

서 울 중 앙 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경100211 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 24.	담임법관 (사법보좌관)	김영태	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.10.16.암류		배당요구종기	2025. 3. 26.		
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)
곽휘윤(한국토 지주택 공사)	203호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.11.29.~	120,000,000		2021.11.29.	2021.11.05.	
	203호	권리신고	주거 임차인	2021.11.29.~	120,000,000		2021.11.29.	2021.11.05.	2025.3.19.
구민주		현황조사	주거 임차인				2020.03.19	미상	
구민주(한국토 지주택 공사)	305호	권리신고	주거 임차인	2020.03.18.~	110,000,000		2020.03.19.	2020.02.11.	2025.3.19.
김관호	3층 402호(문폐상)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.08.09.~	140,000,000		2021.08.10.	2021.07.19.	
		현황조사	주거 임차인				2021.08.10	미상	
	3층 402호(문폐상)	권리신고	주거 임차인	2021.08.09.~ 2023.08.09.	140,000,000		2021.08.10.	2021.07.19.	2025.1.24.
김남호		현황조사	주거 임차인				2015.05.11	미상	
김상경	403호(문폐상)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2020.01.04.~	136,500,000		2020.01.06.	2019.12.12.	
		현황조사	주거 임차인				2020.01.06	미상	
	403.호(문폐상)	권리신고	주거 임차인	2020.01.04.~ 2024.01.03	136,500,000원 중83,636,310원 에 대하여만		2020.01.06.	2019.12.12.	2025.2.6.

					배당요구			
김효원(한국토지주택공사)	301호	등기사항전부증명서	주거임차인	2022.02.24.~	120,000,000		2022.02.24.	2022.01.14.
	301호	권리신고	주거임차인	2022.02.24.~	120,000,000		2022.02.24.	2022.01.14. 2025.3.19.
백다현		현황조사	주거임차인				2020.06.23	미상
백다현(한국토지주택공사)	401호	등기사항전부증명서	주거임차인	2020.06.28.~	126,000,000		2020.06.23.	2020.06.01.
	401호	권리신고	주거임차인	2020.06.28.~	126,000,000		2020.06.23.	2020.06.01. 2025.3.19.
신정민		현황조사	주거임차인				2020.01.06	미상
신정민(한국토지주택공사)	204호	등기사항전부증명서	주거임차인	2020.01.11.~	115,500,000		2020.01.06.	2019.12.17.
	204호	권리신고	주거임차인	2020.01.11.~	115,500,000		2020.01.06.	2019.12.17. 2025.3.19.
안재천		현황조사	주거임차인				2011.09.26	미상
양기용	304호(문폐상)	등기사항전부증명서	주거임차인	2021.03.18.~	120,000,000		2021.03.18.	2021.02.26.
		현황조사	주거임차인				2021.03.18	미상
	304호(문폐상)	권리신고	주거임차인	2021.03.18.~2023.03.18.	120,000,000		2021.03.18.	2021.02.26. 2025.2.3.
유승지	1층 201호(문폐상)	등기사항전부증명서	주거임차인	2021.10.11.~	120,000,000		2021.10.13.	2021.09.15.
		현황조사	주거임차인				2021.10.13	미상
		현황조사	조사된내용없음 임차권자					
	1층 201호(문폐상)	권리신고	주거임차인	2021.10.11.~2023.10.10.	120,000,000		2021.10.13.	2021.09.15. 2025.2.5.
윤유중	지층10 1호(17m ²)	등기사항전부증명서	주거임차인	2021.10.03.~	55,000,000		2021.10.05.	2021.09.09.
		현황조사	주거				2021.10.05	미상

