

서울중앙지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경102364 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 12.	담임법관 (사법보좌관)	조경애	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2018.11.05.근저당권(토 지) 2019.08.30.근저당권(건 물)		배당요구종기	2025. 6. 20.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 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	차입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
강영수	308호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2024.04.25.	100,000,000		2024.04.26.	2024.04.26.		
		현황조사	주거 임차인				2024.02.26.			
	308호	권리신고	주거 임차인	2024.04.25.~	100,000,000		2024.02.26.	2024.04.26.	2025.3.26.	
김나현		현황조사	주거 임차인				2023.10.25.			
	b107호	권리신고	주거 임차인	2023.10.25.~	70,000,000		2023.10.25.	2023.09.13.	2025.4.1.	
김도현		현황조사	주거 임차인				2021.11.14.			
	202호	권리신고	주거 임차인	2021.11.13.~	130,000,000		2021.11.14.	2021.10.18.	2025.5.12.	
김유민		현황조사	주거 임차인				2021.11.23.			
	208호	권리신고	주거 임차인	2021.11.23.~	140,000,000		2021.11.23.	2021.10.27.	2025.6.7.	
김은정	201호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.11.06.	140,000,000		2021.11.06.	2021.10.19.		
		현황조사	주거 임차인				2021.11.06.			
김은희	401호	등기사항전	주거	2020.05.07.		1차	2020.05.11.	1차		

		부증명서	임차인		350,000,000/ 2차 367,500,000			2020.04.06./ 2차 2022.05.06.	
	401호	권리신고	주거 임차인	2020.05.07.~	350,000,000/ 2차 367,500,000		2020.05.11.	1차 2020.04.06./ 2차 2022.05.06.	2025.4.17.
김창훈		현황조사	주거 임차인				2022.11.16.		
	304호	권리신고	주거 임차인	2022.11.16.~	120,000,000		2022.11.16.	2022.11.16.	2025.6.2.
문진경	204호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2019.10.12.	1차 120,000,000/ 2차 126,000,000		2019.10.16.	1차 2019.09.10./ 2차 2021.09.17.	
		현황조사	주거 임차인				2019.10.16.		
	204호	권리신고	주거 임차인	2019.10.12.~	1차 120,000,000/ 2차 126,000,000		2019.10.16.	1차 2019.09.10./ 2차 2021.09.17.	2025.3.20.
박기홍		현황조사	주거 임차인				2020.05.11.		
박선영	지층 108호	현황조사	주거 임차인				미전입		
우준희	207호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.10.30.	130,000,000	150,000	2023.10.31.	2023.10.04.	
		현황조사	주거 임차인				2023.10.31.		
	207호	권리신고	주거 임차인	2023.10.30.~	130,000,000	150,000	2023.10.31.	2023.10.04.	2025.5.16.
유병학		현황조사	주거 임차인				2021.09.29.		
	306호	권리신고	주거 임차인	2021.09.29.~	1차 130,000,000/ 2차 130,000,000		2021.09.29.	1차 2021.09.14./ 2차 없음	2025.4.3.
유혁		현황조사	주거 임차인				2023.02.06.		
이상민		현황조사	주거 임차인				2023.10.29.		
	403호	권리신고	주거 임차인	2023.10.28.~	40,000,000	350,000	2023.10.29.	2023.10.30.	2025.5.9.

