

서울북부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경3770 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 22.	담임법관 (사법보좌 관)	양제륜	<u>전자서 명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	1. 토지 갑73번지분 2017.03.17 근저당권 2. 토지 갑74번지분 2016.11.30 근저당권 3. 토지 갑75번지분 2017.03.17 근저당권 4. 토지 갑76번지분 2016.11.30 근저당권 5. 토지 갑77번지분 2017.05.31 근저당권 6. 토지 갑78번지분 2017.03.17 근저당권 7. 건물 2018.04.12 근저당권			배당요구종기	2024. 9. 6.	
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 입차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일 자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자										
점유자 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고일자 외국인등록(체 류자변경신고) 일자/사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구 일자)	
고광균	미상	현황조사	미상 입차인	미상	미상	미상	2018.07.09	미상		
고영진	미상	현황조사	미상 입차인	미상	미상	미상	2018.05.21	미상		
	일부(3층 방1칸 305호)	권리신고	주거 입차인	2018.04.07부터 2026.04.06까지	70,000,000	100,000	2018.05.21	2018.05.21	2024.7.5.	
권용민	건물 2층 140.88㎡ 중 도면표시 가,나,다, 르,ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 약 24㎡(20 4호)	등기사항전부 증명서	조사된 내용없음 입차인	2021.8.28~	80,000,000		2021.8.30.	2021.8.30.		
	미상	현황조사	미상 입차인	미상	미상	미상	2021.08.30	미상		
	일부(2층 방1칸 204호)	권리신고	주거 입차인	2021.08.28부터 현재까지	80,000,000	100,000	2021.08.30	2021.08.30	2024.7.5.	

김나영	건물 2층 140.88㎡ 중 도면표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선(가) 부분 21.93㎡(202호)	등기사항전부 증명서	조사된 내용없음 임차인	2018.6.14~	80,000,000	100,000	2018.5.9.	2018.5.9.	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2018.05.09	미상	
	일부(2층 방1칸 202호)	권리신고	주거 임차인	2018.06.14부터 현재까지	80,000,000	100,000	2018.05.09	2018.05.09	2024.7.12.
김현덕	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2020.05.11	미상	
	일부(5층 방1칸 503호)	권리신고	주거 임차인	2020.05.08부터 현재까지	199,000,000원(1차) 209,000,000원(2차)		2020.05.11	2020.04.22(1차), 2022.04.22(2차 10,000,000원 증액)	2024.7.4.
김형진	건물 6층 105.33㎡ 중 도면표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선(가) 부분 약50㎡ (603호)	등기사항전부 증명서	주거 임차관자	2018.04.30부터	190,000,000원(1차), 195,000,000원(2차), 205,000,000원(3차)		2018.04.30	2018.04.30(190,000,000원), 2020.05.07(2차 증액분 5,000,000원), 2022.05.09(3차 증액분 10,000,000원)	
	603호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2018.04.30	미상	
	일부(6층 방2칸 603호)	권리신고	주거 임차인	2018.04.30부터 현재까지	1차 190,000,000 2차 195,000,000 3차 205,000,000		2018.04.30	2018.04.30(1차 190,000,000), 2020.05.07(2차 195,000,000), 2022.05.09(3차 205,000,000)	2024.7.12.
나상현	건물 6층 105.33㎡ 중	등기사항전부 증명서	주거 임차관자	2022.04.29부터	220,000,000		2022.04.28	2022.04.28	

	도면표시 가,나,다, 르,무,비, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내부분 33㎡(602 호)								
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2022.04.28	미상	
	일부(6층 방2칸 602호)	권리신고	주거 임차인	2022.04.29부터 2024.04.29까지	220,000,000		2022.04.28	2022.04.28	2024.7.5.
변준현	3층 140.88㎡ 중 도면표시 가,나,다, 르,ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 약 20㎡(303 호)	등기사항전부 증명서	조사된 내용없음 임차인	2023.3.6.~	110,000,000		2023.3.6.	2023.2.17.	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2023.03.06	미상	
	일부(3층 방1칸 303호)	권리신고	주거 임차인	2023.03.06부터 2025.03.05까지	110,000,000		2023.03.06	2023.02.17	2024.7.5.
사공 혜경	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2023.02.27	미상	
	일부(2층 방1칸 201호)	권리신고	주거 임차인	2023.02.27부터 2025.02.26까지	90,000,000		2023.02.27	2023.02.17	2024.8.5.
서우진	별지목록 기재 건물 7층 106.38㎡ 중 별지도면 표시 가,나,다, 르,ㄱ의 각 점을	등기사항전부 증명서	조사된 내용없음 임차인	2022.8.25.~	300,000,000		2022.8.25.	2022.7.18.	

