

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경149321 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 9. 18.	담임법관 (사법보좌관)	송애순	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.4.27.근저당권		배당요구종기	2025. 3. 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)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
장흥천	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.10.25	미상		
	전부	권리신고	주거 임차인	2022.10.25.~ 2026.10.25.	472,500,000 (22,500,000원 증액)		2022.10.25	2022.10.19. (2024.10.23. 22,500,000원 에 대하여)	2025.1.31.	
<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										
- 본 단지는 재건축정비사업(목동7단지아파트재건축정비사업)이 진행되고 있으므로 경매진행시 확인요망 - 기타 매수인의 지위, 권리, 의무 등에 관한 자세한 사항은 관련법령(도시및 주거환경정비법), 양천구청, 목동7단지 아파트 관리사무소 등에 직접 확인 요망(2026.8.7.자 목동7단지아파트 재건축정비사업조합의 사실조회회신 첨부) - 본 경매 물건의 등기사항전부증명서 상 표제부(1동의 건물의 표시)의 건물의 층별 면적은 2~5층 각 585.7㎡으로 등재되어 있으나, 집합건축물대장 표제부 상 건축물 현황은 2~5층 각 558.7㎡으로 등재되어 있음(감정평가서 참조) - 2025. 7. 24.자 김민영으로부터 이사건 경매목적물에 대한 공사비용(공사대금 기재 없음)을 받지 아니하였다고 주장하는 유치권신고서가 제출되었으나, 그 성립 여부는 불분명함.										

※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

2024타경149321

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시
- 서울특별시 양천구 목동 925, 925-3, 926, 926-2, 927
목동신시가지아파트
제720동
[도로명주소] 서울특별시 양천구 목동로 212

철근콘크리트조 슬래브위 기와
지붕5층 아파트
1층 558.7㎡
2층 585.7㎡
3층585.7㎡
4층585.7㎡
5층585.7㎡
지층 283.92㎡

전유부분의 건물의 표시
제5층 제506호
철근콘크리트조
59.39㎡

- 대지권의 목적인 토지의 표시
- 토지의 표시 :

1. 서울특별시 양천구 목동 925
대 100019.9㎡

2. 동 소 925-3
대 19936㎡

3. 동 소 926
대 24313.5㎡

4. 동 소 926-2
대 13895.2㎡

5. 동 소 927
대 21985.3㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권

대지권의비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 180,149.9분의 56.45
- | | | | |
|-------|------------|---------------|-------------|
| 감정평가액 | | 1,750,000,000 | |
| 회차 | 기 일 | 최저매각가격 | 매수신청보증금 |
| 1회 | 2026.10.07 | 1,750,000,000 | 175,000,000 |
| 2회 | 2026.11.06 | 1,400,000,000 | 140,000,000 |

3회	2026.12.09	1,120,000,000	112,000,000
4회	2027.02.04	896,000,000	89,600,000
기타 매수인의 지위, 권리, 의무 등에 관한 자세한 사항은 관련법령(도시및주거환경정비법), 양천구청, 목 동7단지 아파트 관리사무소 등에 직접 확인 요망			

사 실 조 회 회 신 서

▶사건번호 : 2024타경149321 부동산강제경매

▶회신내용

1) 조회사항

1. 별지 목록 기재 부동산 관련하여 재건축정비사업이 진행 중인지, 진행 중이면 어느 단계까지 진행되었는지 여부
2. 재건축정비사업이 구성되었다면 그 대표자 및 송달장소 등을 확인할 수 있는 자료
3. 이 사건 소유자가 위 조합의 조합원인지 여부 및 조합원인 경우 특정 호수를 분양받았는지(그 호수, 분양면적, 분양대금 내역, 또는 현금청산대상이라면 그 금액) 여부
4. 이 사건 매수인이 조합원의 지위를 승계취득하는지 여부 및 승계취득 시 매수인이 부담할 부분이 있는지 여부

