

2024타경126377  
아크로비스타 경매물건 권리분석  
보고서



도시계획부동산학부
32222672
오경환

## 목차

### I. 서론

I-1) 경매물건 개요 및 선정계기

I-2) 보고서 목적 및 필요성

### II. 경매물건 상세 분석

II-1) 위치 및 주변 환경

II-2) 건물 구조 및 특성

II-3) 토지 분석

### III. 권리 분석

III-1) 등기부 등본 분석

III-2) 임차권 및 전세권

III-3) 기타 법적 권리

### IV. 경매 리스크 분석

IV-1) 법적 리스크

IV-2) 시장 리스크

IV-3) 명도 리스크

IV-4) 기타 리스크

### V. 경매 투자 전략

V-1) 낙찰가 예상 및 분석

V-2) 투자 전략

V-3) 리스크 관리

### VI. 결론

## I. 서론

### I-1) 경매물건 개요 및 선정계기

본 경매물건은 서울특별시 서초구 서초동 1685-3에 위치한 아크로비스타 아파트로, 37층 규모의 공동주택이자 복합용도 건물입니다. 해당 물건은 주거용 아파트와 상업용 업무시설이 혼합된 형태로, 경매에 나온 물건은 25층 비-2505호입니다. 경매 사건 번호는 2024타경126377이며, 서울중앙지방법원에서 진행되는 경매 사건입니다.

본 경매물건은 서울의 핵심 상업지구인 서초구에 위치하고 있습니다. 서초구는 서울의 경제 중심지 중 하나로, 교대역 및 서초역과 가까운 위치에 있어 교통이 매우 편리합니다. 또한, 주위에는 고급 아파트 단지, 오피스텔, 상업시설들이 밀집해 있어 상업적 가치와 주거지로서의 특성을 동시에 갖추고 있습니다.

이 건물은 철근콘크리트 구조에 펄스라브지붕을 채택한 현대적인 건축물로, 주거와 상업시설이 혼합된 형태로 설계되었습니다. 아크로비스타의 상업시설에는 오피스텔, 은행, 증권사 등이 포함되어 있어, 다양한 용도로 활용될 수 있습니다. 이러한 복합용도 건물은 주거용으로도, 상업용으로도 모두 적합한 특성을 지니고 있어, 투자자들에게 안정적인 수익을 제공할 수 있는 잠재력을 가지고 있습니다. 특히, 25층 비-2505호는 주거용으로 사용되고 있으며, 상업지구 내에 위치한 만큼 향후 높은 임대수익과 시세차익을 기대할 수 있는 물건입니다.

본 경매물건인 아크로비스타는 과거 제가 항상 꿈꿔왔던 아파트였기에 가격대가 높음에도 불구하고 아크로비스타라는 아파트를 선정하게 되었습니다.



## I -2) 보고서 목적 및 필요성

이 보고서의 목적은 2024타경126377 사건에 대한 경매물건 분석을 통해 해당 아파트의 법적 권리와 투자 가능성을 평가하는 것입니다. 경매에 참여하면서 물건에 대해 충분히 이해하고, 권리분석을 기반으로 신중한 투자 결정을 내릴 수 있도록 하는 것이 본 보고서의 목적입니다. 특히 경매물건의 권리관계, 법적 리스크, 그리고 시장성을 분석하여 경매 과정에 있어서 예상할 수 있는 리스크를 최소화하고, 투자 수익을 얻을 수 있는 전략을 제시하는 데 있어 중점을 둡니다.

또한, 본 보고서는 해당 경매물건의 시장성과 투자 가능성을 평가하는 데에도 중요한 역할을 합니다. 서초구의 상업지구 내에 위치한 아크로비스타는 주거용 아파트와 업무시설이 결합된 복합용도 건물로, 장기적인 측면에서 안정적인 임대수익, 시세차익을 기대할 수 있는 물건입니다. 이에 따라서 임대수익 및 시세차익을 고려한 투자 전략을 제시할 수 있습니다.

따라서 이 보고서는 단순히 경매물건의 기본적인 정보를 제공하는 것을 넘어, 경매에 참여하면서 물건에 대한 전반적인 분석을 통해 합리적인 투자 결정을 내릴 수 있도록, 경매에 참여하면서 해당 물건의 법적 권리와 리스크를 충분히 이해하고, 안정적인 수익을 창출하는 전략을 세울 수 있도록 하는 것이 본 보고서의 목적 및 필요성이라 할 수 있습니다.

## II. 경매물건 상세 분석

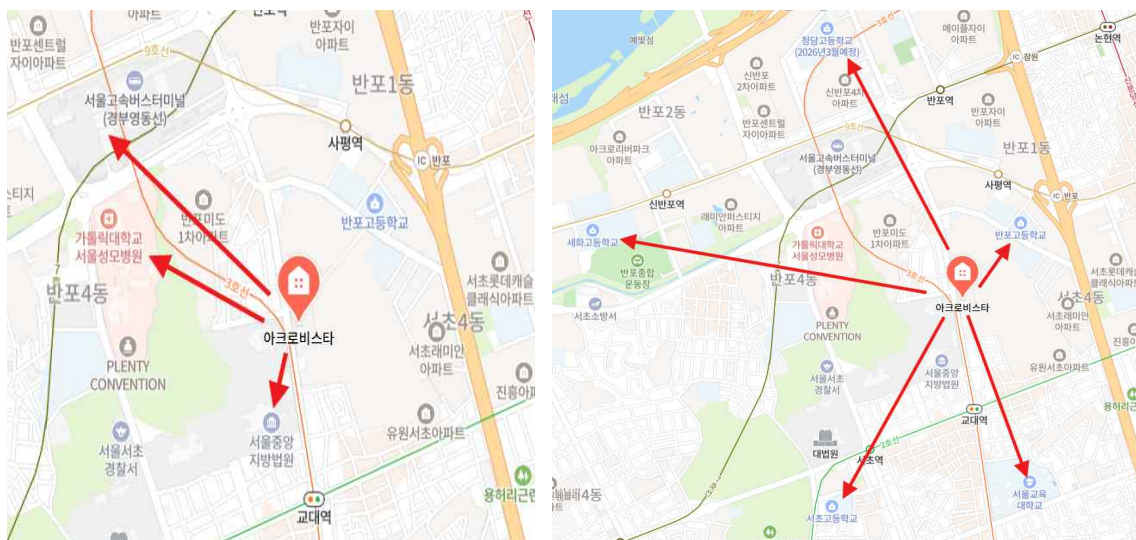
### II-1) 위치 및 주변 환경

.아크로비스타 아파트는 서울특별시 서초구 서초동 1685-3에 위치하고 있으며, 서초구는 서울의 주요 상업지구 중 하나로 평가받고 있습니다. 서초동은 교통과 상업시설이 밀집한 지역으로 교대역과 서초역을 비롯한 대중교통 편의성이 뛰어난 곳입니다. 이러한 입지적 장점은 경매물건의 가치를 높이는 중요한 요소 중 하나입니다.

