서 울 북 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경112612 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 9. 18.	담임법관 (사법보좌관)	장영규	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2017.01.31. 근저당권			배당요구종기	2024. 9. 25.	

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

- 본건 부동산은 감정평가 당시(2024. 7. 19.) 리모델링 공사중이고, 감정평가액은 리모델링시 소유자가 부담해야하는 분담금을 포함하지 아니한 금액임(감정평가서)
- 본건 부동산 리모델링과 관련하여 동대문구 2025. 5. 9.자 사실조회서 및 신답극동아파트 리모델링 주택조합 2026. 8. 7.자 사실조회서에 의하면
  1) 2024. 12. 착공신고 후 해체작업 중이며
  2) 매수인이 조합원 지위를 승계취득하는 경우 102동 305호(84.88㎡)로 변동되고 분담금은 388,840,065원임(2024년 9월 기준)
  3) 채무자겸소유자는 조합원 계약을 체결하지 않았고 이에 계약금 및 중도금을 납부하지 않은 상태며, 조합 규약 및 계약조건에 따라 계약금, 중도금, 미납기간에 대한 지연이자를 각 납부하여야 함
  4) 기타 매수인의 지위, 권리, 의무등에 관한 자세한 사항은 직접 확인 요함

※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

2024타경112612

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 동대문구 답십리동 464-1
극동아파트
1동
[도로명주소] 서울특별시 동대문구 서울시립대로 5

철근콩크리트조 평스라브 15층
아파트 제1동
1층 807.87㎡
2층 795.91㎡
3층 795.91㎡
4층 795.91㎡
5층 795.91㎡
6층 795.91㎡
7층 795.91㎡
8층 795.91㎡
9층 795.91㎡
10층 795.91㎡
11층 795.91㎡
12층 795.91㎡
13층 795.91㎡
14층 795.91㎡
15층 795.91㎡
지층 666.42㎡

전유부분의 건물의 표시

2층212호
철근콩크리트조
67.95㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 동대문구 답십리동 464-1
대 7286.2㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 7,286.2분의 32.33

감정평가액	633,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금

1회	2026.10.20	633,000,000	63,300,000
2회	2026.11.24	506,400,000	50,640,000
3회	2027.01.05	405,120,000	40,512,000
4회	2027.02.03	324,096,000	32,409,600

동대문구

동 대 문 구

우편제출

수신 서울북부지방법원 경매1계

(경유)

제목 **사실조회서 회신 (서울북부지방법원 2024타경112612)**

2024타경112612 부동산임의경매 사건과 관련하여 요청하신 사실조회신청서에 대하여 아래와 같이 회신하오니 관련 업무에 참고하시길 바랍니다.

□ 사실조회 신청 내용

1) 부동산(답십리동 464-1, 신답극동아파트) 리모델링과 관련하여 조합 구성 여부
2) 조합이 구성되었다면, 그 대표자 및 송달장소 등을 확인할 수 있는 자료
3) 이 사건 소유자(김우정)가 위 조합의 조합원인지 여부 및 특정 호수 분양 여부 등
4) 이 사건 매수인이 조합원의 지위를 승계 취득하는지 여부 등
5) 리모델링 절차가 어느 단계까지 진행되었는지 여부

□ 사실조회 신청에 대한 답변

1) 부동산(답십리동 464-1, 신답극동아파트) 리모델링과 관련하여 조합 구성 여부
   - 조 합 명 : 신답극동아파트 리모델링주택조합 (설립인가일: 2019.03.26.)
2) 조합의 대표자 및 송달장소 등을 확인할 수 있는 자료
   - 대 표 자 : 장승렬
   - 송달장소 : 서울특별시 동대문구 천호대로 149, 2층 201호 (용두동)
3) 조합원 여부, 특정 호수 분양 여부 및 분담금 납부 여부 등
   - 조합원 김우정 (극동아파트 1동 212호 소유), 추가분담금 납부 여부에 대하여는 확인불가
4) 매수인이 조합원의 지위를 승계 취득하는지 여부 등
   - 주택법 시행령 제20조 제8항에 따라 리모델링주택조합 설립에 동의한 자로부터 건축물을 취득한 자는 리모델링주택조합 설립에 동의한 것으로 보며, 상세 권리변동은 해당조합의 권리변동계획(변동면적, 추가 분담금 여부 등)에 따름
5) 리모델링 절차가 어느 단계까지 진행되었는지 여부
   - 2024.12.23. 착공신고 처리 이후 '25.5. 현재 2차 안전진단 진행 중. 끝.

