

서울서부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경51200 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 14.	담임법관 (사법보좌관)	윤찬호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.9.15.압류			배당요구종기	2025. 6. 9.	
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)	
김진현	건물전 부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	(점유개시일) 2021.5.14	305,000,000		2021.5.14	2021.4.28		
	전부	권리신고	주거 임차권 자	2021.5.14.~ 2023.12.15	305,000,000		2021.5.14	2021.4.28	2025.6.2.	
<p><비고></p> <p>김진현: 계약서상 임대차기간은 2021.5.14~2023.5.14.</p> <p>주택임대차보호법에 의해 임차인 김진현의 임차보증금반환채권을 승계(양수)한 주택도시보증공사가 이 사건 신청채권자임.</p> <p>을구 순위 3번 주택임차권등기의 등기권리자 김진현과 주택도시보증공사에게 위 권리를 양도한 임차인 김진현은 동일인임.</p> <p>2025.6.2.자 권리신고 및 배당요구신청은 위 신청채권자의 대리인이함.</p>										
<p>※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생할 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>매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 3번 주택임차권등기(2023.6.8.등기)있음. 배당에서 보증금이 전액 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
<p>비고란</p> <p>본건은 홍은동 326-2일원 가로 주택정비사업지내 소재하는 부동산이며, 사업진행단계는 2023. 6. 2. 조합설립인가받은 상태임. 2024.5.조합설립변경인가를 위한 주민공람 및 공고가 있었으나 취하된 것으로 조사되었음. 2025년 조합정기총회 개최 (2025.3.8.) 안내문이 공동현관에 부착되어 있었고, 조합설립변경인가를 위한 준비 중인 것으로 조사됨. 홍은동 326-2일대 가로 주택정비사업조합(대표자 조합장 오상섭)에 사실조회촉탁 후 그 회신서가 접수됨(2025.11.14.자 별지 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

2025타경51200

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 서대문구 홍은동 325-7

트라움하임홍은

[도로명주소] 서울특별시 서대문구 가좌로2안길 37-2(홍은동)

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층

공동주택

1층 63.63㎡

2층 139.47㎡

3층 139.47㎡

4층 159.72㎡

5층 121.02㎡

옥탑1층 16.2㎡

전유부분의 건물의 표시

4층401호

철근콘크리트구조 49.53㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 서대문구 홍은동 325-7

대 345㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 345분의 35.13

감정평가액

336,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2025.12.09

336,000,000

33,600,000

2회

2026.01.13

268,800,000

26,880,000

3회

2026.03.03

215,040,000

21,504,000

4회

2026.04.07

172,032,000

17,203,200

서울서부지방법원

사실조회서

홍은동 326-2 일대 가로주택정비사업조합(대표자 조합장 오상섭) 귀하

사 건 2025타경51200 부동산강제경매
채 권 자 주택도시보증공사
채 무 자 고완석
소 유 자 채무자와 같음

위 사건에 관하여 다음 사항을 조회하오니 조속히 회신하여 주시기 바랍니다.

다 음

1. 이 사건 건물(이하 부동산이라 함)의 채무자 겸 소유자 고완석(820304-1196713)이 귀 조합의 조합원인지 여부
2. 조합원 자격이 있다면, 수분양자로서 특정호수의 분양여부 및 그 분양호수, 분양면적, 분양대금내역. (만약, 이 부동산의 소유자가 분양계약을 체결하지 않았을 경우에는 현금청산의 대상인지 여부와 청산금액의 유무)
3. 매수인이 조합원의 지위를 승계취득을 할 수 있는지, 승계취득을 위한 추가분담금이 있는지, 추가분담금이 있다면 그 금액 등 의무사항 유무.
4. 분양대상자별 분양예정 추산액과 종전가액 및 청산추산액의 내역.
5. 이건 정비사업이 어느단계까지 진척되었는지 알기 위한 것입니다.
가. 정비사업의 단계별로 구체적 일자를 기재하여 주시기 바랍니다.
 - ① 조합 설립인가일:
 - ② 사업시행계획 인가 및 고시일:
 - ③ 분양신청기간 :
 - ④ 관리처분계획 인가 및 고시일:
 - ⑤ 이전고시일(도시재개발일 경우 분양처분일, 입체환지일 경우 환지처분일):

⑥ 기타 :

- ※ 사실조회를 회신할 때에는 당원의 사건번호(2025타경51200)를 반드시 기재하여 주시기 바랍니다.
- ※ 사실조회회신은 "전자소송포털 → 서류제출 → 회신서 등 제출 → 사실조회회신서 선택 → 회신서 파일제출" 의 방법으로 할 수 있습니다.

2025. 11. 7.

사법보좌관 윤 찬 호 전자서명완료

사 실 조 회 확 인 서

① 조합설립인가일	2023년 6월 2일
② 사업시행계획 인가 및 고시일	미정
③ 분양신청기간	미정
④ 관리처분계획 인가 및 고시일	미정
⑤ 이전고시일(도시재개발일 경우 분양처분일, 입체환지일 경우 환지처분일)	미정
⑥ 기타	현재 건축심의 준비중(26년 2월 예정)

접수증명 신청서

사 건 2025타경51200 부동산강제경매
원고(채권자,
신청인) 주택도시보증공사
피고(채무자,
피신청인) 고완석

위 사건에 대한 사실조회 회신서 이(가) 접수되었음을 증명하여 주시기 바랍니다.

2025. 11. 14.

기타 흥은동326의2일원 가로주택정비사업조합