

서울중앙지방법원
매각물건명세서

사건	2025타경102655 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 5. 20.	담임법관 (사법보좌 관)	최화선	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	1. 토지 2017.8.30.근저당권 2. 건물 2017.12.29.근저당권		배당요구종 기	2025. 6. 26.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요 구 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)
DOTHI THAN H LUYEN		현황조사	주거 임차인					2023.09.09	미상	
LE THI BICH LOC		현황조사	주거 임차인					2023.09.09	미상	
LIFEN GREN		현황조사	주거 임차인					2011.07.01	미상	
OYAM ADA NANA		현황조사	주거 임차인					2024.03.21.	미상	
	503호	권리신고	주거 임차인	2024.03.21.~	10,000,000		400,000	2024.03.21.	2024.03.21.	2025.6.13.
금경태	201호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2022.05.16.~	90,000,000			2022.05.16.	2022.04.18.	
		현황조사	주거 임차인					2022.05.16.	미상	
	201호	권리신고	주거 임차인	2022.05.16.~	90,000,000			2022.05.16.	2022.04.18.	2025.6.2.
김량화	402호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2020.11.29.~	95,000,000			2020.12.07.	2020.10.19.	
		현황조사	주거 임차인					2020.12.07.	미상	
	402호	권리신고	주거 임차인	2020.11.29.~	95,000,000			2020.12.07.	2020.10.19.	2025.5.6.

김승원		현황조사	주거 임차인				2023.03.23.	미상	
	202호	권리신고	주거 임차인	2023.03.23.~	50,000,000	200,000	2023.03.23.	2023.03.23.	2025.6.26.
김원준		현황조사	주거 임차인				2019.12.18.	미상	
	205호	권리신고	주거 임차인	1차: 2019.12.15.~ 2023.12.14. 2차: 2023.12.15.~	1차: 120,000,000원 2차: 55,000,000원 (65,000,000원 감액)		2019.12.18.	2019.12.02.	2025.6.26.
김해철		현황조사	주거 임차인				2024.01.31	미상	
남궁예 인		현황조사	주거 임차인				2024.06.17.	미상	
	505호	권리신고	주거 임차인	2024.06.15.~	10,000,000	420,000	2024.06.17.	2024.06.12.	2025.6.25.
송진웅		현황조사	주거 임차인				2022.06.30.	미상	
	501호	권리신고	주거 임차인	2022.06.27.~	5,000,000	400,000	2022.06.30.	2025.06.16.	2025.6.16.
신요한		현황조사	주거 임차인				2024.05.03	미상	
엄혜솔		현황조사	주거 임차인				2024.02.27.	미상	
	502호	권리신고	주거 임차인	2024.02.23.~	10,000,000	400,000	2024.02.27.	2024.02.27.	2025.5.15.
유수인		현황조사	주거 임차인				2019.12.23.	미상	
	401호	권리신고	주거 임차인	2019.12.15.~	85,000,000		2019.12.23.	2019.10.30.	2025.6.13.
윤경수	404호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.09.23.~	50,000,000	220,000	2023.09.26.	2023.09.07.	
		현황조사	주거 임차인				2023.09.26.	미상	
	404호	권리신고	주거 임차인	2023.09.23.~	50,000,000	220,000	2023.09.26.	2023.09.07.	2025.6.9.
이지은	304호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2024.02.24.~	70,000,000	100,000	2024.02.26.	2024.02.27.	

