



서울북부지방법원 본원 9계(02-910-3679) / 매각기일 : 2025.02.27(木) (10:00)

2023타경119340 서울특별시 성북구 장위동 75-267 외 1필지

소재지	서울특별시 성북구 장위동 75-267 외 1필지 디스코 네이버 주택 상가 토지		
물건종별	다가구(원룸등)	감정가	348,659,600원 @2,515
토지면적	전체: 96㎡(29.04평) 지분: 45.83㎡(13.86평)	최저가	(64%) 223,142,000원 @1,610
건물면적	132.3㎡(40.02평)	보증금	(10%) 22,314,200원
매각물건	건물전부, 토지지분	소유자	주춘지
개시결정	2023-12-29	채무자	주춘지
사건명	부동산강제경매	채권자	(주)보성
		오늘조회: 5 2주누적: 82 2주평균: 6	
		구분	매각기일
		1차	2024-12-17
		2차	2025-01-16
		3차	2025-02-27
		최저매각가격	348,659,600원
		결과	유찰
			278,928,000원
			223,142,000원



매각토지.건물현황 (감정원 : 석원감정평가 / 가격시점 : 2024.01.15 / 보존등기일 : 1992.11.11)

목록	지번	용도/구조/면적/토지이용계획		㎡당 단가 (공시지가) +	감정가	비고	
토지	1 장위동 75-267	대공방어협조구역, 도시지역, 과밀억제권역, 가축사육제한구역, 토지거래...	대 41.5㎡ (12.55평)	6,430,000원 (2,905,000원)	266,845,000원	☞ 전체면적 83㎡ 중 갑구 14번 주춘지 지분 83분의 25 및 갑구 16번 주춘지 지분 83분의 16.5 매각	
토지	2 장위동 75-268	대공방어협조구역, 도시지역, 과밀억제권역, 가축사육제한구역, 토지거래...	도로 4.33㎡ (1.31평)	3,540,000원 (958,600원)	15,328,200원	☞ 전체면적 13㎡ 중 갑구 1번 주춘지 지분 9분의 3 매각	
		면적소계 45.83㎡(13.86평)		소계 282,173,200원			
건물	1 돌곶이로 138-16 [장위동 75-267] 벽돌조 스투브 지붕	1층	다가구용 단독주택	33.45㎡(10.12평)	560,000원	18,732,000원	* 사용승인:1992.10.19
		2층	다가구용 단독주택	30.65㎡(9.27평)	560,000원	17,164,000원	* 사용승인:1992.10.19
		지하	다가구용 단독주택	35.55㎡(10.75평)	560,000원	19,908,000원	* 사용승인:1992.10.19
		면적소계 99.65㎡(30.14평)		소계 55,804,000원			
제시외 건물	1 돌곶이로 138-16 [장위동 75-267] 기존벽체이용 및 샤시조 등		계단실	11.77㎡(3.56평)		7,000,000원	매각포함 * 계단실전체
		1층	다용도실	4.4㎡(1.33평)	150,000원	660,000원	매각포함
		2층	다용도실	2.24㎡(0.68평)	100,000원	224,000원	매각포함
		옥상	다용도실	11.04㎡(3.34평)	210,000원	2,318,400원	매각포함
		지하	보일러실	0.56㎡(0.17평)	150,000원	84,000원	매각포함
		지하	다용도실	2.64㎡(0.8평)	150,000원	396,000원	매각포함
		제시외건물 포함 일괄매각		면적소계 32.65㎡(9.88평)		소계 10,682,400원	
감정가	토지:45.83㎡(13.86평) / 건물:132.3㎡(40.02평)		합계	348,659,600원		건물전부, 토지지분	
현황 위치	* 본건은 서울특별시 성북구 장위동 소재 "광운초등학교" 남서측 인근에 위치하고 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대로 주위환경은 보통시됨. * 본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 근거리 지하철6호선 "돌곶이역"이 소재하는 등 전반적 교통상황은 보통시됨. * 1) 인접지 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로 다가구용 단독주택 건부지로 이용중임. 2) 인접지 대비 등고 평탄한 가장형의 토지로						

	도로로 이용중임. * 본건은 서측으로 노폭 약3~3.5미터 내외의 현황 도로 소재함.
참고사항	* 일괄매각. 제시외 건물 포함 * 본건은 다가구용 단독주택(3가구)으로 이용중임. *토1,2) 토지는 지분매각임.