접수 No. 9097
2025.05.09
서울북부지방법원 민사신청과

동 대 문 구 청 장

주무관	**나상록**	주택재건축팀장	**진수준**	주택과장	05/01 **代심미정**

협조자

시행 주택과-12272 (2025. 5. 1.) 접수 ( )

우 02565 서울특별시 동대문구 천호대로 145 (용두동) / https://www.ddm.go.kr

전화 02-2127-5653 /전송 02-2127-3290 / nacr1017@ddm.go.kr / 비공개(4)

우편제출

신답극동아파트 리모델링주택조합

수신 서울북부지방법원 경매1계 법원주사보 이효영

경유 업무 담당자

제목 (2024타경112612 부동산임의경매) 사실조회 회신의 건



1. 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다. 16710

2. 사건 '2024타경112612 부동산임의경매' 관련 사실조회에 대하여 아래와 같이 회신드립니다.

- 아 래 -

■ 조회사항 및 회신

① 별지목록 부동산 리모델링 사업과 관련하여 현재 어느 단계까지 진행되었는지 여부

☞ 회신 : 2024년 12월 착공신고 후 해체작업 중

※ 첨부1: 착공신고필증, 첨부2: 해체감리 보고서

② 별지목록 부동산에 입주가 되었는지 여부 및 위 부동산의 입주자 현황

☞ 회신 : 현재 이주 후 해체 작업 중이며, 입주하지 않아 입주자 없음.

③ 법원 경매절차를 통하여 건물이 매각되어 매수인이 조합원(채무자 김우정, 660829-2079626)으로부터 지위를 승계취득하는 경우 매수인이 취득하는 호수 및 상세 권리변동 내역 등(변동면적, 추가 분담금 등)

☞ 회신 : 매수인이 조합원 지위를 승계취득하는 경우 권리변동 내역

구 분	동 – 호수	전용면적	분담금
리모델링 전	1동 212호	67.95㎡	388,840,065원
리모델링 후	102동 305호	84.88㎡	

※ 첨부3 : 조합원별 계약금 및 중도금 세부 현황(24년 9월 기준)

※ 위 권리변동 내역은 향후 법규개정, 사업환경 변화, 인·허가 조건, 설계변경, 권리변동계획변경 등으로 인해 변경될 수 있음.

3. 현재 조합은 26년 6월 조합원계약을 완료하였으며, 26년 6월부터 7월까지 계약금을 납부하였고, 27년 1월에는 1차 중도금을 납부한 상태입니다. 반면, 해당 세대는 조합원 계약을 체결하지 않았으며 계약금 및 중도금도 납부하지 않은 상태입니다. 따라서, 조합 규약 및 계약조건에 따라 계약 체결 시 계약금, 중도금, 미납기간에 대한 지연이자를 납부하셔야 합니다. 끝.

신답극동아파트 리모델링주택조합장

행정실장 김 세 종 사무장 조합장 장 승 렬
시행 신답극동 2026-82 (2026. 08. 05) 접수
우 02564 서울특별시 동대문구 천호대로 149 2층 201호 (용두동)
전화번호 (02)963-0588 팩스번호 (02)963-0589 / sdkd254@naver.com / 비공개

첨부 1

■ 주택법 시행규칙 [별지 제22호서식]

착공신고필증

건 축 구 분	리모델링	승 인 번 호	2023-주택과-리모델링허가-1
건 축 주	장승렬	법인(주민)등록번호	2601710025805
대 지 위 치	서울특별시 동대문구 답십리동 464-1		
대 지 면 적(㎡)			
건축물명칭		주 용 도	공동주택
건축면적(㎡)	2,635.24	건 폐 율(%)	
연 면 적(㎡)	41,345.71	용 적 율(%)	
착공예정일	2024년12월18일		

주택법시행규칙 제15조제3항의 규정에 의하여 귀하께서 제출하신 착공신청서에 따라 착공신고필증을 교부합니다.

2024년12월23일

동대문구청장 [인]

210mm×297mm[백상지(60g/㎡)]