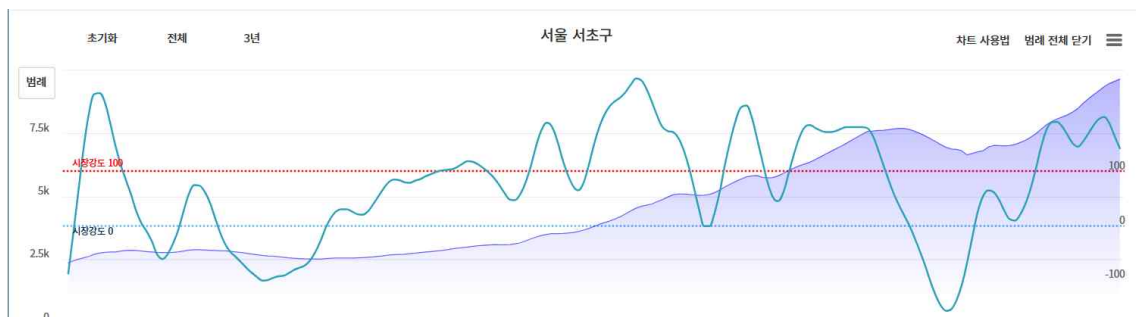


아크로비스타는 교대역과 서초역에서 도보로 약 10분 이내로 접근할 수 있는 거리에 위치하고 있습니다. 지하철 2호선과 3호선이 교차하는 교통 요지로, 서울 내 주요 지역으로의 이동이 용이합니다. 또한, 인근에는 버스정류장과 주요 도로망이 잘 발달되어 있어 차량을 이용한 이동도 편리합니다. 이러한 교통 편의성은 아크로비스타의 투자가치에 긍정적인 영향을 줍니다.

서초구는 상업시설과 주거지가 밀집된 지역으로, 서초동은 상업적 활동이 활발한 지역입니다. 특히, 상업시설, 금융기관, 대형 쇼핑몰 등이 주변에 위치해 있어, 상업적 가치가 매우 높습니다. 또한, 서초구는 교육 중심지로도 유명하여, 주요 교육 시설 및 학군도 형성되어 있습니다. 이러한 상업적, 교육적 인프라는 아크로비스타의 주거지 및 업무시설로서의 매력을 더욱 높여줍니다.



서초구는 서울의 핵심 상업지구 중 하나로, 특히 상업용 부동산이 활발히 거래되는 지역입니다. 서초동은 이러한 상업적 특성을 반영하여, 임대 수요와 시세 상승률이 안정적으로 유지되고 있는 지역입니다. 서초구의 시세는 꾸준히 상승해왔으며, 이는 아크로비스타와 같은 상업 및 주거가 결합된 건물의 가치 상승을 이끌었습니다. 상업 시설과 주거지가 잘 결합된 위치적 특성 덕분에, 아크로비스타는 높은 수익률과 시세 차익을 기대할 수 있는 물건으로 평가됩니다.







## II-3) 토지 분석

본 경매물건은 아크로비스타 아파트의 25층 비-2505호로, 대지권이 포함된 집합건물에 속합니다. 경매에 참여하는 투자자는 대지권 비율을 포함한 법적 권리를 반드시 고려해야 합니다.

본 경매물건은 대지권이 설정된 집합건물에 속하며, 해당 대지의 대지권 비율은 22,713.6분의 26.5545입니다. 대지권 비율은 경매물건의 법적 권리를 평가하는 데 있어서 중요한 요소입니다.

대지권 비율	26.5545
대지 면적	22,713.6㎡

대지권 비율은 경매물건의 법적 지분을 나타내며, 토지에 대한 소유권을 포함하고 있습니다. 대지권을 포함한 소유권은 경매 진행 시 중요한 영향을 미칠 수 있습니다. 대지권 비율이 높을수록, 해당 물건의 법적 권리가 더욱 강하게 부여됩니다. 본 물건은 대지권 비율이 26.5545로, 상당히 높은 비율을 차지하고 있어, 법적 소유권이 확실히 설정된 물건으로 볼 수 있습니다.

아크로비스타의 대지는 일반상업지역에 해당하며, 도시지역으로 분류됩니다. 일반상업지역은 상업적 용도로 주로 사용되는 지역으로, 다양한 상업시설과 업무용 건물이 밀집해 있는 지역입니다. 또한, 상업용과 주거용 공간이 결합된 건물에 적합한 상업적 가치가 높은 지역으로 평가됩니다.

소재지	서울특별시 서초구 서초동 1685-3번지		
지목	대 ?	면적	22,713.6 m <sup>2</sup>
개별공시지가(㎡당)	41,730,000원 (2025/01) <a href="#">연도별보기</a> <a href="#">RE3</a> 한국부동산원 부동산 공시가격 유효리미트		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 도로(접합)	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고 사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등 / 허가대상: 단독, 다가구, 연립, 다세대, 아파트 / 기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),토지거래계약에관한허가구역(허가대상:건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지, 지정기간:2025.10.1.~2026.12.31.)	



### Ⅲ. 권리 분석

### Ⅲ-1) 등기부 등본 분석

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2004년7월21일 제42066호		소유자 대상주식회사 110111-0327125 서울 강서구 가양동 52-1
2	소유권이전	2004년9월14일 제52719호	2002년8월27일 매매	소유자 김해숙 510704-***** 서울 용산구 이촌동 426 삼성리버스위트 106-1502
3	소유권이전	2006년3월15일 제18534호	2006년2월24일 매매	소유자 손태규 661102-***** 서울 서초구 서초동 1685-3 아크로비스타 비-2505
4	소유권이전	2016년1월25일 제15603호	2015년10월7일 매매	소유자 최지훈 781114-***** <del>서울특별시 서초구 서초중앙로 188, 비동 2006호(서초동,아크로비스타)</del> 거래가액 금1,600,000,000원
4-1	4변등기명의인표시 변경	2017년5월16일 제86286호	2016년3월17일 전거	<del>최지훈의 주소 서울특별시 서초구 서초중앙로 188,비동 2505호(서초동,아크로비스타)</del>
4-2	4변등기명의인표시 변경	2020년11월2일 제193545호	2020년3월23일 주소변경	최지훈의 주소 경기도 의왕시 백운중앙로 45, 203동 1204호 (학의동,의왕백운해링턴플레이스)
5	임의경매개시결정	2025년1월2일 제684호	2025년1월2일 서울중앙지방법 원의 임의경매개시결 정(2024타경126 377)	채권자 주식회사 메타케어 170111-0391532 화성시 병점중앙로 156, 202호(진안동, 드림빌딩)



