

서울중앙지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경103794 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 7. 6.	담임법관 (사법보좌관)	김혜진	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.9.18. 가압류		배당요구종기	2025. 11. 17.		
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 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
나찬울	201호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2020.06.13.~	1차 208,000,000원 2차 16,000,000원 증액			2020.06.12.	1차 2020.05.06. 2차 2022.03.16.	
주택도 시보증 공사(나 찬울)	201호	권리신고	주거 임차인	2020.06.13.~	1차 208,000,000원 2차 16,000,000원 증액			2020.06.12.	1차 2020.05.06. 2차 2022.03.16.	2025.8.29.
<비고> 주택도시보증공사(나찬울):주택도시보증공사에서 임차인 나찬울의 임차보증금 우선변제권 승계인으로 권리신고 및 배당요구 신청(주택임대차보호법 제3조의2 제7항)										
※ 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										
- 특별매각조건: 채권자는 매수인에 대해 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환청구권을 포기하고, 임차권등기를 말 소하는 것을 조건으로 매각										

※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

2025타경103794

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 관악구 신림동 610-249, 610-533

우성아트빌

[도로명주소] 서울특별시 관악구 법원단지20길 22

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 공동주택

1층 12.96㎡

2층 121.2㎡

3층 121.2㎡

4층 121.2㎡

5층 119.77㎡

옥탑 1층 12.96㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

2층201호

철근콘크리트구조 27.57㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 신림동 610-249

대 166㎡

2. 동 소 610-533

대 165㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 331분의 21.1472

감정평가액

262,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.06.25

262,000,000

26,200,000

2회

2026.07.30

209,600,000

20,960,000

3회

2026.09.03

167,680,000

16,768,000

4회

2026.10.15

134,144,000

13,414,400

- 임차인 및 임차보증금반환채권승계인 주택도시보증
공사의 매수인에 대한 대항력 포기조건 매각