

서울중앙지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경102540 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	2025.03.31.강제경매개시 결정		배당요구종기	2025. 6. 12.		
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)	
JIANG QINGM EI	602호	현황조사	주거 임차인				2024.11.29.			
JIN JUN	602호	현황조사	주거 임차인				2024.11.29.			
	602호	권리신고	주거 임차인	2024.11.23.~	5,000,000	1,100,000	2024.11.29.	2024.11.29.	2025.6.5.	
조광연	602호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2022.05.27.	385,000,000		2022.05.27.	2022.05.16.		
주택도 시보증 공사(조 광연)	602호	권리신고	주거 임차인	2022.05.27.~	385,000,000		2022.05.27.	2022.05.16.	2025.3.31.	
<p><비고> 주택도시보증공사(조광연):신청채권자 겸 임차인 조광연의 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 을구 1번, 2024.6.14.접수 제100962호 주택임차권등기(배당에서 보증금 전액이 변제되지 않으면 잔액의 범위에서 말소되지 않고 매수인이 인수함) 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
비고란										

--

※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

2025타경102540

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 관악구 신림동 534-8, 534-10
한차임빌
[도로명주소] 서울특별시 관악구 조원로17길 20

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 공동주택 및 근린생활시설
1층 119.68㎡
1층 19.23㎡(연면적제외)
2층 106.37㎡
3층 106.37㎡
4층 106.37㎡
5층 106.37㎡
6층 104.24㎡
옥탑층 18.96㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

6층602호
철근콘크리트조 29.84㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 신림동 534-8
대 178.8㎡
2. 동 소 534-10
대 133.6㎡

대지권의종류 : 1. 소유권
2. 소유권

대지권의비율 : 1. 178.8분의 11.3
2. 133.6분의 8.28

감정평가액		409,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.10	167,526,000	16,752,600
2회	2026.04.14	134,021,000	13,402,100
3회	2026.05.26	107,217,000	10,721,700
4회	2026.06.30	85,774,000	8,577,400