【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
4	근저당권설정	2004년9월14일 제52720호	2004년9월14일 설정계약	채권최고액 금897,600,000원 채무자 김해숙 서울 용산구 이촌동 426 삼성리버사이드 106-1502 근저당권자 주식회사조흥은행 110111-0012889 서울 중구 남대문로1가 14 (임구정역지점)
4-1	1번근저당권변경	2006년3월15일 제18535호	2006년3월15일 계약인수	채무자 손태규 서울 서초구 서초동 1685-3 아크로비스타 빌딩 2505
2	근저당권설정	2005년7월5일 제63995호	2005년7월1일 설정계약	채권최고액 금182,400,000원 채무자 김해숙 서울 용산구 이촌동 426 삼성리버사이드 106-1502 근저당권자 주식회사조흥은행 110111-0012889 서울 중구 남대문로1가 14 (임구정역지점)
2-1	2번근저당권변경	2006년3월15일 제18535호	2006년3월15일 계약인수	채무자 손태규 서울 서초구 서초동 1685-3 아크로비스타 빌딩 2505
3	1번근저당권설정, 2번근저당권설정 등기말소	2013년12월12일 제297241호	2013년12월12일 해지	
4	근저당권설정	2016년1월25일 제15604호	2016년1월25일 설정계약	채권최고액 금1,119,800,000원 채무자 최지훈 서울특별시 서초구 서초중앙로 188, 씨동 2006호(서초동,아크로비스타) 근저당권자 수산업협동조합중앙회 110138-0000014 서울특별시 송파구 오금로 62(신천동) (종로5가역지점)
5	근저당권설정	2017년5월16일 제86287호	2017년5월16일 설정계약	채권최고액 금120,000,000원 채무자 주식회사코우텔라
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 강남구 강남대로132길 59,501호(논현동) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(화현동1가) (점자역지점)
6	근저당권설정	2020년11월2일 제193546호	2020년10월30일 설정계약	채권최고액 금1,560,000,000원 채무자 주식회사코우홀딩스 경기도 의왕시 이미로 40, 비동 1012호(포일동, 인덕원아이티밸리) 근저당권자 윤승옥 780123-***** 서울특별시 노원구 동일로207길 186, 101동 1108호(하계동,학여울청구아파트)
6-1	6번등기명의인표시 변경	2024년12월16일 제212645호	2023년4월27일 주소변경	윤승옥의 주소 서울특별시 노원구 성팔로 265, 1동 603호(중계동,경남아파트)
6-2	6번근저당권이전	2024년12월16일 제212646호	2024년12월16일 확정채권양도	근저당권자 주식회사메타케어 170111-0391532 경기도 화성시 병점중앙로 156, 202호(진안동,트림빌딩)
7	근저당권설정	2021년3월9일 제40923호	2021년3월8일 설정계약	채권최고액 금1,250,000,000원 채무자 권바즈주식회사 충청남도 당진시 시곡로 307(시곡동) 근저당권자 장준 890627-***** 서울특별시 강남구 학동로68길 29, 117동 1106호(삼성동,삼성동원스튜디오)
8	5번근저당권설정등 기말소	2021년5월17일 제92010호	2021년5월17일 해지	
9	7번근저당권설정등 기말소	2021년7월30일 제151477호	2021년7월30일 해지	

등기부 등본은 부동산의 권리관계를 공시하는 공적 장부로서, 경매 물건 분석의 첫 단계이자 가장 중요한 부분이라 할 수 있습니다. 본 분석은 소멸주의를 적용하여 낙찰자가 인수할 권리의 유무를 판단하는 데 목적이 있습니다.

경매물건의 등기부상 권리 중 최선순위 담보물권 또는 강제경매개시결정 기입등기 중 가장 빨리 등기된 권리를 말소기준권리로 삼게 됩니다. 해당 물건의 경우 2016년 1월 25일에 접수된 근저당권이 말소기준권리가 되며, 이를 기준으로 하여 2016년 1월 25일보다 후순위에 등기된 모든 권리는 매각과 함께 원칙적으로 소멸되며, 낙찰자는 이를 인수하지 않습니다.

즉, 본 경매물건은 2016.01.25. 근저당권을 말소기준권리로 하여 모든 권리가 말소되는 권리상 매우 깨끗한 물건으로 판단할 수 있습니다. 이는 낙찰자가 등기부상의 권리를 이유로 추가적인 금전적 부담을 질 위험이 없음을 의미합니다.

Ⅲ-2) 임차권 및 전세권

먼저 전세권의 경우 앞서 분석한 등기부 등본에서 소유권 외의 권리로서 전세권이 설정된 내역이 확인되지 않았습니다. 등기된 전세권은 존재하지 않았기에, 이와 관련된 인수 위험은 없는 것으로 확인할 수 있었습니다.

임차권 분석은 등기부 등본에 공시되지 않는 대항력 있는 주택 임차인의 존재 유무를 확인하여, 낙찰자가 임차인보증금을 인수해야 하는지 여부를 판단하는 과정입니다.

점유자 성명	주거 임차인(차동민)
전입신고일	2020.04.02
배당요구 여부	배당요구 O
말소기준권리일	2016.01.25.(근저당권)
대항력 발생일	2020.04.03. 0시 발생

사건	2024타경126377 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 21.	담임법관 (사법보좌관)	박미정	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2016.01.25. 근저당권			배당요구종기	2025. 3. 14.	
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·사업자등록신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
차동민		현황조사	주거 임차인					2020.04.02		
	전부	권리신고	주거 임차인	2020.04.30.	1차 530,000,000원/ 2차, 3차 630,000,000원		1차, 2차 4,000,000원/ 3차 5,500,000원	2020.04.02.	1차 2020.04.08. 2차 2022.02.11. 3차 2024.01.26.	2025.2.4.

임차인의 대항력은 말소기준권리보다 선순위여야만 낙찰자에게 인수가 됩니다. 해당 물건의 경우 임차인의 대항력 발생일이 말소기준권리일보다 후순위기 때문에 임차인은 낙찰자에게 자신의 임차권을 주장할 수 있는 대항력이 없습니다.

대항력이 없는 후순위 임차인이므로, 임차인의 보증금 전액은 낙찰자가 인수할 의무가 없습니다. 또한, 임차인이 배당요구를 했기 때문에 경매 절차에서 보증금의 일부 또는 전부를 배당받게 되며, 배당받지 못한 잔액은 원칙적으로 소멸하게 됩니다. 이 과정에서 낙찰자의 추가적인 금전적 손실은 발생하지 않게 됩니다.

### Ⅲ-3) 기타 법적 권리

.본 항목은 등기부나 임차 관계에서 즉시 확인되지 않으나, 낙찰자에게 예상치 못한 인수 부담을 발생시킬 수 있는 잠재적 권리(유치권, 법정지상권, 선순위가처분 등)를 의미합니다.

먼저 유치권입니다. 유치권은 부동산에 관하여 발생한 채권(예: 공사대금)을 변제받을 때까지 해당 부동산의 점유를 통해 채무자에게 반환을 거절할 수 있는 권리입니다. 유치권은 경매로 넘어가더라도 소멸하지 않으며, 경매 낙찰자가 유치권 채권을 인수하게 되기 때문에 가장 위험성이 큰 권리라고 볼 수 있습니다.

