의 건물의 표시

서울특별시 관악구 신림동 98-82
[도로명주소] 서울특별시 관악구 복은14길 17

전유부분의 건물의 표시

1층102호
철근콘크리트구조 18.11㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 신림동 98-82
대 142㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 142분의 16.86

3. 1동의 건물의 표시

서울특별시 관악구 신림동 98-82
[도로명주소] 서울특별시 관악구 복은14길 17

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택
지1 55.6㎡
1층 58.11㎡

2층 58.11㎡
3층 58.11㎡
4층 30.18㎡
옥탑1층 9.6㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시
2층201호
철근콘크리트구조 26.39㎡

대지권의 목적인 토지의 표시
토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 신림동 98-82
대 142㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 142분의 24.56

4. 1동의 건물의 표시
서울특별시 관악구 신림동 98-82
[도로명주소] 서울특별시 관악구 복은14길 17

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택
지1 55.6㎡
1층 58.11㎡
2층 58.11㎡
3층 58.11㎡
4층 30.18㎡
옥탑1층 9.6㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시
2층202호
철근콘크리트구조 18.11㎡

대지권의 목적인 토지의 표시
토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 신림동 98-82
대 142㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 142분의 16.86

5. 1동의 건물의 표시
서울특별시 관악구 신림동 98-82
[도로명주소] 서울특별시 관악구 복은14길 17

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택
지1 55.6㎡
1층 58.11㎡
2층 58.11㎡
3층 58.11㎡
4층 30.18㎡
옥탑1층 9.6㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

3층301호

철근콘크리트구조 26.39㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 신림동 98-82
대 142㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 142분의 24.56

6. 1동의 건물의 표시

서울특별시 관악구 신림동 98-82

[도로명주소] 서울특별시 관악구 복은14길 17

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택
지1 55.6㎡

1층 58.11㎡

2층 58.11㎡

3층 58.11㎡

4층 30.18㎡

옥탑1층 9.6㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

3층302호

철근콘크리트구조 18.11㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 신림동 98-82
대 142㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 142분의 16.86

7. 1동의 건물의 표시

서울특별시 관악구 신림동 98-82

[도로명주소] 서울특별시 관악구 복은14길 17

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택
지1 55.6㎡

1층 58.11㎡

2층 58.11㎡

3층 58.11㎡

4층 30.18㎡

옥탑1층 9.6㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

4층401호

철근콘크리트구조 19.06㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 신림동 98-82
대 142m²

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 142분의 17.74

체시외 7-1 주택 등 판넬조 판넬지붕 39.2m²

감정평가액		1,555,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.10	1,555,000,000	155,500,000
2회	2026.01.21	1,244,000,000	124,400,000
3회	2026.03.04	995,200,000	99,520,000
4회	2026.04.08	796,160,000	79,616,000

일괄매각. 체시외 건물 포함