		임차인							
	지층10 1호(17 ㎡)	권리신고	주거 임차인	2021.10.03.~ 2025.10.03.	55,000,000		2021.10.05.	2021.09.09.	2025.1.23.
이지민	404호(문폐상)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.05.29.~	66,000,000		2021.05.31.	2021.05.04.	
		현황조사	주거 임차인				2021.05.31	미상	
	404호(문폐상)	권리신고	주거 임차인	2021.05.29.~	130,000,000		2021.05.31.	2021.05.04.	2025.2.17.
이지영		현황조사	주거 임차인				2021.05.07	미상	
이지영(한국토 지주택 공사)	205호	권리신고	주거 임차인	2021.05.07.~	94,000,000		2021.05.07.	2021.04.13.	2025.3.19.
이지원		현황조사	주거 임차인				2023.05.01	미상	
	문폐상 302호	권리신고	조사된 내용없 음 임차인	2023.05.02.~	110,000,000		2023.05.01.	2023.04.10.	2025.1.14.
임대원		현황조사	주거 임차인				2022.04.06	미상	
임대원(한국토 지주택 공사)	105호	권리신고	주거 임차인	2022.04.09.~	40,000,000		2022.04.06.	2022.03.07.	2025.3.19.
장주화		현황조사	주거 임차인				2022.04.15	미상	
정서현	303호(문폐상)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2019.01.23.~ 2025.01.23.	114,000,000		2019.01.23.	2019.01.23.	
		현황조사	주거 임차인				2019.01.23	미상	
	303호(문폐상)	권리신고	주거 임차인	2019.01.23.~ 2025.01.23.	114,000,000		2019.01.23.	2019.01.23.	2025.3.21.
최용준		현황조사	주거 임차인				2019.08.28	미상	
	문폐상 406호	권리신고	주거 임차인	2019.08.23.~	106,500,000		2019.08.28.	2019.08.16.	2025.2.25.
최진호		현황조사	주거 임차인				2022.04.18	미상	

최진호(한국토지주택공사)	202호	권리신고	주거임차인	2022.04.16.~	120,000,000	50,000	2022.04.18.	2022.02.28.	2025.3.19.
---------------	------	------	-------	--------------	-------------	--------	-------------	-------------	------------

<비고>

김상경:보증금 136,500,000원 중 6,500,000원은 2022. 1. 4.에 증액되었으며, 증액분에 대한 확정일자는 2021.12.08.임. 임대차계약서상 보증금은 136,500,000원이나 83,636,310원에 대하여 권리신고함

백다현(한국토지주택공사):보증금 126,000,000원 중 6,000,000원은 2022.5.28. 증액되었으며 증액된 부분에 대한 확정일자는 2022.5.31.임

신정민(한국토지주택공사):보증금 115,500,000원 중 5,500,000원은 2021.12.14. 증액되었으며 증액된 부분에 대한 확정일자는 2021.12.17.임

이지민:임대차계약서상 보증금은 130,000,000원이나 실제 반환되지 아니한 임차보증금은 66,000,000원임

정서현:보증금 114,000,000원 중 4,000,000원은 2021.1.15. 증액되었으며 증액된 부분에 대한 확정일자는 2021.1.19.이고, 10,000,000원은 2022.11.5. 증액되었으며 증액된 부분에 대한 확정일자는 2022.12.17.임

최용준:임대차계약서상 보증금은 130,000,000원이나 권리신고서상 보증금 106,500,000원으로 신고함

※ 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 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19번 임차권등기가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

일괄매각. 제시외 건물 포함

※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

2025타경100211

[물건 1]

1. 서울특별시 관악구 신림동 10-60
대 169m²

2. 서울특별시 관악구 신림동 10-60

[도로명주소] 서울특별시 관악구 남부순환로190길 22-6
위 지상

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층단독주택

지1 81.10m² 다중주택

1층 78.16m² 다중주택

2층 93.84m² 다중주택

3층 64.84m² 다중주택

옥탑층 9.12m² 계단실(연면적제외)

제시외 2-1 내부미상 판넬조 판넬지붕 1m²

2-2 내부미상 판넬조 3식 m²

2-3 주거용 벽돌조 판넬지붕 29m²

2-4 내부미상(405호,406호) 벽돌조 판넬지붕 55.7m²

2-5 철재계단 파이프조 1식 m²

감정평가액 2,099,996,440

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.10.21	2,099,996,440	209,999,700
2회	2025.12.09	1,679,998,000	167,999,800
3회	2026.01.13	1,343,999,000	134,399,900
4회	2026.02.24	1,075,200,000	107,520,000

일괄매각. 제시외 건물 포함