이승예	203호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.01.15.	135,000,000		2021.01.15.	2020.12.30.	
		현황조사	주거 임차인				2021.01.15.		
	203호	권리신고	주거 임차인	2021.01.15.~	135,000,000		2021.01.15.	2020.12.30.	2025.3.21.
이진이		현황조사	주거 임차인				2021.10.08.		
	303호	권리신고	주거 임차인	2021.10.09.~	1차 140,000,000/ 2차 130,000,000		2021.10.08.	1차 2021.08.23./ 2차 없음	2025.4.15.
이혜원		현황조사	주거 임차인				2021.11.25.		
	305호	권리신고	주거 임차인	2021.11.25.~	1차 140,000,000/ 2차 140,000,000		2021.11.25.	1차 2021.10.26/ 2차 없음	2025.4.8.
임창섭	404호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.11.08.	1차 150,000,000/ 2차 130,000,000		2021.11.08.	1차 2021.10.5./ 2차 없음	
		현황조사	주거 임차인				2021.11.08.		
	404호	권리신고	주거 임차인	2021.11.08.~	1차 150,000,000/ 2차 130,000,000		2021.11.08.	1차 2021.10.5./ 2차 없음	2025.4.4.
장재희		현황조사	주거 임차인				2024.02.05.		
	205호	권리신고	주거 임차인	2024.02.02.~	40,000,000	300,000	2024.02.05.	2024.01.22.	2025.5.29.
전건희		현황조사	주거 임차인				2022.04.18.		
	402호	권리신고	주거 임차인	2022.04.15.~	1차 140,000,000/ 2차 130,000,000		2022.04.18.	1차 2022.03.22./ 2차 없음	2025.4.1.
정민호	206호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.01.28.	120,000,000		2023.01.27.	2022.12.20.	
		현황조사	주거 임차인				2023.01.27.		
	206호	권리신고	주거	2023.01.28.~	120,000,000		2023.01.27.	2022.12.20.	2025.4.10.

			임차인						
정지윤	301호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2022.05.27.	140,000,000		2022.05.30.	2022.04.22.	
		현황조사	주거 임차인				2022.05.30.		
	301호	권리신고	주거 임차인	2022.05.27.~	140,000,000		2022.05.30.	2022.04.22.	2025.3.21.
최범준		현황조사	주거 임차인				2023.12.04.		
	307호	권리신고	주거 임차인	2023.12.02.~	160,000,000		2023.12.04.	2023.11.02.	2025.6.17.
최형순	지층10 5호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.06.30.	50,000,000		2021.09.28.	2021.11.09.	
	지층10 5호	권리신고	주거 임차권 자	2021.06.30.~	50,000,000		2021.09.28.	2021.11.09.	2025.4.15.
홍관금		현황조사	주거 임차인				2024.01.18	미상	

<비고>

김은정:임차보증금 140,000,000원 중 반환되지 않은 임차보증금은 100,000,000원
박기홍:임차인 김은희의 배우자임

※ 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

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

1. 일괄매각. 제시외 건물 포함
2. 본건 건물 지1층은 일반건축물대장상 사무소로 등재되어 있으나 현황은 주택으로 이용중임(감정평가서 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

2025타경102364

[물건 1]

1. 서울특별시 동작구 대방동 381-38
대 280.6㎡
2. 서울특별시 동작구 대방동 381-38 한울
[도로명주소] 서울특별시 동작구 여의대방로36길 20
위 지상
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
3층 단독(다중)주택 및 제2종그린생활시설(사무소)
지1층 149.61㎡
1층 112.83㎡
2층 108.33㎡
3층 108.51㎡
옥탑1층 9.9㎡(연면적제외)

제시외	2-1	주택일부	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지1층소재	10.8㎡
	2-2	주택일부	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1층소재	9.45㎡
	2-3	주택일부	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1층소재	4.05㎡
	2-4	주택일부	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1층소재	4.5㎡
	2-5	주택일부	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1층소재	2.7㎡
	2-6	주택일부	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1층소재	27.0㎡
	2-7	주택일부	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2층소재	9.45㎡
	2-8	주택일부	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2층소재	4.05㎡
	2-9	주택일부	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2층소재	4.5㎡
	2-10	주택일부	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2층소재	2.7㎡
	2-11	주택일부	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2층소재	27.0㎡
	2-12	주택일부	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3층소재	9.72㎡
	2-13	주택일부	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3층소재	3.6㎡
	2-14	주택일부	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3층소재	4.5㎡
	2-15	주택일부	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3층소재	2.7㎡
	2-16	주택일부	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3층소재	27.0㎡

감정평가액 4,428,888,600

회차 기일 최저매각가격 매수신청보증금

1회	2025.12.23	4,428,888,600	442,888,900
2회	2026.01.27	3,543,110,000	354,311,000
3회	2026.03.10	2,834,488,000	283,448,800
4회	2026.04.14	2,267,590,000	226,759,000

일괄매각. 체시외 건물 포함