서 울 북 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경13714 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 1.	담임법관 (사법보좌관)	이승식	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2021년9월17일 근저당권			배당요구종기	2026. 2. 6.	

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

1. 본건 매각부동산은 주택법 상 투기과열지구 내 주택재건축 정비구역에 소재하며, 조합설립인가일은 2026. 2. 12.임.
2. 도시 및 주거환경정비법 제39조 제2항에 따라 투기과열지구로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하는 경우에는 조합설립인가(사업시행자 지정) 후 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수한 자는 조합원이 될 수 없으나, 채무자가 법 제39조 제2항 각호 및 같은법 시행령 제37조 제3항 각호에 해당하거나 신청채권자가 같은법 시행령 제37조 제3항 제5호(금융기관에 대한 채무불이행으로 인한 경매)의 금융기관에 해당하면 매수인은 예외적으로 조합원 자격을 취득할 수 있음(2026. 9. 17.자 도봉구 사실조회 회보서 참조).
3. 따라서 입찰자는 채무자 및 신청채권자가 위 관련 법령의 요건에 해당하는지 여부 및 조합원 취득 가능 여부에 관하여 관할 구청 및 재건축조합 등에 반드시 사전 조사, 확인 후 입찰에 참여하기 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

2025타경13714

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 도봉구 도봉동 87, 87-1, 87-2
삼환도봉아파트
1동
[도로명주소] 서울특별시 도봉구 도봉로180길 6-83

프리케스트 콘크리트조 콘크리트
평 스라브 15층 아파트
1층 857.12㎡ 2층 845.34㎡
3층 845.34㎡ 4층 845.34㎡
5층 845.34㎡ 6층 845.34㎡
7층 845.34㎡ 8층 845.34㎡
9층 845.34㎡ 10층 845.34㎡
11층 845.34㎡ 12층 845.34㎡
13층 845.34㎡ 14층 845.34㎡
15층 845.34㎡
지하층 725.11㎡

전유부분의 건물의 표시

9층 906호
프리케스트 콘크리트조
83.97㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 도봉구 도봉동 87
대 28152.5㎡
2. 동 소 87-1
대 409.6㎡
3. 동 소 87-2
대 54.4㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3. 소유권

대지권의비율 : 1, 2, 3. 28,616.5분의 46.52

감정평가액		631,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.10.27	631,000,000	63,100,000
2회	2026.12.01	504,800,000	50,480,000
3회	2027.01.12	403,840,000	40,384,000

4회	2027.02.17	323,072,000	32,307,200