서 울 중 앙 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경102969 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 2.	담임법관 (사법보좌관)	고원혁 **전자서명완료**
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2025.05.20.경매개시결정			배당요구종기	2025. 8. 1.

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)
박정진	전부	등기사항전부증명서	주거 임차권자	2020.04.10.~	278,250,000원(2022.01.17. 13,250,000원 증액)		2020.04.10.	1차:2020.02.24.(265,000,000원) 2차:2022.01.17.(13,250,000원 증액부분)	

<비고>
박정진:임차권자 박정진은 경매신청권자임

※ 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

매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 5번 임차권등기(2024.06.14. 제100892호)있음 [임대차보증금 278,250,000원(2022.01.17. 13,250,000원 증액), 전입일자 2020.04.10. 확정일자 1차2020.02.24.(265,000,000원) 2차 2022.01.17.(13,250,000원 증액부분)] 배당에서 전액 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수함

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

임차인 박정진은 대항력 있는 임차인으로 배당에서 보증금을 변제받지 못하면 잔액을 매수인이 인수함

※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

2025타경102969

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강남구 역삼동 681-26, 681-34
역삼동하나빌
[도로명주소] 서울특별시 강남구 봉은사로 312

철근콘크리트조
(철근)콘크리트,평슬라브지붕
15층 아파트,근린생활시설
지하3층 436.93㎡
지하2층 491.01㎡
지하1층 432.82㎡
1층 185.14㎡
2층 401.13㎡
3층 401.13㎡
4층 387.62㎡
5층 387.62㎡
6층 387.62㎡
7층 387.62㎡
8층 387.62㎡
9층 387.28㎡
10층 387.28㎡
11층 387.28㎡
12층 387.28㎡
13층 387.28㎡
14층 387.28㎡
15층 387.28㎡

전유부분의 건물의 표시

6층602호
철근콘크리트조 28.44㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강남구 역삼동 681-26
대 310.1㎡
2. 동 소 681-34
대 394.9㎡
대지권의종류 : 1, 2. 소유권
대지권의비율 : 1, 2. 705분의 4.89

감정평가액 452,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.05	185,139,000	18,513,900
2회	2026.12.10	148,111,000	14,811,100
3회	2027.01.14	118,489,000	11,848,900
4회	2027.02.25	94,791,000	9,479,100

임차인 박정진은 대항력 있는 임차인으로 배당에서 보증금을 변제받지 못하면 잔액을 매수인이 인수함