2) 회신내용

- 가. 목동7단지아파트 재건축정비사업조합은 2026년 7월 8일 조합설립인가를 득하였으며 현재 법인 및 사업자등록 상태로 재건축정비사업을 추진하고 있습니다.
- 나. 대표자 및 송달장소 등을 확인할 수 있는 자료로 사업자등록증 첨부합니다.
- 다. 별지 목록 기재 부동산(720동 506호)의 소유자 김인식은 조합설립동의서를 제출하지 않은 미동의자로서 조합원이 아닙니다. 또한, 현재 분양신청 단계가 아니므로 특정 호수를 분양받은 사실이 없습니다.
- 라. 조합설립 미동의자로서 조합원 자격이 없으므로 매수인이 승계취득할 조합원 지위 자체가 존재하지 않습니다. 또한, 본 경매는 금융기관 채무에 의한 것이 아닌 개인 채무에 의한 것으로 「도시 및 주거환경정비법」 제39조 및 같은 법 시행령 제37조에 따른 조합원의 자격 대상에도 해당하지 아니하므로 매수인은 조합원이 될 수 없는 것으로 판단됩니다.

3) 첨부서류

- ① 목동7단지아파트 재건축정비사업조합 사업자등록증
- ② 도시 및 주거환경정비법 발체본

2026.08.07.

목동7단지아파트 재건축정비사업조합 조합장 지 성 진





사 업 자 등 록 증

(법인사업자:본점)

등록번호 : 445-82-00723

법 인 명 (단 체 명) : 목동7단지아파트 재건축정비사업조합

대표자(대표유형) : 지성진

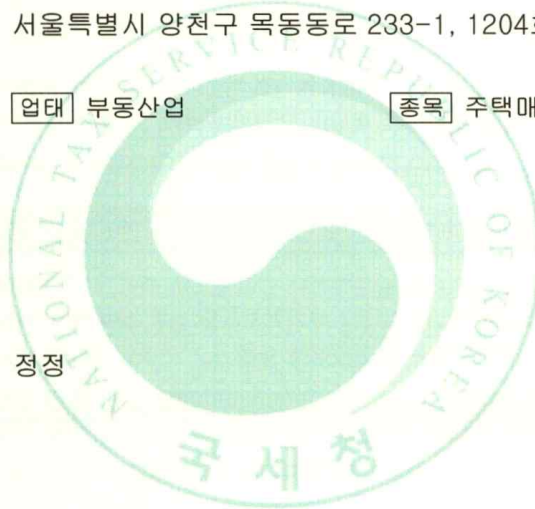
개 업 연 월 일 : 2026 년 07 월 08 일 법 인 등 록 번 호 : 250171-0005223

사 업 장 소 재 지 : 서울특별시 양천구 목동동로 233-1, 1204호(목동, 드림타워)

본 점 소 재 지 : 서울특별시 양천구 목동동로 233-1, 1204호(목동, 드림타워)

사 업 의 종 류 : ☒업태 부동산업 ☒종목 주택매매업

발 급 사 유 : 정정



사업자 단위 과세 적용사업자 여부 : 여() 부(✓)

전자세금계산서 전용 전자우편주소 :

2026 년 07 월 15 일

양 천 세 무 서 장



첨부서류 ② 도시 및 주거환경정비법(약칭: 도시정비법) 발췌본

도시 및 주거환경정비법 제39조(조합원의 자격 등) ① 제25조에 따른 정비사업의 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말하며, 사업시행자가 토지주택공사등인 경우에는 제72조에 따른 분양신청을 할 수 있는 자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다. 다만, 「지방자치분권 및 균형성장예 관한 특별법」 제25조에 따른 공공기관지방이전 및 혁신도시 활성화를 위한 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 토지 또는 건축물을 양수한 경우 양수한 자(공유의 경우 대표자 1명을 말한다)를 조합원으로 본다. <개정 2017. 8. 9., 2018. 3. 20., 2023. 6. 9., 2025. 5. 20., 2026. 6. 2.>

1. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때

2. 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때. 이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분가(세대별 주민등록을 달리하고, 실거주지를 분가한 경우로 한정한다)를 제외하고는 1세대로 본다.

3. 조합설립인가(조합설립인가 전에 제26조제1항 또는 제27조제1항제3호에 따라 토지주택공사등 또는 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때

② 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 “투기과열지구”라 한다)로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하는 경우에는 조합설립인가 후, 재개발사업을 시행하는 경우에는 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수(매매·증여, 그 밖의 권리의 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·이혼으로 인한 양도·양수의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)한 자는 제1항에도 불구하고 조합원이 될 수 없다. 다만, 양도인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 양도인으로부터 그 건축물 또는 토지를 양수한 자는 그러하지 아니하다. <개정 2017. 10. 24., 2020. 6. 9., 2021. 4. 13.>

