서 울 북 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2026타경10988 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 1.	담임법관 (사법보좌관)	김태현 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2020. 1. 9. 근저당권			배당요구종기	2026. 9. 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	정보 출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자·외국인등록(체류지변경신고)일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
김 재(KIM JAY)	미상	현황 조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2025.04.03.	미상	
김 존윤(KIM JOHN YUL)	미상	현황 조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2025.04.24.	미상	
김 채욱(KIM CHAE OK)	미상	현황 조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2025.04.03.	미상	
박 에스터(PARK ESTHER)	미상	현황 조사	미상 임차인	미상	미상	미상	2025.04.24.	미상	

<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

2026타경10988

[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

11층1112호
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		577,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.12.08	577,000,000	57,700,000
2회	2027.01.26	461,600,000	46,160,000
3회	2027.03.03	369,280,000	36,928,000
4회	2027.04.06	295,424,000	29,542,400

문화와 경제가 살아 숨 쉬는 도봉

도 봉 구

수신 서울북부지방법원
(경유)
제목 **사실조회 회보(2026타경 10988 부동산임의경매)**

1. 서울북부지방법원(2026타경 10988 부동산임의경매) 사실조회와 관련하여 아래와 같이 회신합니다.

☐ **사건개요**

○ 사 건: 2026타경10988 부동산임의경매
○ 채권자: 이에이에스제십오차유동화전문 유한회사
○ 채무자: 주식회사 [redacted]
○ 소유자: [redacted]

☐ **회신내용**

○ 별지 목록 기재 부동산 관련하여 재건축정비사업이 진행 중인지, 진행 중이면 어느 단계까지 진행되었는지 여부
- 삼환도봉아파트 재건축사업은 2026.02.12. 사업시행자(신탁업자) 지정 고시 됨

○ 재건축정비사업이 구성되었다면 그 대표자 및 송달장소 등을 확인 할 수 있는 자료
- 사업시행자: 주식회사 코람코자산신탁(대표이사 [redacted])
- 송달장소: 서울특별시 강남구 삼성로511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)

○ 이 사건 소유자 [redacted]가 위 조합의 조합원인지 여부 및 조합원인 경우 특정 호수를 분양받았는지 여부
- 해당 사건의 [redacted]는 삼환도봉아파트 재건축사업의 위탁자로써 분양대상자이며, 현재 해당사업의 조합원분양은 이루어지지 않았음

○ 이 사건 매수인이 조합원의 지위를 승계취득하는지 여부 및 승계취득 시 매수인이 부담할 부분이 있는지 여부
- 「도시 및 주거환경정비법」제39조제2항에 따라 조합설립인가(사업시행자 지정)된 토지 및 건축물의 양도인이 조합원인 경우에도 예외 요건을 충족하는 경우를 제외하고는 조합원 지위 양도가 불가함

2. 본 사실조회 회신내용과 관련하여 더 궁금하신 사항이 있으실 경우 도봉구청 재건축재개발과 재건축팀(☎02-2091-3407)로 문의하시기 바랍니다.

도 봉 구 청 장

지방시설주사보 [redacted] 재건축팀장 [redacted] 재건축재개발과 2026. 8. 12.
장 [redacted]

협조자

시행 재건축재개발과-10427 (2026. 8. 12.) 접수

우 01331 서울특별시 도봉구 마들로 656 (방학동) / https://www.dobong.go.kr
전화번호 02-2091-3407 팩스번호 02-2091-6255 / lucymelody@dobong.go.kr / 비공개(6)

주식회사 코람코자산신탁

우 06158 서울 강남구 삼성로 511, 3층(삼성동, 아이콘삼성) / 전화 02-787-0273 / 팩스 02-787-0171 / 담당자 : [redacted] 과장

문 서 번 호 : 도정-2026-001-296
시 행 일 자 : 2026-09-09
수 신 : 서울 도봉구 마들로 749 서울북부지방법원
참 조 : 서울북부지방법원 경매7계 법원주사 [redacted]
제 목 : **사실조회 요청에 따른 정정 공문 회신의 건**

1. 귀 법원 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 도정-2026-001-274 으로 발송한 사실조회 공문 정정 회신입니다.

3. 소유자 [redacted]삼환도봉아파트 4동 1112호)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, 동법 시행령 제37조 제1항 제5호 및 주택법 시행령 제71조 제1호 각 목의 금융기관에 해당하지 아니한 것으로 토지등소유자 지위 승계가 어려울것으로 사료되오나, 당사는 인허가청이 아님으로 최종 승계여부는 추후 인허가 절차에 따라 확정됨을 알려드립니다. 끝.

접수 No. 19231
2026.09.10
서울북부지방법원 민사신청과

주식회사 코람코자산신탁 대표이사