임차인현황 (말소기준권리 : 2023.12.29 / 배당요구종기일 : 2024.03.14)



임차인	점유부분	전입/확정/배당	보증금/차임	대항력	배당예상금액	기타
김상진	주거용 지층1호	전입일자: 2020.07.10 확정일자: 미상 배당요구: 없음	미상		배당금 없음	공유자
배동운	주거용 미상	전입일자: 2019.04.12 확정일자: 미상 배당요구: 없음	미상		배당금 없음	
손영	주거용 미상	전입일자: 2015.07.30 확정일자: 미상 배당요구: 없음	미상		배당금 없음	
이옥진	주거용 일부(1층 방2칸)	전입일자: 2023.07.04 확정일자: 2023.06.30 배당요구: 2024.01.30	보15,000,000원 월420,000원	있음	소액임차인	
한국토지주택공사	주거용 2층 전부	전입일자: 2023.06.09 확정일자: 2023.05.02 배당요구: 2024.02.26	보120,000,000원	있음	소액임차인	
한기선	주거용 미상	전입일자: 2023.06.09 확정일자: 미상 배당요구: 없음	미상		배당금 없음	입주자
임차인분석	임차인수: 6명, 임차보증금합계: 135,000,000원, 월세합계: 420,000원 ☞ 건1~3) 조사외 소유자 점유, 전입세대주 채무자(소유자) 주춘지를 발견함. 전입세대주 배동운외 3명을 발견하여 주민등록 표에 의하여 작성하였음. ☞ 폐문부채로 소유자 및 점유자들을 만나지 못하여 노크하여도 응답이 없음. ☞ 안내문을 입구 현관문 및 각 호실에 부착하였으나 아무 연락이 없어 점유자 확인 불능임. ☞ 한국토지주택공사:입주자 한기선에 대한 전세임대주택의 임차인임. ☞ 상기 임차인들은(는) 전입일상 대항력이 있으므로, 보증금있는 임차인일 경우 인수여지 있어 주의요함. ▶매수인에게 대항할 수 있는 임차인 있으며, 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함					

건물등기부

No	접수	권리종류	권리자	채권금액	비고	소멸여부
1(갑8)	2020.03.13	소유권이전(매매)	주춘지			
2(갑11)	2023.12.29	강제경매	(주)보성	청구금액: 55,206,888원	말소기준등기 2023타경119340	소멸

토지등기부

No	접수	권리종류	권리자	채권금액	비고	소멸여부
1(갑1)	1991.08.20	소유권이전(상속)	주춘지외4명		주춘지 27/83, 김상진 20/83, 김운정 김현정 각 18/83	
2(갑2)	1996.11.15	갑구1번주춘지,김상진,김운정,김현정지분중일부이전	이한식		매매, 6/83	
3(갑11)	2017.07.11	갑구1번주춘지지분전부이전	최경임		매매, 25/83	
4(갑12)	2018.03.16	최경임지분전부이전	주명선		매매, 25/83	
5(갑14)	2020.03.13	주명선지분전부이전	주춘지		매매, 25/83	
6(갑16)	2020.11.25	김현정지분전부이전	주춘지		증여, 16.5/83	
7(갑18)	2023.12.29	갑구14,16번주춘지지분 강제경매	(주)보성	청구금액: 55,206,888원	말소기준등기 2023타경119340	소멸

기타사항	☞ 장위동 75-267 토지, 장위동 75-267 건물 등기부상
관련정보	[관련사건] 분양대금 등 지급청구의 소-서울중앙지방법원 2013가합501198 판결정본  
주의사항	☞ 매각으로 매수인의 건물 소유를 위한 대지 전체에 대한 법정지상권 성립 여부는 알 수 없고, 이를 감안한 감정평가는 불능이라는 감정인의 답변서가 제출되었음. 따라서 건물에 대한 최저매각가격은 토지 이용권한의 유무를 감안하지 않은 가격이므로 매수신청인들은 주의를 요함 ☞ 본 건은 장위8구역 공공재개발 사업(단계:정비구역지정) 지역이며, 2024.08.29.자 성북구의 사실조회회신서에 의하면 해당지번(성북구 장위동 76-267, 76-268)은 현재 장위8구역 공공재개발정비사업 구역 내로 2023.12.29.자로 정비구역