1. 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 근무상 또는 생업상

의 사정이나 질병치료(「의료법」 제3조에 따른 의료기관의 장이 1년 이상의 치료나 요양이 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다)·취학·결혼으로 세대원이 모두 해당 사업구역에 위치하지 아니한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군으로 이전하는 경우

2. 상속으로 취득한 주택으로 세대원 모두 이전하는 경우

3. 세대원 모두 해외로 이주하거나 세대원 모두 2년 이상 해외에 체류하려는 경우

4. 1세대(제1항제2호에 따라 1세대에 속하는 때를 말한다) 1주택자로서 양도하는 주택에 대한 소유기간 및 거주기간이 대통령령으로 정하는 기간 이상인 경우

5. 제80조에 따른 지분형주택을 공급받기 위하여 건축물 또는 토지를 토지주택공사등과 공유하려는 경우

6. 공공임대주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공분양주택의 공급 및 대통령령으로 정하는 사업을 목적으로 건축물 또는 토지를 양수하려는 공공재개발사업 시행자에게 양도하려는 경우

7. 그 밖에 불가피한 사정으로 양도하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

③ 사업시행자는 제2항 각 호 외의 부분 본문에 따라 조합원의 자격을 취득할 수 없는 경우 정비사업의 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리를 취득한 자에게 제73조를 준용하여 손실보상을 하여야 한다.

도시 및 주거환경정비법 시행령 제37조(조합원) ① 법 제39조제2항제4호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다. 이 경우 소유자가 피상속인으로부터 주택을 상속받아 소유권을 취득한 경우에는 피상속인의 주택의 소유기간 및 거주기간을 합산한다.

1. 소유기간: 10년

2. 거주기간(「주민등록법」 제7조에 따른 주민등록표를 기준으로 하며, 소유자가 거주하지 아니하고 소유자의 배우자나 직계존비속이 해당 주택에 거주한 경우에는 그 기간을 합산한다): 5년

② 법 제39조제2항제6호에서 “대통령령으로 정하는 사업”이란 공공재개발사업 시행자가 상가를

임대하는 사업을 말한다. <신설 2021. 7. 13.>

③ **법 제39조제2항제7호에서 “대통령령으로 정하는 경우”**란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2020. 6. 23., 2021. 7. 13., 2026. 2. 3.>

1. 조합설립인가일부터 3년 이상 사업시행인가 신청이 없는 재건축사업의 건축물을 3년 이상 계속하여 소유하고 있는 자(소유기간을 산정할 때 소유자가 피상속인으로부터 상속받아 소유권을 취득한 경우에는 피상속인의 소유기간을 합산한다. 이하 제2호 및 제3호에서 같다)가 사업시행인가 신청 전에 양도하는 경우

2. 사업시행계획인가일부터 3년 이내에 착공하지 못한 재건축사업의 토지 또는 건축물을 3년 이상 계속하여 소유하고 있는 자가 착공 전에 양도하는 경우

3. 착공일부터 3년 이상 준공되지 않은 재개발사업·재건축사업의 토지를 3년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우

4. 법률 제7056호 도시및주거환경정비법 일부개정법률 부칙 제2항에 따른 토지등소유자로부터 상속·이혼으로 인하여 토지 또는 건축물을 소유한 자

5. 국가·지방자치단체 및 금융기관(「주택법 시행령」 제71조제1호 각 목의 금융기관을 말한다)에 대한 채무를 이행하지 못하여 재개발사업·재건축사업의 토지 또는 건축물이 경매 또는 공매되는 경우

6. 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 “투기과열지구”라 한다)로 지정되기 전에 건축물 또는 토지를 양도하기 위한 계약(계약금 지급 내역 등으로 계약일을 확인할 수 있는 경우로 한정한다)을 체결하고, 투기과열지구로 지정된 날부터 60일 이내에 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 부동산 거래의 신고를 한 경우

7. 투기과열지구로 지정되기 전에 재개발사업·재건축사업의 토지를 거래하기 위해 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따라 토지거래에 대한 허가(변경허가를 포함하며, 이하 “토지거래허가”라 한다)를 신청한 경우로서 투기과열지구로 지정된 이후 토지를 양도하기 위한 계약(해당 신청에 대한 토지거래허가에 따라 계약을 체결한 경우로서 계약금 지급 내역 등으로 계약일을 확인할 수 있는 경우로 한정한다)을 체결한 경우