해당 물건의 매각물건명세서 상의 기타참고사항 및 현황조사 보고서를 검토하였으나, 현재까지 법원에 유치권 신고 또는 주장 내역이 명시적으로 기재되어 있지 않습니다. 일반적인 아파트의 경우 유치권이 성립되는 사례는 매우 드물지만, 현황조사 시 발견하지 못한 숨겨진 유치권자가 경매 직전 또는 낙찰 후에 점유를 주장하며 신고할 가능성은 항상 존재하기에 확인할 필요가 있습니다.

소재지	1. 서울특별시 서초구 서초중앙로 188, 25층비~2505호 (서초동,아크로비스타)
점유관계	임차인(별지)점유
기타	1) 이건 부동산의 전임세대열람 내역에 임차인만 등재되어 있으며, 2) 이건 부동산의 현장에 임하여 1층 로비직원이 연락하여 임차인과 통화하여 조사한 바, 자신 가족만 거주하고 있다고 진술(안내문은 현관문 틈 사이에 비치)

등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요
비고란

다음으로 법정지상권입니다. 법정지상권은 토지와 건물이 동일한 소유자의 소유였다가 경매 등 특정 사유로 인해 토지와 건물의 소유자가 달라졌을 때, 건물 소유자를 위해 법률상 당연히 인정되는 지상권입니다.

해당 물건은 집합건물인 아파트의 호실이며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분(호실)의 소유자가 가지는 대지사용권(토지에 대한 권리)은 전유부분과 분리하여 처분할 수 없기에 법정지상권 성립의 전제조건인 ‘토지와 건물의 소유권 분리’ 자체가 경매를 통해서 발생하지 않습니다. 따라서 법정지상권의 성립 가능성은 희박하다고 볼 수 있습니다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률  
[시행 2005. 5. 26.] [법률 제 7502호, 2005. 5. 26., 일부개정]

**제20조 (전유부분과 대지사용권의 일체성)** ①구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

②구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 때에는 그러하지 아니하다.

③제2항 본문의 분리처분금지 는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못한다.

④제3조제3항의 규정은 제2항 단서의 경우에 이를 준용한다.

선순위 가처분/가등기의 경우 등기부 등본을 확인해본 결과 말소기준권리(2016.01.25. 근저당권)보다 선순위인 소유권 이전 목적의 가처분이나 가등기는 확인되지 않습니다. 이들 권리는 낙찰자의 소유권을 위협할 수 있기에 존재하지 않음이 확인되어 권리상 안전하다고 볼 수 있습니다.

## IV. 경매 리스크 분석

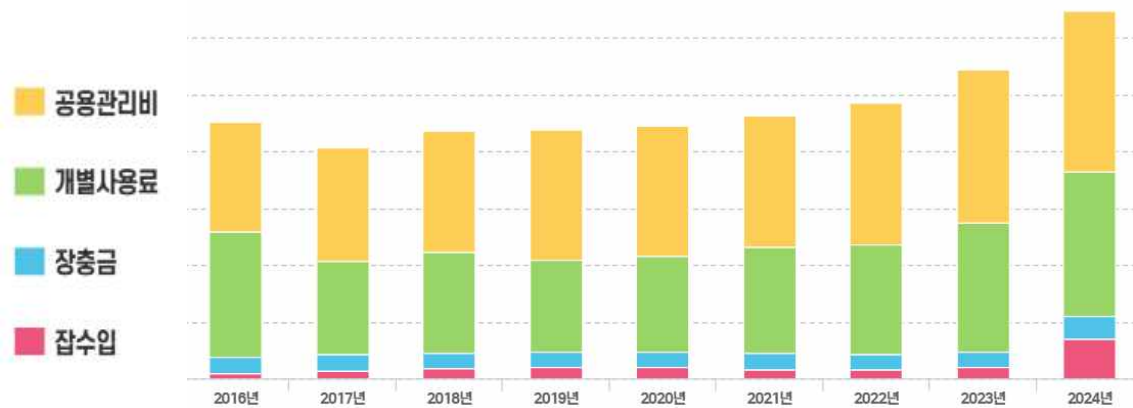
### IV-1) 법적 리스크

법적 리스크는 권리관계의 하자, 법적 절차의 지연, 또는 공법상 규제로 인해 낙찰자가 금전적 손실이나 소유권 행사의 방해 받을 수 있는 위험을 의미합니다.

먼저 가장 흔하게 발생할 수 있는 미납 관리비(공용부분) 인수 리스크입니다. 미납 관리비 인수 리스크는 가장 흔하게 발생할 수 있지만, 권리분석 시 놓치기 쉬운 ‘숨겨진 부채’ 리스크입니다. 대법원은 집합건물(아파트)의 미납 관리비 중, 전유부분(개인 세대)에 대한 비용이 아닌 공용부분(복도, 엘리베이터, 공공 전기료 등)에 대한 연체료는 낙찰자에게 승계된다고 일관되게 판시하고 있습니다. 이는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제18조(공용부분의 부담·수익)에 근거한 것으로, 공용부분 관리비는 공유 지분의 유지를 위한 필수 경비로 봅니다.

본 건은 고가 아파트이며, 경매가 진행되기까지 소유자 또는 임차인이 상당 기간 관리비를 미납했을 가능성이 존재합니다. 공시된 자료에서 미납 내역은 확인할 수 없습니다. 낙찰자는 잔금 납부 후 소유권을 취득함과 동시에, 관리사무소로부터 수백만 원

에서 수천만 원에 이를 수 있는 공용부분 연체 관리비 납부 청구를 받을 법적 위험이 있기에 주의할 필요가 있습니다.



- 월평균 관리비 96만 4,011원
- 하절기평균(6~8월) 관리비 99만 2,539원
- 동절기평균(12~2월) 관리비 111만 2,622원

이는 서초 아크로비스타의 연도별 월평균 관리비 차트 및 내역입니다. 이를 바탕으로 봤을 때 공용부분에 대한 관리비가 차지하는 비중이 상당히 크다는 것을 파악할 수 있고, 공용부분의 관리비가 장기간 연체되었을 시 낙찰자는 상당한 리스크를 감당하게 됩니다.

다음으로 경매 절차의 하자 및 취소 리스크입니다. 이는 물건 자체의 하자가 아닌, 경매 절차 자체의 법적 안정성에 대한 리스크입니다.

경매 절차 진행중에 중대한 하자가 발견될 경우(예시: 이해관계인에 대한 송달 누락, 감정평가의 현저한 오류 등), 채무자나 기타 권리자가 경매개시결정에 대한 이의 또는 매각허가결정에 대한 즉시항고를 제기할 수 있습니다. 현재 해당 물건은 임의경매개시결정(2024.03.11.)이 등기되어 경매 절차가 진행 중입니다. 만약 낙찰자가 최고가 매수인으로 선정되어 잔금까지 납부했으나, 이후 채무자의 이의신청이 받아들여져 경매 절차가 무효 또는 취소된다면, 낙찰자는 소유권을 획득하지 못하게 됩니다.

물론 납부한 대금은 반환받지만, 낙찰자는 그 잔금에 대해 이미 지급한 대출 이자는 돌려받지 못하게 됩니다. 그 외에도 취득세 납부 비용, 기회비용 상실 등의 막대한 유무형 리스크를 감당하게 됩니다. 발생 가능성은 높다고 볼 수 없지만, 발생 시 치명적인 리스크로 다가올 수 있기에 끝까지 주의할 필요가 있습니다.



