

서울북부지방법원

매각물건명세서

|                                                                                                                                                                                  |                       |               |                  |                              |                                      |          |              |                                                    |                                       |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------|----------|--------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| 사건                                                                                                                                                                               | 2025타경11973 부동산강제경매   |               |                  | 매각<br>물건번호                   | 1                                    | 작성<br>일자 | 2026. 8. 10. | 담임법관<br>(사법보좌관)                                    | 장영규                                   | 전자서명<br>완료                 |
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시                                                                                                                                                        |                       | 별지 기재와 같음     |                  | 최선순위<br>설정                   | 2024. 12. 17. 압류                     |          | 배당요구종<br>기   | 2025. 5. 30.                                       |                                       |                            |
| 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<br>성 명                                                                                                                                                                       | 점유<br>부분              | 정보출처<br>구 분   | 점유의<br>권 원       | 임대차기간<br>(점유기간)              | 보 증 금                                |          | 차 임          | 전입신고일자·<br>외국인등록(체<br>류지변경신고)<br>일자·사업자등<br>록 신청일자 | 확정일자                                  | 배당<br>요구여부<br>(배당요구<br>일자) |
| 이민수                                                                                                                                                                              | 전부                    | 현황조사          | 주거<br>임차인        | 미상                           | 120만원                                |          | 120만원        | 미상                                                 | 미상                                    |                            |
| 임재홍                                                                                                                                                                              | 제14층<br>제1401<br>호 전부 | 등기사항전<br>부증명서 | 주거<br>주택임<br>차권자 | 2020. 3. 15.~                | 260,000,000원(1차)<br>273,000,000원(2차) |          |              | 2020. 3. 13.                                       | 2020. 2. 24.(1차),<br>2022. 1. 17.(2차) |                            |
| 주택도<br>시기보<br>증<br>공사                                                                                                                                                            | 제14층<br>1401호<br>전부   | 권리신고          | 주거<br>임차인        | 2020.03.15부터<br>2024.03.14까지 | 260,000,000원(1차)<br>273,000,000원(2차) |          |              | 2020.03.13                                         | 2020. 2. 24.(1차),<br>2022. 1. 17.(2차) | 2025.4.29.                 |
| <b>&lt;비고&gt;</b><br>임재홍:임차권자로서 임차권등기일은 2024년3월29일<br>주택도시보증공사:경매신청채권자로 임차권자 임재홍의 보증금반환채권 양수인임                                                                                   |                       |               |                  |                              |                                      |          |              |                                                    |                                       |                            |
| ※ 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                                                                                                                                   |                       |               |                  |                              |                                      |          |              |                                                    |                                       |                            |
| 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요                                                                                                                                                        |                       |               |                  |                              |                                      |          |              |                                                    |                                       |                            |
| 비고란                                                                                                                                                                              |                       |               |                  |                              |                                      |          |              |                                                    |                                       |                            |
| 주택도시보증공사가 임차보증금에 대하여 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기한다는 확인서를 제출(보증금전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임대차보증금 반환청구권을 포기하고 임차권등기 말소에 동의함).                                                              |                       |               |                  |                              |                                      |          |              |                                                    |                                       |                            |

※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

2025타경11973

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 동대문구 장안동 372-12

아르떼하임

[도로명주소] 서울특별시 동대문구 장한로 107

철근콘크리트구조 평슬래브지붕

15층 공동주택(아파트),업무시설(오피스텔)

지2층 266.49㎡

지1층 53.22㎡

1층 64.97㎡

1층 53.38㎡

2층 255.73㎡

3층 255.73㎡

4층 255.73㎡

5층 255.73㎡

6층 255.73㎡

7층 255.73㎡

8층 255.73㎡

9층 199.33㎡

10층 199.33㎡

11층 199.33㎡

12층 199.33㎡

13층 199.33㎡

14층 199.33㎡

15층 199.33㎡

옥탑1층 27.35㎡ (연면적 제외)

#### 전유부분의 건물의 표시

14층1401호

철근콘크리트구조 공동주택 29.53㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 동대문구 장안동 372-12  
대 463㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 463분의 5.28

감정평가액 213,000,000

| 회차 | 기 일        | 최저매각가격      | 매수신청보증금    |
|----|------------|-------------|------------|
| 1회 | 2026.09.29 | 213,000,000 | 21,300,000 |
| 2회 | 2026.10.27 | 170,400,000 | 17,040,000 |
| 3회 | 2026.12.01 | 136,320,000 | 13,632,000 |
| 4회 | 2027.01.20 | 109,056,000 | 10,905,600 |