서 울 북 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2026타경10350 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 7. 20.	담임법관 (사법보좌관)	김태현 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2015. 7. 14. 근저당권			배당요구종기	2026. 6. 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)
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. 이 사건 목적물이 속한 재건축사업과 관련하여 도봉구와 주식회사 코람코자산신탁의 별지 사실조회회신서 참조 요함
2. 기타 매수인의 지위와 관련하여, 취득할 권리 및 부담할 의무 등에 관한 자세한 내용은 위 주식회사 코람코자산신탁에 직접 문의 요망

※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

2026타경10350

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 도봉구 도봉동 87, 87-1, 87-2
삼환도봉아파트
4동
[도로명주소] 서울특별시 도봉구 도봉로180길 6-83

1층 1397.33㎡ 2층 1374.13㎡
3층 1374.13㎡ 4층 1374.13㎡
5층 1374.13㎡ 6층 1374.13㎡
7층 1374.13㎡ 8층 1374.13㎡
9층 1374.13㎡ 10층 1374.13㎡
11층 1374.13㎡ 12층 1374.13㎡
13층 1374.13㎡ 14층 1374.13㎡
15층 1374.13㎡
지하층 1197.22㎡

전유부분의 건물의 표시

제12층 제1205호
프리케스트 콘크리트조
73.89㎡

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 40.55

감정평가액 555,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.08.25	555,000,000	55,500,000
2회	2026.10.07	444,000,000	44,400,000
3회	2026.11.03	355,200,000	35,520,000
4회	2026.12.08	284,160,000	28,416,000

서울북부지법 2026타경10350 부동산임의경매 2026.7.21. 제출 원본과 상위 없음

청렴 실천, YES! 도봉

도 봉 구

우편제

수신 서울북부지방법원 경매7계
(경유)
제목 사실조회서 회신(2026타경10350 부동산임의경매)

서울북부지방법원 사건번호 2026타경10350 부동산임의경매 관련하여 우리 구에 사실조회 요청하신 사항에 대하여 아래와 같이 회신합니다.

접수 No. 2026.06.26 서울북부지방법원 민사신청과

13293

○ 사건개요
- 사 건 : 2026타경10350 부동산임의경매
- 채권자 : 한국주택금융공사
- 채무자 : [redacted]
- 소유자 : [redacted]

○ 회신내용

1. 재건축정비사업이 진행 중인지, 진행 중이면 어느단계까지 진행되었는지 여부
   - 삼환도봉아파트는 지정개발자(신탁업자) 지정(2026.2.12.)됨

2. 재건축정비사업조합이 구성되었다면 그 대표자 및 송달장소 등 확인할 수 있는 자료
   · 법인의 명칭 : ㈜코람코자산신탁
   · 대표자 : [redacted]
   · 사무소 : 서울특별시 강남구 삼성로511, 3층(삼성동, 아이콘삼성)
   · 연락처 : 02-787-0000

3. 이사건 소유자 [redacted]가 위 조합의 조합원인지 여부 및 조합원인 경우 특정호수를 분양받았는지 여부
   - 「도시 및 주거환경정비법」 **제39조(조합원의 자격등)제1항**에 따르면 "정비사업의 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말함)은 토지등소유자(재건축사업에 동의한 자만 해당)로 하되, 대표하는 1명을 조합원으로 본다." 라고 규정하며,
   - 사건의 소유자 [redacted]은 조합원이며, 조합원이 분양을 받으려면 「도시 및 주거환경 정비법」 **제72조(분양공고 및 분양신청)**에 따라 사업시행계획인가 고시 이후 진행됨.

4. 이 사건 매수인이 조합원의 지위를 승계취득하는지 여부 및 승계취득 시 매수인이 부담할 부분이 있는지 여부
   - 「도시 및 주거환경정비법」 **제39조(조합원의 자격등)제2항제7호**에 따르면 " 투기과열지구로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하는 경우에는 조합설립인가 후, 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수한 자는 조합원이 될 수 없다. 다만, 양도인

이 그 밖의 불가피한 사정으로 양도하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우 그 양도인으로부터 그 건축물 또는 토지를 양수한 자는 그러하지 아니하다" 라고 규정하고 있으므로, 양도인이 위 조항에 해당되는지 판단이 필요함. 끝.

도 봉 구 청 장

주무관 [redacted] 재건축팀장 [redacted] 재건축재개발과 2026. 6. 24.
장 [redacted]
협조자
시행 재건축재개발과-7978 (2026. 6. 24.) 접수
우 01331 서울특별시 도봉구 마들로 656, (방학동) / https://www.dobong.go.kr
전화번호 02-2091-3405 팩스번호 02-2091-6255 / nn12@dobong.go.kr / 비공개(5)

서울북부지법 2026타경10350 부동산임의경매 2026.7.21. 제출 원본과 상위 없음

2026타경 10350

주식회사 코람코자산신탁

우편제출

우 06158 서울 강남구 삼성로 511 / 전화 02-787-0000 / 팩스 02-2088-6622~3 담당 [redacted]

문서번호 : 도정-2026-001-229
시행일자 : 2026-07-15
수 신: 서울 도봉구 마들로 749 서울북부지방법원 경매7계 법원주사 김[redacted]
참 조:
제 목: 「삼환도봉아파트 재건축사업」(시행) 사실조회 회신의 건

1. 귀 법원 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 귀 법원에 사실조회 요청에 대한 회신입니다.

3. 소유자 김[redacted](삼환도봉아파트 4동 1205호)는 도시 및 주거환경정비법 제27조에 따라 ㈜코람코자산신탁이 지정개발자(신탁업자)로 하는것에 동의한 토지등소유자임을 알려드립니다.

4. 아울러, 당 현장은 2026년 2월 12일 ㈜코람코자산신탁이 지정개발자(신탁업자)로 지정되었으며, 귀 법원이 확인 요청하시는 분양신청 여부, 분양대금 내역, 현금청산대상 금액은 아직 인허가 절차가 진행되지 않았음을 알려드리며, 마지막 질의 토지등소유자 지위 승계와 관련해서는 현재 당 현장은 투기과열지구로 도시 및 주거환경정비법 제39조 제2항 및 동법 시행령 제37조에 따라 승계될 것으로 사료되오나, 당사는 인허가청이 아님으로 최종 승계여부는 추후 인허가 절차에 따라 확정됨을 알려드립니다. 끝.

접수 No. 2026.07.16 서울북부지방법원 민사신청과

14862

이 우편물은 2026-07-15
제 3133210002354호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함
서울삼성2동우편취급국장
대한민국 KOREA

주식회사 코람코자산신탁 대표이사

0615

서울북부지법 2026타경10350 부동산임의경매 2026.7.21. 제출 원본과 상위 없음

KORAMCO REITS & TRUST

(주)코람코자산신탁
서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 아이콘삼성)
Tel 02 787 0000

일일 B2 132 88 81
의집M 서울도봉
31332-1000-2354
특납 서울북부지방법원경매7계법
W3990=속납 26/07/15
대한민국 KOREA