

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2023타경124011 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 6.	담임법관 (사법보좌관)	이정훈	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	각 2021.01.29. 근저당		배당요구종기	2024.03.06.		
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)	
(주)예섬 예섬학원 (목동2관)	4층 (169.29 ㎡)	현황조사	학원 임차인	2019년 2월 18일부터	50,000,000	5,428,500	2019.05.14	2019.05.14.		
	비동 4층(195. 69㎡)	권리신고	기타 임차인	2019.02.13. ~2025.10.31.	50,000,000	4,935,000	2019.05.14.	2019.05.14.	2024.03.04.	
(주)예섬 예섬학원 (목동관)	5층 (510㎡)	현황조사	학원 임차인	2016년 11월 11일부터	250,000,000	17,242,520	2016.11.16.	미상		
	비동 5층 (638.3㎡)	권리신고	기타 임차인	2016.10.11. ~2025.10.31.	250,000,000	15,360,000	2016.11.16.		2024.03.04.	
RA JANG WON	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022년 10월 6일(외국인체류 확인서)	미상		
SH서울 주택공사	3층 전체	현황조사	사무실 임차인	미상	미상	미상	미상	미상		
	비동 3층 전부 (638.3㎡) 및 4층 일부 (74.64㎡)	권리신고	기타 임차인	2020.05.01. ~2024.04.30.	300,000,000	14,300,000			2024.02.07.	
김정국	4층 (184.8㎡)	현황조사	병원 임차인	2018년 11월 1일부터	100,000,000	미상	2018.12.19.	미상		
	비동 4층 중 일부 (184.8㎡)	권리신고	기타 임차인	2018.11.01. ~2025.10.31.	100,000,000	5,510,000	2018.12.19.		2024.03.04.	

김지환	지층(462.48㎡)	현황조사	운동시설 임차인	2019년 11월 11일부터	100,000,000	9,000,000	2019.11.01.	미상	
	에이동 지하 1층 중 일부(488.84㎡)	권리신고	운동시설 임차인	2019.11.11. ~2025.10.31.	60,400,000	9,450,000	2019.12.13.		2024.03.06.
디자인 그린섬 미술학원	에이동 4층 중 일부(305.2500㎡)	현황조사	학원 임차인	2022년 9월 26일부터	250,000,000	7,000,000	2022.10.21.	미상	
삼성생명 금융서비 스 목동금융 지사	4층 일부	현황조사	사무실 임차인	미상	미상	미상	미상	미상	
	에이동 4층 중 일부(289.82㎡)	권리신고	기타 임차인	2022.04.06. ~2028.10.31.	650,000,000	18,750,000			2024.02.29.
삼성생명 금융서비 스 목동지사	5층 일부	현황조사	사무실 임차인	미상	미상	미상	미상	미상	
	에이동 5층 전부(595.07㎡)	권리신고	기타 임차인	2022.04.06. ~2028.10.31.	650,000,000	18,750,000			2024.02.29.
삼성생명 금융서비 스 양천지사	5층 일부	현황조사	사무실 임차인	미상	미상	미상	미상	미상	
	에이동 5층 전부(595.07㎡)	권리신고	기타 임차인	2022.04.06. ~2028.10.31.	650,000,000	18,750,000			2024.02.29.
송호선	1층 일부(43.9400㎡)	현황조사	미용실 임차인	2020년 3월 1일부터	20,000,000	2,200,000	2020.03.09.	미상	
	에이동 1층 중 일부(43.94㎡)	권리신고	기타 임차인	2020.03.01. ~2024.10.31.	20,000,000	2,100,000	2020.03.18.		2024.02.27.
양희진	3층(274.97㎡)	현황조사	한의원 임차인	2018년 5월 1일부터	100,000,000	4,914,000	2018.04.24.	미상	
	에이동 3층 중 일부(274.97㎡)	권리신고	한의원 임차인	2018.05.01. ~2025.10.31.	100,000,000	4,914,000	2018.04.04.	2024.01.08.	2024.01.08.

윤지연	6층(295.16㎡)	현황조사	병원 임차인	2020년 4월 20일부터	100,000,000	8,000,000	2020.05.25.	미상	
	에이동 6층 전부(366.64㎡)	권리신고	병원 임차인	2020.03.01. ~2024.10.31.	100,000,000	8,400,000	2024.03.04.		2024.03.05.
이재하	에이동 1층 103호 (19.91㎡)	현황조사	점포 임차인	2019년 4월 1일부터	20,000,000	1,400,000	2019.03.26.	미상	
허그맘 허그인 심리상담 센터 가맹본부	3층 (320.1㎡)	현황조사	심리상담 센터 임차인	2019년 7월 17일부터	100,000,000	5,775,000	2019.11.20.	미상	
	에이동 3층 중 일부(320.1㎡)	권리신고	기타 임차인	2017.07.17. ~2024.07.16.	100,000,000	6,064,000	2012.08.20.		2024.02.29.

