

서울북부지방법원

매각물건명세서

|                                                                                                                                                                                  |                                        |            |           |                              |                 |          |                                                    |                 |                        |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------|-----------|------------------------------|-----------------|----------|----------------------------------------------------|-----------------|------------------------|--------|
| 사건                                                                                                                                                                               | 2025타경12541 부동산임의경매<br>2025타경12645(중복) |            |           | 매각<br>물건번호                   | 1               | 작성<br>일자 | 2026. 7. 20.                                       | 담임법관<br>(사법보좌관) | 이승식                    | 전자서명완료 |
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시                                                                                                                                                        |                                        | 별지 기재와 같음  |           | 최선순위<br>설정                   | 2016년9월30일 근저당권 |          |                                                    | 배당요구종기          | 2025. 7. 31.           |        |
| 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<br>성명                                                                                                                                                                        | 점유<br>부분                               | 정보출처<br>구분 | 점유의<br>권원 | 임대차기간<br>(점유기간)              | 보증금             | 차임       | 전입신고일자·<br>외국인등록(체<br>류지변경신고)<br>일자·사업자등<br>록 신청일자 | 확정일자            | 배당<br>요구여부<br>(배당요구일자) |        |
| 이지원                                                                                                                                                                              | 28층<br>101-2802호                       | 현황조사       | 미상<br>임차인 | 2024.08.01. ~<br>2026.07.31. | 20,000,000      | 미상       | 2025.02.05                                         | 2025.02.05      |                        |        |
| <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                                                                                                                                   |                                        |            |           |                              |                 |          |                                                    |                 |                        |        |
| 1토지 을구 4번(2010년7월28일 제33004호), 5번( 2010년7월28일 제33005호) 구분지상권설정등기                                                                                                                 |                                        |            |           |                              |                 |          |                                                    |                 |                        |        |
| 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요                                                                                                                                                        |                                        |            |           |                              |                 |          |                                                    |                 |                        |        |
|                                                                                                                                                                                  |                                        |            |           |                              |                 |          |                                                    |                 |                        |        |
| 비고란                                                                                                                                                                              |                                        |            |           |                              |                 |          |                                                    |                 |                        |        |
| 토지 별도등기(구분지상권) 있음.                                                                                                                                                               |                                        |            |           |                              |                 |          |                                                    |                 |                        |        |

※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

2025타경12541

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 성북구 하월곡동 46-73

코업스타클래스

[도로명주소] 서울특별시 성북구 화랑로 76

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 41층 공동주택(아파트)판매시설,업무시설,문화 및 집회시설

|      |            |     |         |
|------|------------|-----|---------|
| 지하1층 | 10,341.48㎡ | 19층 | 791.41㎡ |
| 지하2층 | 10,448.95㎡ | 20층 | 791.41㎡ |
| 지하3층 | 10,508.24㎡ | 21층 | 791.41㎡ |
| 지하4층 | 10,620.7㎡  | 22층 | 791.41㎡ |
| 지하5층 | 10,201.58㎡ | 23층 | 791.41㎡ |
| 1층   | 5,911.81㎡  | 24층 | 791.41㎡ |
| 2층   | 5,438.17㎡  | 25층 | 791.41㎡ |
| 3층   | 5,504.34㎡  | 26층 | 791.41㎡ |
| 4층   | 5,189.46㎡  | 27층 | 791.41㎡ |
| 5층   | 5,124.55㎡  | 28층 | 791.41㎡ |
| 6층   | 5,373.16㎡  | 29층 | 791.41㎡ |
| 7층   | 5,084.33㎡  | 30층 | 791.41㎡ |
| 8층   | 5,332.94㎡  | 31층 | 791.41㎡ |
| 9층   | 2,373.86㎡  | 32층 | 791.41㎡ |
| 10층  | 2,236.86㎡  | 33층 | 791.41㎡ |
| 11층  | 1,944㎡     | 34층 | 791.41㎡ |
| 12층  | 859.57㎡    | 35층 | 791.41㎡ |
| 13층  | 791.41㎡    | 36층 | 791.41㎡ |
| 14층  | 791.41㎡    | 37층 | 791.41㎡ |
| 15층  | 791.41㎡    | 38층 | 791.41㎡ |
| 16층  | 791.41㎡    | 39층 | 791.41㎡ |
| 17층  | 791.41㎡    | 40층 | 419.24㎡ |
| 18층  | 791.41㎡    | 41층 | 419.24㎡ |

#### 전유부분의 건물의 표시

28층 101-2802호

철근콘크리트구조

166.87㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 성북구 하월곡동 46-73  
대 12694㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 12,694분의 36.08

---

|       |               |
|-------|---------------|
| 감정평가액 | 1,740,000,000 |
|-------|---------------|

| 회차 | 기 일        | 최저매각가격        | 매수신청보증금     |
|----|------------|---------------|-------------|
| 1회 | 2026.08.19 | 1,392,000,000 | 139,200,000 |
| 2회 | 2026.09.29 | 1,113,600,000 | 111,360,000 |
| 3회 | 2026.10.27 | 890,880,000   | 89,088,000  |
| 4회 | 2026.12.01 | 712,704,000   | 71,270,400  |

토지 별도등기(구분지상권) 있음.

---