□ 제121조(매각허가에 대한 이의신청사유) 매각허가에 관한 이의는 다음 각호 가운데 어느 하나에 해당하는 사유가 있어야 신청할 수 있다.

1. 강제집행을 허가할 수 없거나 집행을 계속 진행할 수 없을 때
2. 최고가매수신고인이 부동산을 매수할 능력이나 자격이 없는 때
3. 부동산을 매수할 자격이 없는 사람이 최고가매수신고인을 내세워 매수신고를 한 때
4. 최고가매수신고인, 그 대리인 또는 최고가매수신고인을 내세워 매수신고를 한 사람이 제108조 각호 가운데 어느 하나에 해당되는 때
5. 최저매각가격의 결정, 일괄매각의 결정 또는 매각물건명세서의 작성에 중대한 흠이 있는 때
6. 천재지변, 그 밖에 자기가 책임을 질 수 없는 사유로 부동산이 현저하게 훼손된 사실 또는 부동산에 관한 중대한 권리관계가 변동된 사실이 경매절차의 진행중에 밝혀진 때
7. 경매절차에 그 밖의 중대한 잘못이 있는 때

## IV-2) 시장 리스크

시장 리스크는 외부 환경 및 물건 자체의 시장성을 평가하여, 낙찰자가 예상하는 매도 또는 임대수익을 확보하지 못할 가능성에 대한 위험입니다.

먼저 고가 부동산의 유동성 리스크입니다. 본 사건의 경우 감정평가액이 37억 원으로 고가에 속한다고 볼 수 있습니다. 이러한 경우 총 낙찰 금액이 높아 구매할 수 있는 잠재 수요층이 매우 한정적입니다. 일반적인 아파트 대비 매매에 필요한 시간이 길어질 수 있으며, 이는 장기적인 자금 묶음 즉, Lock-up으로 이어질 수 있습니다.

또한, 고가주택의 경우 LTV(주택담보대출비율) 규제가 엄격하여, 낙찰자가 필요 자금의 대부분을 자기 자본을 충당해야 합니다. 자금조달계획에 차질이 생기면 납부기한을 놓쳐 입찰 보증금(최저가 10%)을 몰수당할 수 있는 치명적 위험이 있습니다.

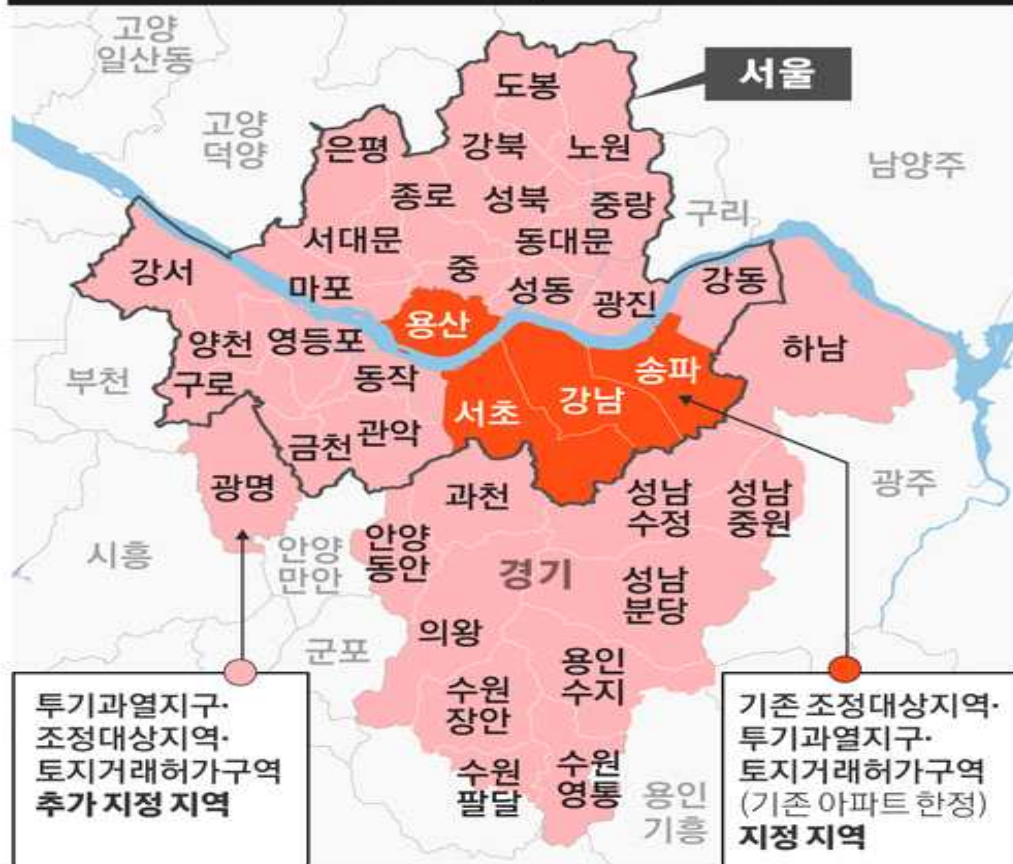
구분	매각기일	최저매각가격	결과
	2025-07-16	3,700,000,000원	변경
1차	2025-09-24	3,700,000,000원	유찰
2차	2025-11-05	2,960,000,000원	

현재 경매가 진행 중인 2024타경126377 즉, 아크로비스타의 경우 현재 1차에서 유찰되어 2025.11.05.에 진행될 2회차에서 20% 할인된 2,960,000,000원으로 진행될 예정입니다. 이렇게 유찰이 된 경우 시장 리스크 측면에서 투자자들에게 매우 큰 이점이 될 수 있습니다. 2024타경126377의 경우 고가 부동산이라는 점과 현재 서초구가 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역임으로 인해 규제가 강화되었다는 점으로 인해 자금조달에 어려움을 겪는 경우가 많습니다. 이러한 경우에서 추가적인 유찰이 발생할 경우 자금조달이 조금이나마 용이해져 자금조달의 난이도를 소폭 낮춰줄 수 있습니다.

