

서울중앙지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경104549 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 7. 7.	담임법관 (사법보좌관)	최장길	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시			별지 기재와 같음		최선순위 설정	2020.01.29. 압류		배당요구종기	2026. 2. 19.	
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)
박총명	304호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2019.03.06.~	192,000,000			2019.03.06	2019.03.07.	
주택도 시보증 공사	304호	권리신고	주거 임차인	2019.03.06.~	192,000,000			2019.03.06	2019.03.07.	2026.2.10.
<비고> - 주택도시보증공사(임차인 박총명): 경매신청채권자로 임차인의 임차보증금반환채권 양수인(대항력및우선변제권 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 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란 - 주택도시보증공사(양도전:임차인 박총명)로부터 2026.02.13.자에 '임차보증금에 대하여 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기 하며, 전액을 변제받지 못하더라도 임차권등기를 말소하는 것에 동의한다.'는 내용의 약약서가 제출됨										

※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

2025타경104549

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시
- 서울특별시 관악구 신림동 646-317, 646-318, 646-320
대림아트빌
[도로명주소] 서울특별시 관악구 난곡로26길 115

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
5층 공동주택
1층 16.4㎡
2층 151.4㎡
3층 151.4㎡
4층 151.4㎡
5층 151.4㎡
옥탑1층 16.4㎡ (연면적 제외)

전유부분의 건물의 표시
3층304호
철근콘크리트구조 29.97㎡

대지권의 목적인 토지의 표시
토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 신림동 646-317
대 118㎡
2. 동 소 646-318
대 112㎡
3. 동 소 646-320
대 195㎡
대지권의종류 : 1, 2, 3. 소유권
대지권의비율 : 1, 2, 3. 425분의 23.59

감정평가액		221,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.08.04	221,000,000	22,100,000
2회	2026.09.08	176,800,000	17,680,000
3회	2026.10.13	141,440,000	14,144,000
4회	2026.11.17	113,152,000	11,315,200