

서울서부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경65286 부동산임의경매				매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 4. 29.		담임법관 (사법보좌관)	정호경	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시			별지 기재와 같음		최선순위 설정	2015.11.19. 근저당			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(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)		
조사된 임차내역없음												
〈비고〉												
※ 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												
1. 일괄매각. 제시외 건물 포함. 2. 본건 일대는 아파트 재개발사업이 진행중에 있고, 가로주택정비사업이 추진 중인 것으로 조사되므로 경매 참여시 유의하시 기 바란다고 함(감정평가서 참조). 3. 본건 매각물건 관련 별지 서대문구(2025. 8. 11.자) 및 조합(2026. 4. 2.자) 사실조회 회신서 참조하고, 자세한 사항은 서대문 구 및 조합에게 문의요.												

※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

2024타경65286

[물건 1]

1. 서울특별시 서대문구 홍은동 11-478
대 86㎡

매각지분 강형석 소유

2. 서울특별시 서대문구 홍은동 11-478
[도로명주소] 서울특별시 서대문구 홍은중앙로5길 22
위 지상
1호
시멘트 블록조 시멘트 기와지붕 단층
주택
41.32㎡

제시외 2-1 전실 및 다용도실(1층소재) 사시조 및 벽체이용 택산지분 13㎡

매각지분 강형석 소유

감정평가액

550,675,200

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2026.06.16	550,675,200	55,067,600
2회	2026.07.21	440,540,000	44,054,000
3회	2026.08.25	352,432,000	35,243,200
4회	2026.09.29	281,946,000	28,194,600

일괄매각. 제시외 건물 포함.

젊은경제 · 바른행정 · 신속성장, 바로 서대문!



서 대 문 구

행복200%
서대문!

수신 서울서부지방법원(경매3계)

(경유)

제목 **사실조회서 회신(2024타경65286)**

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. '2024타경65286 부동산임의경매'와 관련하여 귀 법원에서 우리 구로 사실조회 요청한 사항에 대하여 아래와 같이 회신합니다.

가. 조회내용

- 1) 재건축, 재개발 정비사업이 진행 중인지 여부 및 진행 중이면 그 진행 단계
- 2) 재건축, 재개발 정비사업조합이 구성되었다면 그 조합의 명칭, 대표자, 송달 장소 등을 확인할 수 있는 자료
- 3) 이 사건 소유자 강형석()이 위 조합의 조합원인지 여부 및 조합원인 경우 특정 호수를 분양받았는지(그 호수, 분양면적, 분양대금 내역, 또는 현금청산대상이라면 그 금액) 여부
- 4) 경매로 소유권을 취득한 매수인이 조합원의 지위를 승계취득하는지 여부 및 승계취득시 매수인이 부담할 부분이 있는지 여부
- 5) 기타 이 사건 경매절차 진행에 참고할 만한 사항

나. 답변내용

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업으로 추진 중으로 현재 조합설립인가('22.11.10.) 단계입니다.
- 조합에 대하여 요청하신 정보는 아래와 같습니다.



조합명칭 : 홍은동 11-360번지 일원 가로주택정비사업조합

대표자 : 정석화

소재지 : 서울특별시 서대문구 홍은중앙로 100-35 201호, 송운빌딩

(☎ 02-395-3737)

우편제출

서울서부지방법원

사실조회서

홍은동 11-360번지 일원 가로주택정비사업조합 귀하

사 건 2024타경65286 부동산임의경매
채 권 자 엠캐피탈 주식회사
채 무 자 강형석
소 유 자 채무자와 같음

위 사건에 관하여 다음 사항을 조회하오니 조속히 회신하여 주시기 바랍니다.

다 음

1. 별지 목록 기재 부동산과 관련하여 진행되는 사업이 있는지
2. 있다면, 그 사업은 어느 단계까지 진행되었는지
3. 이 사건 별지 기재 부동산의 채무자겸소유자 강형석()이 귀 조합의 조합원인지 여부
4. 조합원 자격이 있다면, 수분양자로서 특정호수를 분양 받았는지 여부 및 그 분양호수, 분양면적, 분양대금내역(만약, 이 사건 부동산의 소유자가 분양계약을 체결하지 않았을 경우에는 현금청산의 대상인지 여부 및 그 금액).
5. 경매낙찰인이 조합원의 지위를 승계취득 할 수 있는지 여부 및 승계취득을 한다면 매수인이 부담할 부분(승계취득을 위한 추가분담금이 있는지, 추가분담금이 있다면 그 금액 등 의무사항 유무) 등.
6. 현금 청산의 경우, 청산금지급 전에 토지, 건물의 소유자가 변동되면 청산금은 새로운 소유자에게 지급하는지 여부
7. 이권 정비사업이 어느단계까지 진척되었는지 알기 위한 것입니다.
가. 정비사업의 단계별로 구체적 일자를 기재하여 주시기 바랍니다.
① 조합 설립인가일:
② 사업시행계획 인가 및 고시일:

③ 분양신청기간 :

④ 관리처분계획 인가 및 고시일:

⑤ 이전고시일(도시재개발일 경우 분양처분일, 입체환지일 경우 환지처분일):

⑥ 기타 :

6. 기타 이 사건 부동산경매와 관련하여 참고할 만한 사항.

※ 사실조회를 회신할 때에는 당원의 사건번호(2024타경65286)를 반드시 기재하여 주시기 바랍니다.

※ 사실조회회신은 “전자소송포털 → 서류제출 → 회신서 등 제출 → 사실조회회신서 선택 → 회신서 파일제출”의 방법으로 할 수 있습니다.

2025. 8. 13.

사법보좌관 송 지 현

부동산의 표시

2024타경65286

1. 서울특별시 서대문구 홍은동 11-478
대 86㎡

매각지분 강형석 소유

2. 서울특별시 서대문구 홍은동 11-478
[도로명주소] 서울특별시 서대문구 홍은중앙로5길 22
위 지상
1호
시멘트 블록조 시멘트 기와지붕 단층
주택
41.32㎡

제시외 2-1 전실 및 다용도실(1층소재) 샷시조 및 벽체이용 렉산지붕 13㎡

매각지분 강형석 소유

홍은동 11의 360번지 일원 가로주택정비사업조합

서울특별시 서대문구 홍은중앙로100-35, 2층 201호 ☎ : 02-395-3737 fax : 02-395-3736

문서번호 : GJ-2026-012

시행일자 : 2026년 04월 02일

수 신 : 서울서부지방법원

참 조 : 경매3계

제 목 : 2024타경 65286 부동산임의경매에 대한 회신

당 조합은 귀법원에서 요청한 2024타경 65286 부동산임의경매와 관련한 내용은 아래와 같습니다.

- 아 래 -

1. 가로주택 정비사업을 진행하고 있음
2. 모아타운 사전자문회의 접수 준비 중
3. 강혁석은 조합원으로 확인
4. 조합원 자격이 있지만 아직 분양신청 전임
5. 조합원이 지위는 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법 제24조(조합원의 자격 등) 제2항에 해당 될 경우 가능하며 부담금은 추후 관리처분계획에 따라 변동 될 수 있음
6. 청산금은 새로운 소유자에게 지급하나 등기권리가 이전 되어야 함
7. ① 조합설립인가일 : 2022. 11. 10.
③ ~ ⑥ : 미도래 끝.

홍은동 11의 360번지 일원 가로주택정비사업조합