	순차로 연결한 선내 부분 약 70m(702호)								
	702호	현황조사	미상 입차인	미상	미상	미상	2022.08.25	미상	
	일부(7층 방2칸 702호)	권리신고	주거 입차인	2022.08.25부터 2024.08.25까지	300,000,000		2022.08.25	2022.07.18	2024.7.4.
서진욱	건물 4층 141.16㎡ 중 도면표시 가,나,다, 리,마,바, 사,즈,츠, 기의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 약47.05㎡ (402호)	등기사항전부 증명서	조사된 내용없음 입차인	2018.5.23.~	160,000,000원(2022.4.27. 금10,000,000원 증액)		2018.5.23.	2018.5.23(1차 금 150,000,000원), 2024.2.1 (2차 증액분 금10,000,000원)	
	미상	현황조사	미상 입차인	미상	미상	미상	2018.05.23	미상	
	일부(4층 방2칸 402호)	권리신고	주거 입차인	2018.05.23부터 현재까지	1억5천만원(1차) 1억6천만원(2차)		2018.05.23	2018.05.23(1억5,000만원), 2024.02.01(1,000 만원 증액)	2024.7.8.
서진희	건물 4층 141.16㎡ 중 도면표시 가,나,다, 리,마,바, 사,오,즈,츠, 기의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 약33㎡(403호)	등기사항전부 증명서	조사된 내용없음 입차인	2019.5.15.~	165,000,000(2023년 5월 12일 금 15,000,000원 증액)		2019.5.17.	2019.05.17(1차 금150,000,000원), 2024.04.09(2차 증액된 금15,000,000원)	
	미상	현황조사	미상	미상	미상	미상	2020.10.29	미상	

	일부(4층 방2칸 403호)	권리신고	임차인 주거 임차인	2019.05.15부터 2025.05.15까지	1억5천만원(1차)1억6천5 백만원(2차)		2019.05.17	2019.05.17(1차), 2024.04.09(2차 15,000,000원 증액)	2024.7.9.
송정화	건물 2층 140.88㎡ 중 도면표시 가,나,다, 르,ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내부분 약30㎡ (203호)	등기사항전부 증명서	조사된 내용없음 임차인	2018.7.4~	100,000,000원(2022.6.30. 금 10,000,000원 증액)		2018.7.9.	2024.7.3(1차 금 90,000,000원), 2024.7.9(2차 증액분 금 10,000,000원)	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2018.07.09	미상	
	일부(2층 방1칸 203호)	권리신고	주거 임차인	2018.07.04 부터 현재까지	9천만원(1차) 1억원(2차)		2018.07.09	2024.07.03(1차 90,000,000원), 2024.07.09(2차 100,000,000원)	2024.7.9.
이유란	건물 6층 105.33㎡ 중 도면표시 가,나,다, 르,마,바, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내부분 약50㎡(6 01호)	등기사항전부 증명서	조사된 내용없음 임차인	2018.5.23~	금 170,000,000원(1차), 금173,000,000원(2차), 금183,000,000원(3차)		2018.5.23.	2018년 5월 8일(1차 금 170,000,000원), 2020년 5월 14일(2차 금173,000,000원), 2022년 4월 29일(3차 금183,000,000원)	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2018.05.23	미상	
	일부(6층 방2칸 601호)	권리신고	주거 임차인	2018.05.23부터 2026.05.23까지	1차 170,000,000원, 2차 173,000,000원, 3차 183,000,000원		2018.05.23	2018.05.08(1차 170,000,000), 2020.05.14(2차 3백만원증액),2022. 04.29(3차 천만원 증액)	2024.8.20.
이진용	건물 4층 141.16㎡ 중 별지도면 표시	등기사항전부 증명서	조사된 내용없음 임차인	2018.6.15~	금 90,000,000원(1차), 금 110,000,000원 (2차)		2018.6.8.	2018.6.8.(1차 금 90,000,000원), 2024.5.29.(2차 증액분 금20,000,000원)	

