서 울 동 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경52391 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 7.	담임법관 (사법보좌관)	박강훈 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2025.03.25. 근저당권			배당요구종기	2026. 2. 9.

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)
양형모	602호	현황조사	주거 임차인				2022.11.28.	미상	
	602호	권리신고	주거 임차인	2022.11.28. ~	410,000,000		2022.11.28.	2022.10.11.	2026.1.6.

<비고>

양형모:주식회사 신한은행은 임차인 양형모의 임차보증금반환채권의 질권자로 질권설정액은 372,000,000원임.

※ 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

해당사항없음

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

해당사항없음

비고란

5, 6층 602호: 복층형아파트로 이용중임

※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

2025타경52391

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강동구 명일동 312-165, 312-170, 312-166, 312-248
우성아파트
[도로명주소] 서울특별시 강동구 양재대로147길 40

철근콘크리트조 (철근)콘크리트,평스라브지붕 7층 공동주택(아파트)
1층 201.53㎡
2층 198.34㎡
3층 198.34㎡
4층 191.62㎡
5층 164.08㎡
6층 130.69㎡
7층 120.37㎡
지1층 387.3㎡
옥탑1층(연면적제외) 20.16㎡
옥탑2층(연면적제외) 20.16㎡

전유부분의 건물의 표시

5,6층602호
철근콘크리트조 81.53㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강동구 명일동 312-165 대 172㎡
2. 동 소 312-170 대 126㎡
3. 동 소 312-166 대 165㎡
4. 동 소 312-248 대 125㎡

대지권의종류 : 1. 소유권
2. 소유권
3. 소유권
4. 소유권

대지권의비율 : 1. 172분의 11.1
2. 126분의 19.46
3. 165분의 3.79
4. 125분의 17.53

감정평가액 857,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.16	857,000,000	85,700,000
2회	2027.01.04	685,600,000	68,560,000
3회	2027.02.15	548,480,000	54,848,000
4회	2027.03.29	438,784,000	43,878,400

5, 6층 602호: 복층형아파트로 이용중임