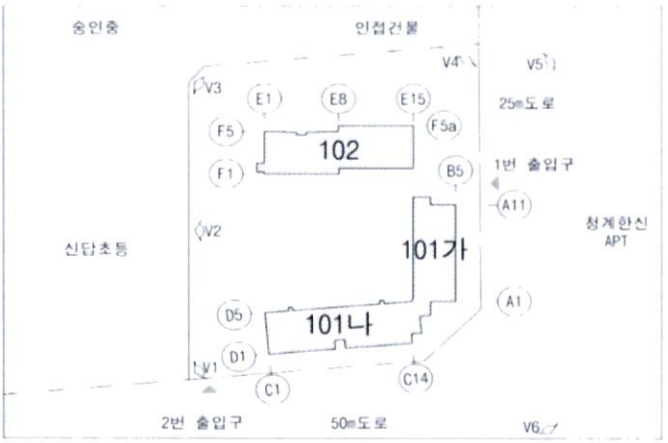
첨부 2

■ 서울특별시 해체공사장 총괄 운영지침 별지 제1호서식

25년12월11일 NO 076

신답극동아파트리모델링현장 점검주요사진 : 현장현황조사 및 전경

a.해체건축물 KEY PLAN-1



b. V1방향 건축물 전경



c. V6방향 건축물 전경



d. V2방향 건축물 전경



e. V5방향 건축물 전경



f. V3방향 건축물 전경



- 공사중 현황 사진으로 작업 계획서에 준하여 작업 되어짐

■ 서울특별시 해체공사장 총괄 운영지침 별지 제1호서식

25년12월11일 NO 076-1

신답극동아파트리모델링현장 점검주요사진 : 안전교육 / 보행자 안전통로 설치 작업 중

a.아침체조 및 안전교육(TBM)



b.오후체조 및 안전교육(TBM)

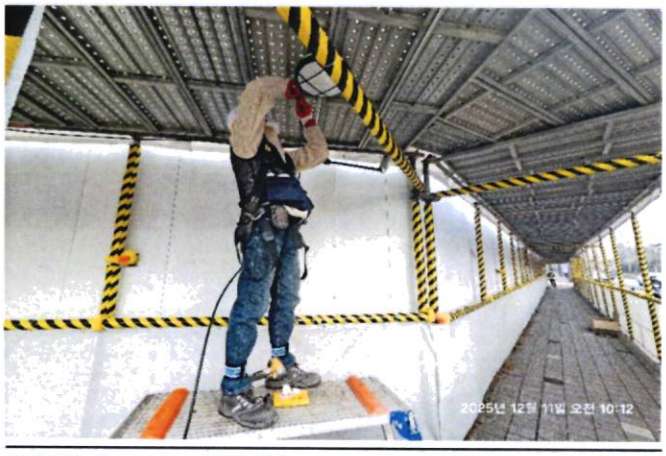


c.보행자 안전통로 설치 작업 중



d.보행자 안전통로 설치 작업 중

(전등작업)



e.동 지하층 집수정 되메우기

(지하층 정리정돈)



f.잔재물 임시보관소 설치작업



- 공사중 현황 사진으로 작업 계획서에 준하여 작업 되어짐

■ 서울특별시 해체공사장 총괄 운영지침 별지 제1호서식

25년12월11일 NO 076-2

신답극동아파트리모델링현장 점검주요사진 : 안전점검 관련 설치 작업

a. 15층 세대 내부 컷팅 구간 추락방지 줄걸이 로프 설치 작업 중

(벽, 바닥 컷팅 위치)



b.15층 세대 내부 컷팅 구간 추락방지 줄걸이 로프 설치 작업 중

(벽, 바닥 컷팅 위치 줄걸이 로프 설치)

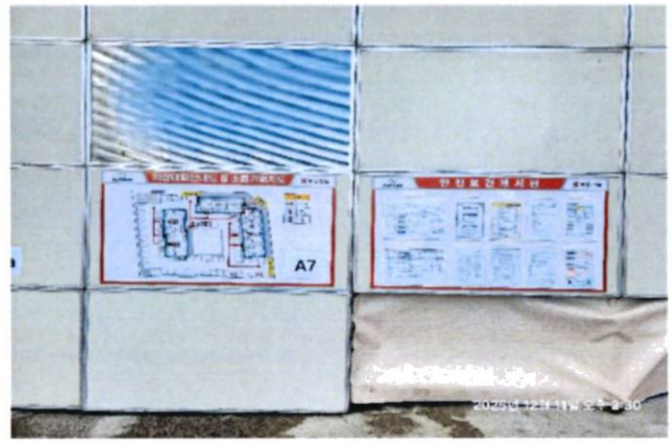


c.15층 세대 내부 컷팅 구간 추락방지 줄걸이 로프 설치 작업 중

(아이볼트 3/8인치 사용하중 150kg)



d.현장내 비상대피안내도 및 소화기배치도 설



e.102동 안전통로 표시작업



f.현장 작업 종료



- 공사중 현황 사진으로 작업 계획서에 준하여 작업 되어짐

첨부 3

조합원별 계약금 및 중도금 세부 현황

□ 조합원 현황

조합원 번호	성명		동 · 호수				비 고
	대표자	공동	리모델링 전		리모델링 후		
22	김우정		1동	212	102동	305	

□ 조합원별 분담금 산출 내역

계약금	중도금						잔 금	합 계
	1차	2차	3차	4차	5차	6차		
38,884,000	38,884,000	38,884,000	38,884,000	38,884,000	38,884,000	38,884,000	116,652,065	388,840,065

신답극동아파트 리모델링주택조합

은행명	계좌번호	예금주
SH수협	1010-2249-7572	신답극동아파트 리모델링주택조합 / 쌍용건설(주)