

# 서울중앙지방법원

## 매각물건명세서

사건	2024타경118123 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 27.	담임법관 (사법보좌관)	조경애	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	토지:2024.9.20.경매개시결정 건물:2024.8.13.가압류		배당요구종기	2024. 12. 30.		
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)	
고영민	504호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2019.07.29.-	110,000,000		2019.07.24.	2019.07.24.		
	504호	권리신고	주거 임차인	2019.07.29.- 2024.11.13.	110,000,000		2019.07.24.	2019.07.24.	2024.11.27.	
고은아		현황조사	주거 임차인				2023.04.27			
	303호	권리신고	주거 임차인	2023.04.27.- 2025.04.27.	110,000,000		2023.04.27.	2023.03.22.	2024.10.8.	
권유정	지1층 101호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2022.04.30.-	120,000,000		2022.05.02.	2022.04.06.		
	지1층 101호	권리신고	주거 임차인	2022.04.30.- 2024.04.29.	120,000,000		2022.05.02.	2022.04.06.	2024.12.24.	
김경원		현황조사	주거 임차인				2021.07.26			
	402호	권리신고	주거 임차인	2021.07.26.- 현재까지	110,000,000		2021.07.26.	2021.07.05.	2024.10.14.	
김남준	204호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2022.01.16.-	110,000,000		2022.01.17.	2021.12.24.		
	204호	권리신고	주거 임차인	2022.01.16.- 2024.05.30.	110,000,000		2022.01.17.	2021.12.24.	2024.11.5.	
김영운	502호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.03.11-	110,000,000		2023.03.13.	2023.02.08.		
		현황조사	주거 임차인				2023.03.13			
	502호	권리신고	주거 임차인	2023.03.11-2 025.03.10.	110,000,000		2023.03.13.	2023.02.08.	2024.10.8.	

김예림		현황조사	주거 임차인				2022.05.26		
	302호	권리신고	주거 임차인	2022.05.04.- 2026.05.03.	113,000,000		2022.05.26.	2022.04.19.	2024.9.30.
김채림		현황조사	주거 임차인				2023.07.24		
	401호	권리신고	주거 임차인	2023.07.22.- 2025.07.21.	110,000,000		2023.07.24.	2023.06.15.	2024.10.21.
김태형		현황조사	주거 임차인				2021.07.26		
박정민	601호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2022.08.31.-	120,000,000	150,000	2022.09.13.	2022.09.13.	
		현황조사	주거 임차인				2022.09.13		
	601호	권리신고	주거 임차인	2022.08.31.- 현재까지	120,000,000	150,000	2022.09.13.	2022.09.13.	2024.10.8.
사현동	103호	등기사항전 부증명서	조사된 내용없 음 임차권 자	2021.11.20.-	100,000,000		2021.11.25.	2021.11.01.	
송하상	501호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.07.20.-	110,000,000		2021.07.20.	2021.06.29.	
신남섭		현황조사	주거 임차인				2019.11.07		
오희주	102호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2022.04.09.-	110,000,000		2022.04.11.	2022.03.15.	
		현황조사	주거 임차인				2022.04.11		
	102호	권리신고	주거 임차인	2022.04.09.- 현재까지	110,000,000		2022.04.11.	2022.03.15.	2024.10.15.
이상희	301호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2019.09.06.-	100,000,000		2019.08.27.	2019.08.27.	
		현황조사	주거 임차인				2019.08.27		
	301호	권리신고	주거 임차인	2019.09.06.- 2024.09.05.	100,000,000		2019.08.27.	2019.08.27.	2024.11.7.
주식회사 신한은행 (임차인 이상희의 질권자)	301호	권리신고	주거 임차인	2019.09.06.- 2021.09.05.	100,000,000		2019.08.27.	2019.09.02.	2024.12.3.
진우성		현황조사	주거 임차인				2021.08.11		
	304호	권리신고	주거 임차인	2021.08.10.- 현재까지	100,000,000		2021.08.11.	2021.07.21.	2024.10.8.

