서 울 동 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2026타경50254 부동산임의경매 2026타경99(중복)	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 27.	담임법관 (사법보좌관)	박강훈 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2016.02.25. 근저당권			배당요구종기	2026. 5. 11.

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)
주식회사 신한은행 (임차인: 최기황)	103동 401호	권리신고	주거 임차인	2017.09.05.~ 2027.09.06.	630,000,000		2016.06.30.	2016.05.12. (최초 확정일자)	2026.5.7.
최기황	401호	현황조사	주거 임차인				2016.06.30.	미상	
	103동 401호	권리신고	주거 임차인	2016.06.30.~	630,000,000 (최후보증금)		2016.06.30.	2016.05.12. (최초확정일 자)	2026.5.6.

<비고>

* 주식회사 신한은행(임차인:최기황): 임차인 최기황의 임대차보증금반환채권의 질권자로 질권설정액은 516,000,000원임
* 최기황: 1차 계약 보증금 200,000,000원 차임 550,000원, 확정일자 2016. 5. 12.
2차 계약 보증금 630,000,000원, 확정일자 2021. 10. 08.

※ 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

※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

2026타경50254

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강동구 암사동 442-1, 443, 443-3
한강현대아파트
103동
[도로명주소] 서울특별시 강동구 올림픽로104길 41

철근콘크리트조 콘크리트
박공지붕 17층 아파트
1층 266.26㎡
2층 263.24㎡
3층 263.24㎡
4층 263.24㎡
5층 260.26㎡
6층 260.26㎡
7층 260.26㎡
8층 260.26㎡
9층 260.26㎡
10층 260.26㎡
11층 260.26㎡
12층 260.26㎡
13층 260.26㎡
14층 260.26㎡
15층 260.26㎡
16층 260.26㎡
17층 145.26㎡

전유부분의 건물의 표시

4층401호
철근콘크리트조
115.00㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강동구 암사동 442-1
대 5637.3㎡
2. 동 소 443
대 1518.7㎡
3. 동 소 443-3
대 5333㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3. 소유권

대지권의비율 : 1, 2, 3. 12,489분의 39.896

감정평가액		1,270,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.16	1,270,000,000	127,000,000
2회	2027.01.04	1,016,000,000	101,600,000
3회	2027.02.15	812,800,000	81,280,000
4회	2027.03.29	650,240,000	65,024,000