		현황조사	주거 임차인				2024.02.26.	미상	
	304호	권리신고	주거 임차인	2024.02.24.~	70,000,000	100,000	2024.02.26.	2024.02.27.	2025.6.8.
장수인		현황조사	주거 임차인				2020.02.18.	미상	
	504호	권리신고	주거 임차인	2020.02.17.~	80,000,000		2020.02.18.	2025.01.15.	2025.5.24.
정다혜	405호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2022.06.12.~	95,000,000		2022.06.13.	2022.05.16.	
	405호	권리신고	주거 임차권 자	2022.06.12.~	95,000,000		2022.06.13.	2022.05.16.	2025.5.26.
정수민	303호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.05.29.~	50,000,000	200,000	2023.05.30.	2023.05.30.	
		현황조사	주거 임차인				2023.05.30.	미상	
	303호	권리신고	주거 임차인	2023.05.29.~	50,000,000	200,000	2023.05.30.	2023.05.30.	2025.5.29.
정종건	305호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2022.06.15.~	95,000,000		2022.06.16.	2022.05.10.	
	305호	권리신고	주거 임차권 자	2022.06.15.~	95,000,000		2022.06.16.	2022.05.10.	2025.5.29.
정효진	204호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2022.09.26.~	100,000,000		2022.09.30.	2022.09.01.	
		현황조사	주거 임차인				2022.09.30.	미상	
	204호	권리신고	주거 임차인	2022.09.26.~	100,000,000		2022.09.30.	2022.09.01.	2025.5.22.
최대영		현황조사	주거 임차인				2020.02.04	미상	
한상윤		현황조사	주거 임차인				2018.01.08.	미상	
	301호	권리신고	주거 임차인	2017.12.31~	80,000,000		2018.01.08.	2018.01.08.	2025.6.24.
〈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. 공부상 '대'이나 현황 남측 일부(25.4㎡)는 도로로 이용 중이며, 면적은 일반건축물대장상 대지면적과 개략적인 현황 측량 등에 의거 사정하였음 3. 일반건축물대장 건축물현황도 상 지1층 일부(현황103호)는 공동취사장, 4층 일부(현황501호, 505호)는 근린생활시설로 등재 되어 있으나, 현황 주택으로 이용 중인 것으로 탐문됨

- ※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

2025타경102655

[물건 1]

1. 서울특별시 동작구 대방동 391-154
대 162.3㎡
2. 서울특별시 동작구 대방동 391-154
[도로명주소] 서울특별시 동작구 대방동3길 17-12
위 지상
철근콘크리트구조 평스라브지붕
4층 단독(다중)주택 및 근린생활시설
지1층 80.57㎡
1층 62.42㎡
2층 63.3㎡
3층 63.3㎡
4층 40.11㎡

- 제시외 2-1 주택일부(내부미상) 판넬조 판넬지붕 41.7㎡
2-2 주택일부(발코니확장) 철근콘크리트구조 10.8㎡
2-3 주택일부(발코니확장) 철근콘크리트구조 3.9㎡
2-4 주택일부(발코니확장) 철근콘크리트구조 3.5㎡
2-5 주택일부(발코니확장) 철근콘크리트구조 10.8㎡
2-6 주택일부(발코니확장) 철근콘크리트구조 3.9㎡
2-7 주택일부(발코니확장) 철근콘크리트구조 3.5㎡
2-8 주택일부(발코니확장) 철근콘크리트구조 10.8㎡
2-9 주택일부(발코니확장) 철근콘크리트구조 3.9㎡
2-10 주택일부(발코니확장) 철근콘크리트구조 3.5㎡

감정평가액		1,935,316,900	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.05.07	1,935,316,900	193,531,700
2회	2026.06.11	1,548,254,000	154,825,400
3회	2026.07.16	1,238,603,000	123,860,300
4회	2026.08.20	990,882,000	99,088,200

1. 일괄매각. 제시외 건물 포함
2. 공부상 '대'이나 현황 남측 일부(25.4㎡)는 도로로
이용 중이며, 면적은 일반건축물대장상 대지면적과
개략적인 현황 측량 등에 의거 사정하였음
3. 일반건축물대장 건축물현황도 상 지1층 일부(현황

103호)는 공동취사장, 4층 일부(현황501호, 505호)는
근린생활시설로 등재되어 있으나, 현황 주택으로 이용
중인 것으로 탐문됨

열람용