서 울 서 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2026타경50204 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 11. 2.	담임법관 (사법보좌관)	강우규 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2011.05.13. 근저당			배당요구종기	2026. 5. 22.

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 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자·외국인등록(체류지변경신고)일자·사업자등록 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

이 사건 매각목적물은 도시 및 주거환경정비법상 정비구역으로 재개발, 재건축 관련은 첨부한 각 회신서를 참조하기 바람

※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

2026타경50204

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 서대문구 충정로3가 250-5, 250-70

[도로명주소] 서울특별시 서대문구 충정로 30

철근콩크리트조슬래브지붕5층아파트

1층 862.81㎡

2층 836.36㎡

3층 776.86㎡

4층 776.86㎡

5층 79.34㎡

지하실 218.18㎡

전유부분의 건물의 표시

2층209호

철근콘크리트조

99.5㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 서대문구 충정로3가 250-5 대 75.7㎡

2. 동 소 250-70 대 835㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 275.5분의 8.6

감정평가액		694,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.12.15	694,000,000	69,400,000
2회	2027.01.26	555,200,000	55,520,000
3회	2027.03.09	444,160,000	44,416,000
4회	2027.04.13	355,328,000	35,532,800

사 실 조 회 사 항 (2026타경50204)

1. 이 사건의 구체적인 경위

가. 사건명 : 2026타경50204 부동산임의경매

나. 채권자 : 유한회사 태남흥산

다. 채무자 : 최보옥

라. 소유자 : 채무자와 같음

2. 사실조회사항

별지 목록의 부동산이 ‘정비구역’에 위치한다고 기재된 바

가. 재건축, 재개발 정비사업이 진행중인지 여부 및 진행 중이면 그 단계

나. 정비사업조합이 구성되었다면 그 조합의 명칭, 대표자, 송달장소 등을 확인할 수 있는 자료

다. 이 사건 채무자겸소유자(최보옥)이 위 조합의 조합원인지 여부 및 조합원인 경우 특정 호수를 분양받았는지

라. 경매로 소유권을 취득한 매수인이 조합원 지위를 승계취득하는지 여부 및 승계취득시 매수인이 부담할 부분이 있는지

마. 기타 이 사건 경매절차 진행에 참고할 만한 사항

3. 답변사항

가. 해당 부동산은 ‘마포로5구역제2지구 도시정비형 재개발’ 구역으로, 현재 해당 정비사업은 조합설립인가(사업시행계획인가 준비) 단계임.

나. 마포로5구역제2지구 도시정비형재개발사업조합(조합장: 안병숙)의 조합설립인가 관련 자료는 붙임과 같음.

다. 채무자는 해당 조합의 조합원이며, 관리처분인가 전이므로 분양에 관하여 해당 사항 없음.

라. 「도시 및 주거환경 정비법」 제39조(조합원의 자격 등) 및 해당 조합의 「조합 정관」 제9조(조합원의 자격 등) 제5항에 따라 양도, 상속, 증여, 판결 등으로 조합원의 권리가 이전된 때에는 조합원의 권리를 취득한 자로 조합원이 변경된 것으로 보며, 권리를 양수받은 자는 조합원의 권리와 의무 및 종전의 권리자가 행하였거나 조합이 종전의 권리자에게 행한 처분, 청산시 권리, 의무에 관한 범위 등을 포괄승계함.

붙임 마포로5구역제2지구 조합설립인가서 1부.