	가,나,다, 르,ㅁ,ㅂ, ㅅ,ㅇ,ㄱ 의 각 점을 순차로 연결한 선내부분 약33㎡(4 01호)								
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2018.06.08	미상	
	일부(4층 방2칸 401호)	권리신고	주거 임차인	2018.06.15부터 현재까지	9천만원(1차), 1억1천만원(2차)	300,000	2018.06.08	2018.06.08(1차), 2024.05.29(2차 2천만원 증액)	2024.7.3.
장우빈	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2018.05.30	미상	
	일부(3층 방1칸 304호)	권리신고	주거 임차인	2018.05.30부터 현재까지	1차70,000,000원 2차 100,000,000원		2018.05.30	2019.04.30(1차), 2024.05.22(2차 3천만원 증액)	2024.9.4.
장재성	건물 3층 140.88㎡ 중 도면표시 가,나,다, 르,ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내부분 20㎡(302 호)	등기사항전부 증명서	주거 임차권자	2022.02.17부터	110,000,000		2022.02.17	2022.02.17	
	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2022.02.17	미상	
	일부(3층 방1칸 302호)	권리신고	주거 임차인	2022.02.17부터 현재까지	110,000,000		2022.02.17	2022.02.17	2024.8.28.
장규문	미상	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2020.03.12	미상	
	일부(7층 방2칸 701호)	권리신고	주거 임차인	2020.02.29부터 현재까지	1억8천만원(1차) 1억9천만원(2차)		2020.03.12	2020.01.20(1차 1억8천만원)	2024.7.9.
중국인 PIAO HONGM EI(박은 주)	일부(2층 방1칸 205호)	권리신고	주거 임차인	2021.06.30부터 2025.06.30까지	8천만원(1차) 8천5백만원(2차)		2021.06.30	2021.06.21(1차 80,000,000원), 2023.07.14(2차 85,000,000원)	2024.7.8.
최용식	건물 3층	등기사항전부	주거	2021.11.26부터	100,000,000		2021.11.26	2021.11.26	

	140.88㎡ 중 도면표시 가,나,다, 르,무,비, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내부분 20m(301 호)	증명서	임차권자						
	301호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2021.11.26	미상	
	일부(3층 301호 약20m)	권리신고	주거 임차인	2021.11.26부터 2024.11.26까지	100,000,000		2021.11.26	2021.11.26	2024.8.30.
한동운	건물 5층 105.33중 도면표시 가,나,다, 르,무,비, 사,오,ㄱ 의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 약33m(5 01호)	등기사항전부 증명서	조사된 내용없음 임차인	2020.10.24~	금 195,000,000원 (2022년 10월 9일 금 10,000,000원 증액)		2020.10.26.	2020년 8월 24일 금185,000,00 0원),2022년 10월 13일 증액된 금 10,000,000원)	
	501호	현황조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2020.10.26	미상	
	일부(5층 방2칸 501호)	권리신고	주거 임차인	2020.10.24부터 2024.10.24까지	1억8천5백만원(1차) 1억9천5백만원(2차)		2020.10.26	2020.08.24(1차 185,000,000), 2022.10.13(2차 195,000,000)	2024.7.5.
황정원	건물 5층 105.33㎡ 중 별지도면 표시 가,나,다, 르,ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내	등기사항전부 증명서	조사된 내용없음 임차인	2020.9.17~	금 209,000,000원(2022.8.29. 금10,000,000원 증액)		2020.9.17.	2020.09.03(1차 199,000,000), 2022.08.31(2차 증액분 금 10,000,000원)	

부분 약 33㎡(502 호)									
미상	현황조사	미상 임차인	미상		미상	미상	2020.09.17	미상	
일부(5층 방2칸 502호)	권리신고	주거 임차인	2020.09.17부터 2024.09.16까지		209,000,000		2020.09.17	2020.09.03(199,000,000), 2022.08.31(209,000,000)	2024.8.14.