## 부동산 규제지역 추가 지정 지역

※ 투기과열지구·조정대상지역(10월 16일 적용)·토지거래허가구역  
(10월 20일 적용) 지정 (토지거래허가구역: 아파트 및 동일 단지 내  
아파트가 1개 동 이상 포함된 연립·다세대 주택 대상)

서울 25개구 전지역, 경기 12개 지역



자료: 국토교통부

The JoongAng

## 부동산 규제 주요 내용

구분	주요 지정 사유	주요 규제 내용
토지거래 허가구역	주택시장 과열시 토지 거래 통제 투기 수요 차단 필요시	토지거래 사전 허가 필요 2년 이상 실거주 실사용 의무 분양권 3년 전매제한
조정 대상지역	주택 가격 상승률이 물가 상승률 1.3배 초과	주택담보대출 LTV·DTI 각 50% 적용 다주택자 주택담보대출 금지 청약 1순위 제한 다주택자 중과세율
투기 과열지구	주택 가격 상승률이 물가 상승률의 1.5배 초과	주택담보대출 LTV·DTI 각 40% 적용 분양권 전매제한, 재건축 조합원 지위 양도 금지, 대출·청약·세제 강화
투기지역	세제 강화로 투기 수요 차단 위해 지정	실거래가 기준으로 양도소득세, 세제·대출 규제 중심

자료: 국토교통부·기획재정부

The JoongAng

2025.11.05.에 2회차가 예정되어 있는데 이 또한 29.6억이라는 고가에 진행될 예정입니다. 첫 번째 유찰로 가격이 20% 하락했다고 하더라도, 낙찰자는 여전히 대략 30억 원에 가까운 자금을 마련해야 합니다. 이 막대한 자금조달 부담은 웬만한 가격 할인으로는 상쇄되기 어렵기 때문에 추가적인 유찰이 발생할 가능성이 높다고 간주됩니다. 또한, 경매 참가자들은 급하게 매수하기보다는, 규제 상황을 이용하여 추가 유찰을 통해 3회차(감정가의 64%) 또는 4회차(감정가의 51.2%)까지 가격이 내려오기를 기다리는 경향이 강하기 때문에 추가적인 유찰이 이루어질 가능성이 높다고 볼 수 있습니다. 그렇기에 투자자는 이를 생각하고 경매에 임하는 것이 요구됩니다.

또한, 주상복합 아파트의 시장 선호도 리스크가 존재합니다. 현재 부동산 시장 자체가 위축되고 있는 가운데 일반 아파트 대비 전용률이 낮고, 상업 시설과의 복합 사용으로 인하여 관리비가 높게 책정되는 주상복합은 시세 상승기에는 큰 영향은 없으나 시장 침체기에 일반 아파트보다 가격 방어력이 약해지는 시장 리스크를 초래할 수 있습니다.

하지만 해당 물건의 경우 강남 서초구의 최고 입지를 가지고 있고, 프리미엄이라는 상징성을 가지고 있어 시장이 조정기에 있더라도 단기에는 리스크를 완전히 상쇄할 수는 없더라도, 장기적인 관점에서 장기적인 가치 보존 능력을 보일 것으로 예측됩니다.

#### IV-3) 명도 리스크

명도 리스크는 부동산 경매에서 낙찰자가 잔금을 납부하고 소유권을 취득했음에도 불구하고, 기존 점유자(소유자, 임차인 등)가 자발적으로 부동산의 점유를 이전하지 않아 발생하게 되는 위험입니다. 명도 리스크의 평가는 점유자의 '대항력' 유무를 판단하는 것에서 시작됩니다. 대항력은 말소기준권리를 기준으로 판단하게 됩니다.

명도 과정에서 발생하는 절차적 리스크는 금전적 인수 리스크는 없더라도 명도 과정에서 발생하는 실무적, 절차적 리스크는 투자자에게 예상치 못한 손해를 입힐 수 있습니다. 리스크 유형으로는 1. 점유자의 불응 및 저항, 2. 강제집행비용, 3. 관리비 미납 리스크로 나누어 확인할 수 있습니다.

먼저 점유자의 불응 및 저항의 경우 임차인이 전 소유자(채무자)에게 보증금을 돌려받지 못하게 됨으로 인해 낙찰자에게 보복적으로 퇴거를 거부하는 경우 발생합니다. 이로 인해 낙찰자는 잔금 납부와 동시에 부동산 인도명령을 신청해야 하며, 통상 법원 심리 및 결정에 2~4개월 정도가 소요되기에, 이 기간만큼 낙찰자는 부동산 활용(입주, 임대, 매도 등)이 불가능하게 되어 수익 실현 시점이 지연된다는 위험을 가지게 됩니다.

다음으로 강제집행비용은 인도명령 결정 후에도 점유자가 퇴거하지 않아 강제 집행을 실시하는 경우 발생하게 되는데 이 경우 낙찰자는 집행관에게 강제 집행 예납금(집행관 수수료, 노무비, 이삿짐 보관 비용 등)을 선납해야 하기에 초기 비용이 발생할 수 있다는 위험을 가지게 됩니다.

관리비 미납 리스크의 경우 점유자가 명도 과정 중 발생한 공용 부분 관리비를 미납한 상태로 퇴거하는 경우 발생하게 되는데 대법원 판례에 따라 아파트 공용 부분에 대한 미납 관리비는 낙찰자에게 승계되어 낙찰자가 인수해야 할 숨겨진 채무 리스크를 가지게 됩니다.

본 건의 경우 임차인의 전입신고보다 최선순위가 먼저 설정된 경우입니다. 이 경우 임차인은 말소기준권리보다 후순위 임차인이기에 임차인은 대항력을 가지지 않습니다. 즉, 본 건에서 임차인은 낙찰자에게 자신의 보증금 반환을 주장할 대항력이 없으므로, 낙찰자가 보증금을 인수해야 할 금전적 리스크는 존재하지 않게 됩니다.

#### IV-4) 기타 리스크

기타 리스크는 물건의 물리적 상태, 추가적인 제한 또는 특수한 요인으로 발생할 수 있는 예상치 못한 위험을 의미합니다.

본 건의 경우 감정평가서에서 확인할 수 있듯 경매 물건의 내부 상태를 확인하지 못

했기에 해당 물건에 대한 물리적 리스크가 존재할 수 있습니다. 이는 장기간 채무자 또는 임차인이 점유하며 고의 또는 과실로 내부 시설물(벽지, 바닥, 설비 등)을 심하게 훼손했을 가능성에 대한 위험을 의미합니다. 이 경우 낙찰자는 추가적인 금전적 지출이 요구될 수 있기에 예상치 못하게 리스크를 감당할 수 있게 됩니다.

2) 본건의 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부구조는 건축물대장상 건축물 도면, 주민의 탐문 및 외부관찰, 평가전례등을 참고하여 도시하였으니 경매진행시 참고바람.

건설사	대림산업(주)	총동수	3개동	총세대수	757세대	사용승인	2004년06월
최고층	37층	최저층	22층	총주차대수	2045 대	관리소	02-530-6815
난방방식	지역난방	난방연료	열병합	면적유형	128㎡, 155㎡, 170㎡, 173A㎡, 175B㎡, 187A㎡, 188B㎡, 188C㎡, 191A㎡, 191B㎡, 192C㎡, 204㎡, 207B㎡, 208A㎡, 217A㎡, 218B㎡, 220㎡, 223㎡, 252㎡, 258㎡, 261㎡, 278㎡, 300㎡, 305㎡		

또한, 해당 물건인 아크로비스타의 경우 2004년 6월 준공되어 현재 약 20년이 지났기에 해당 물건의 노후화 문제, 보수비용 발생 문제가 존재할 수 있습니다. 또한, 지역난방 방식의 경우 노후화되었을 경우 온도 조절기 고장 문제 등이 발생하여 예상치 못한 관리비 지출이 발생할 수 있습니다.

