

# 서 울 중 앙 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2024타경106014 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 3.	담임법관 (사법보좌관)	한소정	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023. 2. 22. 가압류		배당요구종기	2024. 7. 22.		
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 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
강신미	전유부 분 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2017.07.31.~	255,000,000원(2019년5월10일 금10,000,000원 증액)		2017.07.05.	(1)2017년6 월5일 (2)2019년5 월20일	
김태혁	603호	현황조사	주거 임차인				2023.03.22	미상	
김형선	603호	현황조사	주거 임차인				2023.03.22	미상	
박인화	603호	현황조사	주거 임차인				2023.03.06	미상	
안제현	전유부 분 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2017.07.31.~	255,000,000원(2019년5월10일 금10,000,000원 증액)		2017.07.05.	(1)2017년6 월5일 (2)2019년5 월20일	
이나연	603호	현황조사	주거 임차인				2023.03.15	미상	
	603호 중 일부 문폐상 609호	권리신고	주거 임차인	2023.03.05.~	120,000,000		2023.03.15.	2023.03.15.	2024.7.11.
이현주	603호	현황조사	주거 임차인				2022.02.23	미상	
	6층 603호 중 문폐상 604호	권리신고	주거 임차인	2022.02.21.~	30,000,000	450,000	2022.02.23.	2022.02.23.	2024.7.9.

장은혜	603호	현황조사	주거 임차인			2023.02.21	미상	
주택도 시보증 공사(임 차인 강신미, 안제현)	603호 전부	권리신고	주거 임차인	1차: 2017.07.31.~ 2019.07.30. 2차: 2019.05.10.~ 2021.05.09.	1차: 245,000,000원 2차: 255,000,000원	2017.07.05.	1차: 2017.06.05. 2차: 2019.05.20.	2024.7.22.
최희창	603호	현황조사	주거 임차인			2023.03.22	미상	

#### <비고>

강신미:주택임차권등기권자(서울중앙지방법원 2022카임237), 등기접수일자는 2022.12.30.임 [강신미(母), 안제현(子)]  
주택도시보증공사(임차인 강신미, 안제현):경매신청채권자로 임차인 강신미, 안제현의 임차보증금반환채권 양수인임(대항력 및 우선변제권 승계)

※ 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것

매수인에게 대항할 수 있는 을구 4번 임차권등기(임대차보증금 255,000,000원, 전입일자 2017.07.05. 확정일자 1차:2017.06.05. 2차:2019.05.20.)가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

#### 비고란

- 집합건축물대장상(표제부, 갑) 위반건축물 등재되어 있음

- 본 건은 집합건축물대장(전유부, 갑)상 2017.3.24. 위반건축물로 표기되어 있으며, 위반내용은 주택과-11534호에 의거 무단증축에 의한 위반건축물 표기(603호: 다용도 6.72m<sup>2</sup> 판넬/판넬)임(감정평가서 참조)

- 본 건은 집합건축물대장(전유부, 갑)상 2017.10.17. 위반건축물로 표기되어 있으며, 위반내용은 주택과-40864호에 의거 무단증축에 의한 위반건축물 표기(지붕층: 주거, 128.3m<sup>2</sup>, 판넬/시멘트벽돌)임. 본건 소재 관할 구청인 동작구청 부동산정보과와 주택과에 문의한바에 따르면 해당 사항은 본 건물 공유부 옥탑층에 무단증축 내용으로 옥탑층에 604~610호에 해당하는 건물을 지어 본건 내 전유부 전체에 위반 사항이 표기된 부분임(감정평가서 참조)

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.

2: 매각으로 소멸되는 기등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저당권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

## 부동산의 표시

2024타경106014

[물건 1]

### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 동작구 사당동 1048-31

기쁨채

[도로명주소] 서울특별시 동작구 남부순환로265길 13

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

6층 도시형 생활주택-단지형다세대주택

1층 15.54m<sup>2</sup>

2층 128.68m<sup>2</sup>

3층 128.68m<sup>2</sup>

4층 128.68m<sup>2</sup>

5층 128.68m<sup>2</sup>

6층 127.28m<sup>2</sup>

옥탑1층 16.59m<sup>2</sup> (연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

6층603호

철근콘크리트구조 27m<sup>2</sup>

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 동작구 사당동 1048-31  
대 341.5m<sup>2</sup>

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 341.5분의 16.338

감정평가액 290,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.20	118,784,000	11,878,400
2회	2025.12.18	95,028,000	9,502,800
3회	2026.01.29	76,023,000	7,602,300
4회	2026.03.12	60,819,000	6,081,900