최윤희	404호	등기사항전부증명서	주거임차인	2022.05.07.-	120,000,000		2022.05.06.	2022.04.14.	
		현황조사	주거임차인				2022.05.06		
	404호	권리신고	주거임차인	2022.05.07.- 2024.05.06.	120,000,000		2022.05.06.	2022.04.14.	2024.10.24.
추원준		현황조사	주거임차인				2020.12.21		
	602호	권리신고	주거임차인	2020.12.19.- 2024.12.18.	100,000,000	200,000	2020.12.21.	2020.12.21.	2024.12.23.
한국토지주택공사	지1층 104호	권리신고	주거임차인	2019.11.08.- 2021.11.07.	120,000,000		2019.11.07.	2019.10.18.	2024.12.26.
한혜정	503호	등기사항전부증명서	주거임차인	2021.08.02.-	110,000,000		2021.08.05.	2024.03.08.	
		현황조사	주거임차인				2021.08.05		
	503호	권리신고	주거임차인	2021.08.02.- 현재까지	110,000,000		2021.08.05.	2021.7.14.	2024.12.17.

<비고>

권유정:경매신청채권자임

김예림:2024. 9. 30.자 권리신고 및 배당요구신청서에 배당요구금액을 110,000,000원으로 신청함

주식회사 신한은행(임차인 이상희의 질권자):임차인 이상희의 임차보증금반환채권 양수인(질권자)으로 96,000,000원 배당요구

※ 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

을구 7번 주택임차권등기(2023.11.13.등기), 을구 8번 주택임차권등기(2024.4.22.등기), 을구 9번 주택임차권등기(2024.5.7.등기), 을구 10번 주택임차권등기(2024.5.13.등기), 을구 11번 주택임차권등기(2024.5.27.등기), 을구 12번 주택임차권등기(2024.7.30.등기), 을구 13번 주택임차권등기(2024.8.26.등기), 을구 14번 주택임차권등기(2024.10.21.등기), 을구 15번 주택임차권등기(2024.10.22.등기), 을구 16번 주택임차권등기(2024.10.22.등기), 을구 17번 주택임차권등기(2024.11.8.등기)가 있으며, 배당에서 보증금 전액이 변제되지 않으면 잔액의 범위에서 말소되지 않고 매수인이 인수함

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

-일괄매각. 제시외 건물 포함

-부동산현황조사보고서에 의하면 1층은 104호까지 있으나, 104호는 건물 밖에 위치함

-감정평가서에 의하면 일반건축물대상상 지1층은 현황 동측 도로변 지상1층이며, 옥탑은 위반건축물로 등재 되어 있고 내역은 옥탑 16㎡ 조립식패널조 단독주택이며, 옥탑(601호,602호)은 다락과 제시외건물(ㄷ)을 일체로 주거용으로 사용중이며, 본건 일부 호실을 확인한 바 내부의 벽체를 이용하여 베란다 부분을 확장하여 방 일부로 사용중이며, 건물등기사항전부증명서와 토지대장상의 면적 125.5㎡와 일반건축물대상상의 대지면적 123.5㎡는 상이함

※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

2024타경118123

### [물건 1]

- 서울특별시 관악구 봉천동 1529-16  
대 125.5m<sup>2</sup>
- 서울특별시 관악구 봉천동 1529-16  
[도로명주소] 서울특별시 관악구 장군봉5길 30-10  
위 지상  
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층  
단독주택, 제2종근린생활시설  
지1층 58.41m<sup>2</sup>  
1층 73.97m<sup>2</sup>  
2층 56.88m<sup>2</sup>  
3층 56.88m<sup>2</sup>  
4층 56.88m<sup>2</sup>  
옥탑1층 30m<sup>2</sup>(연면적 제외)  
옥탑1층 8.64m<sup>2</sup>(연면적 제외)

- 제시외 2-1 창고 조적조 4m<sup>2</sup>  
2-2 보일러실 조립식패널조 3m<sup>2</sup>  
2-3 주택 조립식패널조 16m<sup>2</sup>  
2-4 태양광 - 3m<sup>2</sup>

감정평가액 1,797,400,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.17	920,268,000	92,026,800
2회	2026.04.21	736,214,000	73,621,400
3회	2026.06.02	588,971,000	58,897,100
4회	2026.07.07	471,176,000	47,117,600

일괄매각. 제시외 건물 포함