## V. 경매 투자 전략

### V-1) 낙찰가 예상 및 분석

본 경매 물건은 서초구가 투기지역/ 투기과열지구/조정대상지역에 속함으로 인해 발생하는 강력한 대출 규제로 인한 유동성 리스크와 경매의 유찰로 인한 가격 저감 기대가 공존하고 있는 물건입니다. 따라서 낙찰가 분석은 시세(가치) 대비 최저가(진입장벽)를 중점적으로 고려하여 최적의 안전 마진을 확보하는 가격대를 찾는 것에 주력합니다.

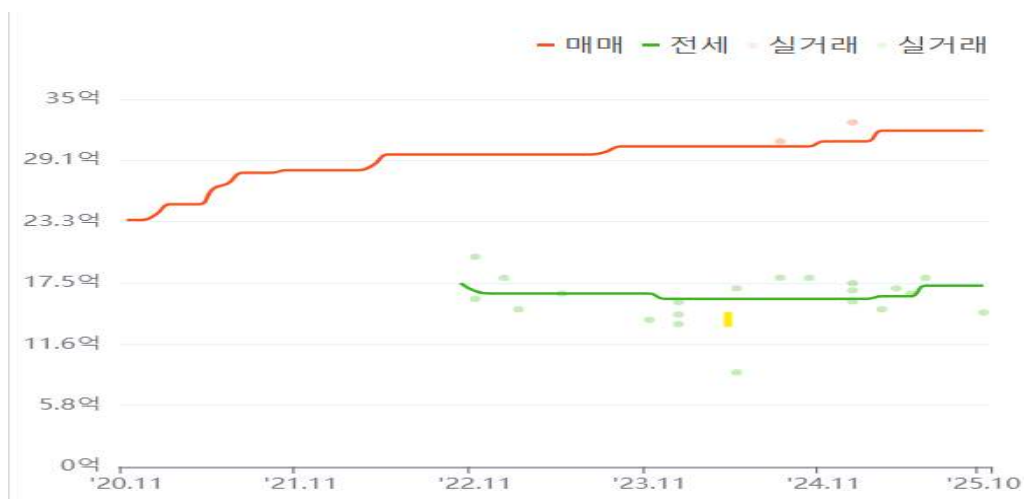
#### 1. 물건 개요 및 현재 상태

구분	내용	비고
감정평가액(1차 최저가)	37억	감정 시점의 시장가치 기준
현재 진행 상태	1차 유찰(낙찰자 없음)	높은 감정가 및 강한 규제의 영향
2차 최저 매각 가격(예상)	약 29억 6천(감정가의 80%)	2회차의 최소 입찰 가격
시장 규제 상황	투기지역(규제 적용)	자금 조달 리스크



## 2. 시장 가치 분석

기준	추정 가치	분석
현 시세	약 32~40억	아크로비스타의 최근 실거래가 및 인근 주상복합 시세 반영 추정치
감정평가액	37억	현 시세에 비해 다소 과평가된 경향 있음
추정 가치	약 32억	보수적 관점에서 감정가(37억)를 현재 물건의 공정가치로 설정하고, 이를 기준으로 안전 마진을 계산하는 것이 합리적일 것으로 추정



**집주인 아크로비스타(주상복합) B동**

**매매 37억~40억**

아파트 · 204/161m<sup>2</sup>, 26/37층, 남향  
25년이내 올수리 대형평수

확인매물 25.09.11. **중개사 12곳** ✓

**집주인 아크로비스타(주상복합) B동**

**월세 2억/1,150**

아파트 · 204/161m<sup>2</sup>, 고/37층, 남향  
63,주인직접,방4개구조,빠른입주가능,풀옵션

천지공인중개사사무소 | 이실장플러스 제공

확인매물 25.08.29.

### 3. 낙찰가 전략

회차	최저가	전략적 판단
2차	29.6억	마진이 낮기 때문에 유찰을 유도하여 최저가를 낮추는 것이 바람직함
3차	23.68억	충분한 안전 마진이 확보되어 입찰 최적 시점으로 볼 수 있음
4차	18.94억	과도한 마진으로 인해 현금 부유층이 서로 경쟁하여 가격을 끌어올릴 가능성이 매우 높음

본 물건에 대한 보수적인 측면에서의 가장 합리적인 투자 전략은 2차 유찰 후 3회차에서 현재의 현실적 시장가치를 기준으로 약 26~27억 선으로 입찰하는 전략으로 볼 수 있습니다. 이는 현재 시세, 규제 리스크를 반영한 최적의 가격이며, 투자 성공 가능성을 가장 높일 수 있을 것으로 전망됩니다.

4차 유찰 이후 그 가격대에서 낙찰 받는 것이 많은 마진을 남길 수 있을 것이지만, 현실적으로 그 가격으로 낙찰받기 어렵기 때문에 3회차를 최적 시점으로 볼 수 있습니다.

### V-2) 투자 전략

본 경매 물건은 현금 조달 리스크를 감수하고 핵심 자산을 확보한 후, 장기 보유를 통해 가치 상승을 목표로 하는 전략이 바람직합니다. 이를 SWOT 분석을 통해서 알아보하고자 합니다.

S(강점)	핵심 내용	전략적 활용 방안
절대적 입지 가치	서초구의 핵심 입지의 희소성 및 뛰어난 접근성	부동산 시장의 침체기에도 최소 5년 이상의 장기보유전략을 통해 입지의 절대가치로 인한 리스크 상쇄 효과 기대
깨끗한 권리관계	후순위 임차인으로 보증금 인수 리스크 없음	경매로 이후 추가적인 금전적 지출 발생 가능성이 현저히 낮으며, 명도 리스크 문제 발생 시 명도 협상을 신속히 진행하여, 시간 지연을 최소화할 수 있음

W(약점)	핵심 내용
대출규제	강력한 규제로 인해 자금조달이 치명적인 장벽
낮은 유동성	고가주택의 특성상 단기 현금화의 어려움
주상복합 상품성	부동산 시장의 침체기와 더불어 주상복합의 낮은 전용률 및 높은 관리비로 인한 시장 선호도 저하

O(기회)	핵심내용	전략적 방안
유찰을 통한 저가 매수 기회	현재의 현실적 시장가치 대비 26.7% 할인된 가격으로 매수할 기회	2차 유찰을 유도하여 3회차에 입찰하는 가장 최적의 시점을 포착하여, 물건 선점
규제 완화 기대	향후 정책 변화에 따른 대출/세제 규제 완화 기대	규제가 풀릴 가능성이 있기에 장기보유시 가격 상승 기대 가능
인플레이션 헷지	현금가치 하락에 대비한 실물투자	부동산의 임대차를 통해 물가 상승에 따른 화폐가치 하락으로부터 물가 상승에 대한 방어 가능

T(위협)	핵심내용	전략적 방안
3회차 경쟁 심화	3회차에 투자자들이 몰려 경쟁이 집중될 위험	26억 원 대의 안정적 낙찰가를 제시하여 낙찰에 대한 성공률을 높임
경매 취하 및 명도 지연	채무자 임의 변제에 의한 경매 취하 또는 명도 저항 위험	낙찰 즉시 인도명령을 신속히 신청하고, 이사비 협상을 병행하여 명도 지연 리스크를 최소화(취하 리스크: 매물비용으로 간주)
부동산 침체기 장기화	경제 상황 악화로 인해 시장 침체가 지속될 위험	장기보유전략을 유지하며, 시장의 회복까지 매도 시점을 유예하고 임대차를 통해 현금흐름 유지를 위해 노력

### V-3) 리스크 관리

경매 투자에 있어서 리스크 관리는 투자 성공의 핵심적인 요소입니다. 경매 시장은 불확실성이 크고, 예상치 못한 법적, 시장적, 물리적 리스크가 존재할 수 있습니다. 이러한 리스크를 최소화하고 투자자의 수익을 내기 위해, 전략적인 접근이 요구됩니다. 특히, 본 건의 경우 실제 임차인이 거주하고 있기에 낙찰시 명도 리스크에 대한 대비가 필요할 것을 예측됩니다.