<비고>

고영진:전소유자 양근수와 계약하고 이후 계약갱신함.
 권용민:주택임차권등기권자임(을구 10번, 2024.7.12. 등기)
 김나영:주택임차권등기권자임(을구 7번, 2024.6.27. 등기), 전소유자 양근수와 계약 이후 현재소유자 김옥과 계약갱신함.
 김형진:주택임차권등기권자임(을구 6번, 2024.6.5. 등기)
 나상현:주택임차권등기권자임(을구 5번, 2024.6.3. 등기)
 변준현:주택임차권등기권자임(을구 9번, 2024.7.12. 등기)
 서우진:주택임차권등기권자임(을구 8번, 2024.7.12. 등기)
 서진욱:주택임차권등기권자임(을구 11번, 2024.7.22. 등기), 전소유자 양근수와 계약하고 이후 계약갱신함.
 서진희:주택임차권등기권자임(을구 17번, 2025.6.4. 등기), 1차 계약자는 서가희이며 서진희와 자매로 기존임차인 서가희 보증금에서 서진희로 명의변경 및 보증금증액하는 재계약에 의해 2차 계약 갱신함.
 송정화:주택임차권등기권자임(을구 12번, 2024.7.22. 등기)
 이유란:주택임차권등기권자임(을구 15번, 2024.8.26. 등기), 전소유자 양근수와 계약 이후 현재소유자 김옥과 계약갱신함.
 이진용:주택임차권등기권자임(을구 13번, 2024.7.30. 등기)
 장재성:주택임차권등기권자임(을구 4번, 2024.5.10. 등기)
 정규문:2차 확정일자 없음(1천만원 증액분)
 최용식:주택임차권등기권자임(을구 3번, 2024.4.25. 등기)
 한동운:주택임차권등기권자임(을구 16번, 2024.10.29. 등기)
 황정원:주택임차권등기권자임(을구 14번, 2024.8.22. 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

-일괄매각. 제시외 건물 포함

-감정평가서 상

1. 본건 토지 중 일부(약11.99㎡)는 현황이 '도로'임

2. 본건 건물의 지상2~4층은 일반건축물대장상 사무소이나, 현황은 다가구주택으로 이용중임.

3. 본건 지상에 토지• 건물명세표 및 "내부구조도"와 같이 제시외건물(1) ~ (31)'이 소재함.

※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

2024타경3770

[물건 1]

1. 서울특별시 중랑구 상봉동 105-50
대 251.6㎡
2. 서울특별시 중랑구 상봉동 105-50
[도로명주소] 서울특별시 중랑구 봉우재로37길 8
위 지상
철근콘크리트구조 경사지붕
7층 근린생활시설 다가구주택
1층 23.24㎡
2층 140.88㎡
3층 140.88㎡
4층 141.16㎡
5층 105.33㎡
6층 105.33㎡
7층 106.38㎡
옥탑1층 15.44㎡(연면적제외)

- 제시외
- 2-1 방 확장 철근콘크리트조 3.3㎡
 - 2-2 발코니 철근콘크리트조 2.5㎡
 - 2-3 거실 확장 철근콘크리트조 4.3㎡
 - 2-4 방 확장 철근콘크리트조 3.3㎡
 - 2-5 방 확장 철근콘크리트조 3.3㎡
 - 2-6 거실 확장 철근콘크리트조 4.3㎡
 - 2-7 거실 확장 철근콘크리트조 4.5㎡
 - 2-8 주방 확장 철근콘크리트조 2.8㎡
 - 2-9 발코니 철근콘크리트조 1.4㎡
 - 2-10 주방 확장 철근콘크리트조 3.1㎡
 - 2-11 발코니 철근콘크리트조 2.5㎡
 - 2-12 방 확장 철근콘크리트조 3.3㎡
 - 2-13 발코니 철근콘크리트조 2.5㎡
 - 2-14 거실 확장 철근콘크리트조 4.3㎡
 - 2-15 방 확장 철근콘크리트조 3.3㎡
 - 2-16 방 확장 철근콘크리트조 3.3㎡
 - 2-17 거실 확장 철근콘크리트조 4.3㎡
 - 2-18 거실 확장 철근콘크리트조 4.5㎡
 - 2-19 주방 확장 철근콘크리트조 2.8㎡
 - 2-20 발코니 철근콘크리트조 1.4㎡
 - 2-21 주방 확장 철근콘크리트조 3.1㎡
 - 2-22 발코니 철근콘크리트조 2.5㎡
 - 2-23 방 확장 철근콘크리트조 6.3㎡
 - 2-24 거실 확장 철근콘크리트조 7㎡

2-25 방 확장 철근콘크리트조 3.3㎡
 2-26 방 확장 철근콘크리트조 3.3㎡
 2-27 거실 확장 철근콘크리트조 4.5㎡
 2-28 발코니 철근콘크리트조 3.9㎡
 2-29 주방 확장 철근콘크리트조 3.1㎡
 2-30 발코니 철근콘크리트조 2.5㎡
 2-31 주택 등 철근콘크리트조 55.7㎡

감정평가액		4,765,838,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.13	4,765,838,000	476,583,800
2회	2026.02.26	3,812,670,000	381,267,000
3회	2026.03.31	3,050,136,000	305,013,600
4회	2026.05.07	2,440,108,000	244,010,800

일괄매각. 제시외 건물 포함
