

# 서울중앙지방법원

## 매각물건명세서

사건	2024타경122856 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 27.	담임법관 (사법보좌관)	조경애	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2024.7.23.압류			배당요구종기	2025. 1. 31.	
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(체류지변경신고) 일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
노태경	전유부분 전부	등기사항전부증명서	주거 임차권자	2020.12.03.-	260,000,000		2020.12.03.	2020.11.03.		
주택도시보증공사 (노태경)	501호	권리신고	주거 임차인	2020.12.03.- 2022.12.02.	260,000,000		2020.12.03.	2020.11.03.	2024.11.15.	
<b>&lt;비고&gt;</b>										
주택도시보증공사(노태경):신청채권자 겸 임차인 노태경의 임차보증금 양수인입										
※ 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										
<b>비고란</b>										
- 제시외 건물 포함										
- 감정평가서에 의하면 집합건축물대상상 전유부상 2022.09.28.일자로 주택과-32192(2022.09.19)호에 의거 위반건축물로 등재 (내역:5층(501호) 9㎡ 패널 도시형생활주택)된 부분은 테라스 확장부분으로 추정되는 제시외건물 ㄱ)으로 판단되며, 현재 이행강제금이 부과되고 있는 것으로 관할 구청으로부터 유선상 조사되는바, 이행강제금 부과여부 및 구체적인 부과내역 등은 재확인하여야 한다고 보고함										
- 2026. 1. 9. 신청채권자 주택도시보증공사로부터 우선변제권만 주장하고 대항력을 포기하여 임대차보증금반환채권 전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임대차보증금반환 청구권을 포기하고 임차권등기를 말소하는 것에 동의한다는 내용의 확인서가 제출됨										
- 을구 3번 주택임차권등기는 매수인에게 인수되지 않고 말소됨										

※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

2024타경122856

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 관악구 신림동 105-35  
[도로명주소] 서울특별시 관악구 복은2길 48

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 공동주택

1층 24.61㎡

1층 11.44㎡

2층 106.12㎡

3층 106.12㎡

4층 106.12㎡

5층 106.35㎡

6층 106.03㎡

옥탑1층 58.34㎡

옥탑1층 15.72㎡ (연면적제외)

#### 전유부분의 건물의 표시

5층501호

철근콘크리트구조 29.53㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 신림동 105-35  
대 321㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 321분의 21.5720

제시외 1-1 내부미상 판넬조 판넬지붕 11.8㎡

감정평가액

265,700,000

회차

기일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.02.10

265,700,000

26,570,000

2회

2026.03.17

212,560,000

21,256,000

3회

2026.04.21

170,048,000

17,004,800

4회

2026.06.02

136,038,000

13,603,800

제시외 건물 포함