본 건은 후순위 임차인이 실제로 거주하고 있습니다. 그렇기에 낙찰자는 잔금 납부와 동시에 신속하게 명도 절차를 진행하여 불필요한 시간 및 비용 소모를 최소화해야 합니다. 낙찰자는 낙찰 직후 임차인에게 내용증명을 발송하여 공식적으로 통보를 하고 사전에 협상을 시도하고, 이에 임차인이 불응 시 낙찰자는 잔금 납부 직후 법적 절차를 밟아야 합니다. 인도명령, 강제 집행 등을 통해 명도 리스크를 최소 2개월 이내로 통제하고, 물건 활용 시점을 앞당겨 기회비용 손실을 최소화할 수 있습니다.

점유자 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차입	전입신고일 자·외국인등 목(채류지변 경신고)일자· 사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일 자)
		현황조사	주거 임차인				2020.04.02		
차동민	전부	권리신고	주거 임차인	2020.04.30.	1차 530,000,000원/ 2차, 3차 630,000,000원	1차, 2차 4,000,000원/ 3차 5,500,000원	2020.04.02.	1차 2020.04.08. 2차 2022.02.11. 3차 2024.01.26.	2025.2.4.

이와 더불어 관리비 미납 문제가 발생할 수 있는데, 공용부분과 전유부분에 대한 구분을 확실히 하고, 전유부분에 대한 미납 관리비는 전 소유자에게 구상권 행사를 통보하여 책임 범위를 명확하게 구분해야 합니다. 아크로비스타의 경우 월 관리비가 평균적으로 100만 원 내외이기에 미납 관리비가 누적될 경우 예상치 못한 리스크를 감당할 수 있기에 이에 대해서 낙찰 직후 관리실 문의를 통해 잔금 납부 전 사전에 인지하고 준비할 필요가 있습니다.

## VI. 결론

본 경매물건(아크로비스타)에 대한 권리분석 및 투자전략 검토 결과, 서초구의 투기과열지구 지정으로 인한 강력한 규제로 자금조달 장벽이 존재하지만, 자기 자본이 충분하다면 이는 충분한 투자가치를 실현할 수 있는 매우 매력적인 투자 기회라는 결론에 도달했습니다.

본 경매물건은 서울특별시 서초구 서초동에 위치한 아크로비스타로 서울중앙지방법원 인근의 강남 중심지에 위치합니다. 주위는 각종 근린생활 시설, 아파트, 오피스텔 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경이 굉장히 우수합니다. 교통 접근성 측면에서 본 경매물건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장과 지하철 2호선 교대역, 서초역이 소재하여 대중교통 이용 상황도 매우 우수한 것으로 볼 수 있습니다. 특히, 교대역의 경우 2호선과 3호선이 교차하는 환승역으로, 강남구와 서초구를 연결하는 핵심 교통 거점 역할을 하고 있어 강남뿐만 아니라 서울 전역으로의 접근성이 매우 뛰어나다고 볼 수 있습니다.

주변 상업시설로는 신세계백화점, 뉴코아백화점이 인근에 있어서 쇼핑과 문화생활이 편리하고, 교육 인프라 측면에서도 원명초등학교, 서일중학교, 서운중학교, 서울고등학교, 반포고등학교, 상문고등학교 등 우수한 학군이 형성되어 있어서 교육에 유리한 환경을 제공합니다. 그리고 의료시설로는 강남성모병원이 인근에 있어 종합적인 의료 서비스 이용에 편리합니다.

서초구는 서울의 대표적인 부촌으로 지속적인 재개발과 도시정비 사업이 진행되고 있어 중장기적인 측면에서 부동산 가치 상승이 예상됩니다. 특히, 강남 4구 중 하나로써 안정적인 수요와 높은 유동성을 바탕으로 한 투자 안전성을 제공한다는 특징 또

한 있어 매력적인 물건으로 볼 수 있습니다.

해당 물건을 경매를 통해 현 시세 32~40억 대비 할인된 금액으로 구매할 수 있기에 자기 자본이 충분하여 경매에 참여할 수 있다면 충분한 차익을 얻을 수 있을 것으로 예상됩니다. 현재 1차 유찰이 되어 감정평가액 대비 20% 할인된 금액인 29.6억을 최저가로 2회차가 진행 예정이며, 2회차 또한, 해당 경매의 진입장벽이 높아 유찰될 가능성이 존재하여 2차 유찰이 이루어지면, 최저가 23.68억에 진행되는 3회차에서 낙찰을 받을 시 충분한 시세차익을 기대해볼 수 있습니다. 또한, 해당 물건을 장기 보유할 시 인근 재개발 및 재건축(삼풍아파트 재건축) 등의 호재로 인해 가격 상승을 기대할 수 있습니다. 고가주택 특성상 거래 빈도도 적고, 현재 부동산 시장 상황이 좋지 않기에 단기적인 이익을 바라기는 현실적으로 어렵다고 봅니다. 하지만 장기보유 전략을 채택하여 장기간 보유한다면 충분한 차익을 남길 수 있는 물건이라고 봅니다.

또한, 해당 물건은 물건의 경우 2016년 1월 25일에 접수된 근저당권이 말소기준권리가 되며, 이를 기준으로 하여 2016년 1월 25일보다 후순위에 등기된 모든 권리는 매각과 함께 원칙적으로 소멸되며, 낙찰자는 이를 인수하지 않습니다. 즉, 해당 물건은 권리상 깨끗한 물건이며, 이는 낙찰자가 등기부상의 권리를 이유로 추가적인 금전적 부담을 질 위험이 없음을 의미합니다. 낙찰자가 고려해야 할 리스크로는 명도 리스크, 관리비 미납 리스크가 가장 발생할 가능성이 높은 리스크이기에 이에 대해서 철저하게 리스크 관리를 기반으로 경매를 준비한다면 투자자에게 있어 좋은 기회일 수 있을 것입니다.

다시 말해 본 경매는 현금이 곧 무기인 투자자에게 주어지는 최고의 선물이라고 볼 수 있습니다.