<비고>

- (주)예섬 예섬학원(목동2관):임대차계약서상 점유개시일은 2019. 2. 18.임
- (주)예섬 예섬학원(목동관):임대차계약서상 점유개시일은 2016. 11. 11.임
- 김지환:현황조사서에 첨부된 상가임대차현황서에 의하면 사업자등록신청일은 2019. 11. 1.임, 2025. 11. 5.자로 배당요구 철회서 제출
- 삼성생명금융서비스:임대차보증금 및 차입은 5층 전부(595.07㎡)와 4층 일부(289.82㎡)를 일괄하여 계약한 금액임
- 송호선:현황조사서에 첨부된 상가임대차현황서에 의하면 사업자등록신청일은 2020. 3. 9.임
- 양희진:현황조사서에 첨부된 상가임대차현황서에 의하면 사업자등록신청일은 2018. 4. 24.임
- 윤지연:현황조사서에 첨부된 상가임대차현황서에 의하면 사업자등록신청일은 2020. 5. 25.임
- 허그맘허그인심리상담센터 가맹본부:현황조사서에 첨부된 상가임대차현황서에 의하면 사업자등록신청일은 2019. 11. 20.임, 2025. 8. 11.자로 배당요구 철회서를 제출함.

※ 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

비고란

- 일괄매각
- 지분매각
- 공유자의 우선매수신고는 1회에 한함
- 제출된 권리신고및배당요구신청서에 따르면 임차인 중 (주)예섬 예섬학원, 김정국, 김지환, 삼성생명금융서비스, 송호선, 양희진, 윤지연, 허그맘허그인심리상담센터는 "(주)협성위즈덤"과 임대차 계약을 작성하였음. (주)협성위즈덤에게 건물을 임대할 권한이 있는지 혹은 건물의 공유자들로부터 위임을 받았는지 여부는 불분명함.

※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

2023타경124011

[물건 1] 1. 서울특별시 양천구 목동 405-268, 405-251 협성빌딩에이동, 405-252 협성빌딩에이동, 405-253 협성빌딩에이동, 405-254 협성빌딩에이동, 405-267 협성빌딩에이동, 405-269 협성빌딩에이동, 405-299 협성빌딩에이동 협성빌딩에이동

[도로명주소] 서울특별시 양천구 오목로 340

위 지상

일반철골구조 평스라브지붕

6층 근린생활시설,업무시설

지하1층 514.78m²

지하1층 131.7m²

지하1층 73.96m²

지하1층 28.14m²

1층 317.38m²

1층 122.77m²

1층 52.91m²

2층 489.75m²

3층 535.66m²

4층 535.66m²

5층 535.66m²

6층 343.66m²

옥탑1 31.5m²(연면적제외)

옥탑2 40.95m²(연면적제외)

부1 1층 48.28m²

매각지분 (갑구 1번 라장철 지분 110,000분의 20,647 전부)

2. 서울특별시 양천구 목동 405-268, 405-251, 405-252, 405-253, 405-254, 405-267, 405-269, 405-299 협성빌딩비동

[도로명주소] 서울특별시 양천구 오목로 336

위 지상

일반철골구조 평스라브지붕

6층 근린생활시설,운동시설,교육연구시설

1층 367.14m²

2층 631.41m²

3층 638.3m²

4층 325.8m²

4층 248.28m²

5층 638.3m²

6층 345.34m²

옥탑1 79.25m²(연면적제외)

옥탑2 65.57m²(연면적제외)

부2 지1 12.9m²(연면적제외)

부2 1층 45.47m²

매각지분 (갑구 1번 라장철 지분 110,000분의 20,647 전부)

3. 서울특별시 양천구 목동 405-251
대 165m²

매각지분 (갑구 2번 라장철 지분 4,400분의 1,100 전부)

4. 서울특별시 양천구 목동 405-252
대 165m²

매각지분 (갑구 2번 라장철 지분 4,400분의 825 전부)

5. 서울특별시 양천구 목동 405-253
대 165m²

매각지분 (갑구 1번 라장철 지분 4,400분의 880 전부)

6. 서울특별시 양천구 목동 405-254
대 282m²

매각지분 (갑구 3번 라장철 지분 15,510,000분의 2,908,125 전부)

7. 서울특별시 양천구 목동 405-267
대 438m²

매각지분 (갑구 2번 라장철 지분 4,400분의 825 전부)

8. 서울특별시 양천구 목동 405-268
대 430m²

매각지분 (갑구 1번 라장철 지분 189,200분의 37,840 전부)

9. 서울특별시 양천구 목동 405-269
-

대 427m²

매각지분 (갑구 2번 라장철 지분 4,400분의 825 전부)

감정평가액		11,253,556,480	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.15	11,253,556,480	1,125,355,700
2회	2026.03.05	9,002,845,000	900,284,500
3회	2026.04.14	7,202,276,000	720,227,600
4회	2026.05.26	5,761,821,000	576,182,100

-일괄매각
-지분매각
-공유자의 우선매수신고는 1회에 한함