

서울중앙지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경102408 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 23.	담임법관 (사법보좌관)	조경애	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2023.09.15.압류		배당요구종기	2025. 6. 3.		
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)	
문배영	5층 506호	현황조사	점포 임차인				2024.07.23.	미상		
주택도시보증 공사(천 혜원)	506호	권리신고	주거 임차인	2022.05.25.~	230,000,000		2022.05.25.	2022.05.03.	2025.5.27.	
천예원	506호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2022.05.25.	230,000,000		2022.05.25.	2022.05.03.		
<p><비고></p> <p>문배영:현황조사보고서에 첨부된 상가건물임대차현황서 참조 주택도시보증공사(천혜원):신청채권자 겸 임차인 천혜원의 임차보증금 우선변제권 승계인임(주택임대차보호법 제3조의2 제7항)</p> <p>※ 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.</p> <p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것 을구 3번, 2023.9.26.접수 제146314호 주택임차권등기(배당에서 보증금 전액이 변제되지 않으면 잔액의 범위에서 말소되지 않고 매수인이 인수함)</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
<p>비고란</p> <p>부동산등기사항증명서상 본건 소유권 대지권 비율은 437.9분의 8.5로 표시되어 있으나 현재 대지지분은 422.5㎡이므로, 토지 배분내역은 이를 기준으로 대지권 비율인 437.9분의 8.5를 적용한 8.2011㎡ 로 산정하여 평가함(감정평가서 참조)</p>										

※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

2025타경102408

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 동작구 상도1동 519-1
더포레스트
[도로명주소] 서울특별시 동작구 매봉로 25

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 9층 업무시설(오피스텔-47호)

- 지1층 124.56 m²
- 지1층 48.91 m²
- 지1층 13.16 m²
- 1층 48.91 m²
- 1층 13.16 m²
- 1층 6.6 m²
- 2층 144.12 m²
- 3층 144.12 m²
- 4층 144.12 m²
- 5층 144.12 m²
- 6층 144.12 m²
- 7층 102.92 m²
- 8층 102.92 m²
- 9층 102.92 m²
- 옥탑1층 13.16 m²

전유부분의 건물의 표시

5층506호
철근콘크리트구조 11.99 m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 동작구 상도1동 519-1
 대 422.5m²
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 437.9분의 8.5

감정평가액		168,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.10	68,813,000	6,881,300
2회	2026.04.14	55,050,000	5,505,000
3회	2026.05.26	44,040,000	4,404,000
4회	2026.06.30	35,232,000	3,523,200