	지정고시, 2024.01.10.자로 사업시행자(서울주택도시공사)가 지정고시되었으며, 2024.04.29.자로 주민대표회의가 구성되어 사업 추진 중에 있다고 함. 기타 권리승계 등 자세한 사항은 관할 관청에 문의 요함.
전문가멘트	<p>*본 건은 법정지상권 성립여부가 문제되는 경매물건입니다. 기본적인 성립요건은 최선순위 근저당이나 가압류 당시에 건물이 있었는지 건물의 소유자는 토지 소유자와 일치 하였는지를 확인하여야 합니다. 기본적인 조사 방법은 등기부, 건축물대장, 건축허가일시, 재산세 과세 대장을 통한 자료조사와 탐문 조사(대출자, 인근 거주자)가 있습니다. 일반론에 대한 추가적인 내용은 PC버전은 등기부 요약란 아래의 유치권/법정지상권 버튼을 눌러 참고하시고 모바일버전의 경우 자료실의 관련자료를 참고하시기 바랍니다. 본 건에서 구체적으로 검토하여야 할 사항은 다음과 같습니다.</p> <p>== 판례는 토지가 공유이고 공유자 중의 한 사람이 다른 공유자의 동의를 얻어서 건물을 신축한 상태에서 토지의 지분과 건물이 경매된 경우 다른 토지지분 소유자에게 법정지상권을 강제할 수는 없기 때문에 법정지상권은 불성립한다고 합니다. 그러나 같은 토지 위에 다른 토지 지분권자 소유의 건물이 있는 경우 구분소유적 공유관계일 수 있습니다. 구분소유적공유는 외형은 공유이지만 당사자 간에는 토지를 구분하여 사용하므로 토지를 구분하여 각각 단독으로 사용하는 토지에 공유자의 건물이 있는 경우 소유자동일성이 인정됩니다. 법정지상권이 성립하면 구분소유적 공유는 낙찰자가 동일한 상태의 권리관계를 승계(현재의 토지이용 상태를 그대로 이어 받음)하므로 타 토지의 토지사용이 제한됩니다. 따라서 현장조사를 통하여 구분소유적 공유 여부에 대하여 구체적 확인이 필요합니다. 참고로 재개발/재건축과 관련하여는 조합원으로서의자격 취득 여부(자격 승계 여부), 이에 따른 분양 물건의 가치, 추가부담금의 액수, 조건 그리고 재개발/재건축 진행상황 등을 알아보아야 합니다. 만약 조합원 자격이 없다면 청산금의 액수를 알아야합니다. (관련 정보는 추지주체인 재개발/재건축조합해당지자체의 담당부서, 인근의 중개업소 등을 방문하여 문의 하시면 됩니다.) 최종적으로 위 조사내용을 바탕으로 입찰여부와 입찰가를 산정하여야 합니다.</p>

건축물정보[출처 :공공데이터 포털]

소재지	서울특별시 성북구 장위동 75-267번지			구분	일반건축물
층수	지상 2 층/ 지하 1 층			호수/가구수/세대수	0/3/0
대지면적	0 m ²	건폐율	0 %	총주차대수	0 대
건축면적	0 m ²	용적률	0 %	허가일자	-
연면적	99.65 m ²	용도	다가구용단독주택(3가구)	착공일자	-
				사용승인일	1992.10.19
건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적	
주건축물	지하/지1층	벽돌구조, 벽돌조	다가구용단독주택	35.55 m ²	
주건축물	지상/1층	벽돌구조, 벽돌조	다가구용단독주택	33.45 m ²	
주건축물	지상/2층	벽돌구조, 벽돌조	다가구용단독주택	30.65 m ²	

주택공시가격[출처:국토교통부]

소재지	공시기준	공시가격+
서울특별시 성북구 장위동 10001동	2024.1	217,000,000원

국토교통부 단독/다가구 실거래가 - 서울특별시 성북구 장위동

매매						전·월세		
유형	대지면적 (m ²)	연면적(m ²)	계약일	거래금액(만원)	건축년도	계약면적 (m ²)	계약일	거래금액(만원)
다가구	99	150	2025.1.8	54,500	1992	39.09	2025.1.2	9,000
다가구	119	197	2024.11.7	60,000	1992	45.75	2025.1.4	보2,000 / 월80
다가구	83	118	2024.11.16	59,800	1994	30	2025.1.2	7,000
다가구	148	295	2024.10.24	116,000	2018	20	2025.1.7	보200 / 월20
다가구	106	149	2024.8.22	69,000	2017	16	2025.1.19	보1,000 / 월50

지자체 정보 및 기타현황

인근역과의 거리 (반경 1km이내)	* 6호선 돌곶이역 586m
장위2동 주민센터	[02770] 서울 성북구 돌곶이로27길 12 / 전화: 02-2241-5680 / 팩스: 02-2241-6518

옥션원 대표 080-625-7700 / 권리분석 02-588-7051~3 / 본 서비스는 면책조건으로 제공됨. (출력일2025.02.04)