

# 서울중앙지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경102421 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	2023.02.20.근저당권		배당요구종기	2025. 6. 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)	
오세찬	1009호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2022.12.27.	160,000,000		2022.12.27.	2022.12.16.		
주택도 시보증 공사(오 세찬)	1009호	권리신고	주거 임차인	2022.12.27.~	160,000,000		2022.12.27.	2022.12.16.	2025.3.21.	
<p>&lt;비고&gt; 주택도시보증공사(오세찬):신청채권자 겸 임차인 오세찬의 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 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <p>특별매각조건: 채권자는 매수인에 대해 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환청구권을 포기하고, 임차권등기를 말소 하는 것을 조건으로 매각</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

2025타경102421

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 관악구 신림동 1421-1  
신림큐브  
[도로명주소] 서울특별시 관악구 신림로66길 42

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 공동주택,업무시설,제2종근린생활  
시설

지2층	185m <sup>2</sup>
지1층	364.8445m <sup>2</sup>
1층	304.5370m <sup>2</sup>
2층	366.7393m <sup>2</sup>
3층	366.7393m <sup>2</sup>
4층	366.7393m <sup>2</sup>
5층	328.8843m <sup>2</sup>
6층	330.3943m <sup>2</sup>
7층	330.3943m <sup>2</sup>
8층	330.3943m <sup>2</sup>
9층	330.3943m <sup>2</sup>
10층	330.3943m <sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

10층1009호  
철근콘크리트구조 12.96m<sup>2</sup>

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 신림동 1421-1  
대 685.7m<sup>2</sup>

대지권의종류 : 1. 소유권  
대지권의비율 : 1. 685.7분의 4.414

감정평가액		142,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.10	142,000,000	14,200,000
2회	2026.04.14	113,600,000	11,360,000
3회	2026.05.26	90,880,000	9,088,000
4회	2026.06.30	72,704,000	7,270,400

임차보증금반환채권승계인 주택도시보증공사의 매수  
인에 대한 대항력 포기조건 매각