서대문구 도시계획과 노신애 주무관 (02-330-1964)

[별지 제12호서식]

마포로5구역제2지구 조합설립(변경)인가서

조합명칭	마포로5구역제2지구 도시정비형재개발사업 조합			
대표자	성 명	안병숙	생년월일	1949.02.04.
	주 소	서울특별시 서대문구 충정로4길 1-4 (전화)02-362-6710		
설립목적	마포로5구역제2지구 도시정비형재개발사업의 시행			
주된사무소의 소재지	서울특별시 서대문구 충정로4길 10, 2층			
사업시행 예정구역	구역명칭	마포로5구역제2지구도시정비형재개발구역	구역면적	5,596.2㎡
	위 치	서울특별시 서대문구 충정로3가 250-7 일대		
조합원수	87명	사업시행계획인가 신청예정시기	구역지신청일정고시일(23년 11월2일)부터 (5년)이내	
등의사항 (토지등 소유자수)	86명		동의율	80.23% (69/86)
	(토지등소유자 : 16명)			
	(건축물소유자 : 3명)			
	(지상권자 : 명)			
	(주택 및 토지소유자 : 53명)			
	(부대시설·복리시설 및 토지소유자 : 14명)			
정비사업전문관리업자	명 칭	화성씨앤디(주)	대표자	서금성
	주된 사무소의 소재지	서울특별시 마포구 마포대로4라길 30-7 화성빌딩2층 (전화)02-2125-6200		

「도시 및 주거환경정비법」 제35조 및 같은 법 시행규칙 제8조에 따라 위와 같이 마포로5구역제2지구 도시정비형재개발사업 조합의 설립을 인가합니다.

2024년 7월 31일

서대문구청장 인

※ 붙임서류 : 조합정관 1부.

※ 조합설립(변경)인가 안내

1. 인가를 받은 때에는 정관이 정하는 바에 따라 토지등소유자에게 그 내용을 통지하고 이해관계인이 열람할 수 있도록 하여야 합니다.(영 제30조)
2. 조합은 조합설립인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 등기함으로써 성립합니다.(법 제38조)
3. 계약(공사, 용역, 물품구매 및 제조 등을 포함)을 체결하려는 경우 도시 및 주거환경정비법령, 정비사업 계약업무 처리기준 등을 따라야 합니다.(법 제29조, 영 제24조)
4. 조합은 총회에서 임원의 선임, 대의원의 선출 또는 시공자를 선정한 때에는 그 명부, 총회회의록, 선임·선출 또는 선정된 자의 자격을 증빙하는 자료를 구청장에게 제출하여야 합니다.
5. 조합원에게 권리변동에 따른 신고 및 권리·의무의 승계에 관하여 알려야 합니다.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

<2026타경50204 사실조회회보서>

1.해당 재개발사업의 단계별 진행상황

→ 조합설립인가 후 시공자를 선정하였음. 통합심의 및 사업시행계획인가를 준비중에 있음

2. 소유자 최보옥이 위 부동산을 기초로 독립된 분양대상자로 인정되는 여부 및 분양대상 자격에 영향을 미치는 개별적인 제한사유의 유무

→ 조합의 사업 단계상 아직 분양신청기간이 아니고, 분양신청 후 관리처분계획인가로서 독립된 분양대상자로 인정되는지가 확정되므로, 지금 단계에서는 확정적인 답변이 어려움
한편, 조합은 최보옥님은 도시정비법 제39조 제1항 각호의 사유에 해당되지 않아 단독으로 분양신청권을 보유하고 있는 것으로 파악하고 있음

3. 소유자에게 이미 부과되거나 납부의무가 발생한 조합비, 정비사업비 등 부담금 및 체납금 유무와 금액, 그 중 경매 매수인이 승계하여 부담할 부분의 유무 및 범위

→ 없음

4. 종전자산평가액, 추정 권리가액 및 추정 추가분담금의 산정 여부와 그 금액 및 기준일

→ 종전자산평가는 도시정비법 제72조 제1항 제1호에 따라 사업시행계호기인가의 고시가 있는 날을 기준으로 평가함. 조합의 사업은 아직 사업시행계획인가를 받지 못하여 종전자산평가를 실시하지 않았음.

5. 그 밖에 경매절차를 진행하는 집행법원이나 매수절차 참가인이 알고 있어야 할 사항

→ 없음