

수원지방법원 안산지원

매각물건명세서

사건	2025타경51672 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 17.	담임법관 (사법보좌관)	김은희	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.02.02. (압류)		배당요구종기	2025. 5. 7.		
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 성명	점유 부분	정보 출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
주택도시 보증공사 (임차인 박정훈)	주택 전부	등기사항 전부 증명서	주거 임차권자	2022.02.10.~	259,000,000		2022.02.10.	2022.01.24.	
	제737호 전부	권리 신고	주거 임차인	2022.02.10.~ 2024.02.09.	259,000,000		2022.02.10.	2022.01.24.	2025.02.10.
<비고> 주택도시보증공사(임차인 박정훈): ①경매신청채권자로서 `주택임대차보호법` 제3조의 2 제7항 제9호의 양수인임 ②임차인`박정훈`은 주택임차권자로서 주택임차권등기일은 2024.03.08.임 ③배당요구일자는 강제경매신청서 접수일이고, 권리신고 내용 중 `임대차기간,보증금,전입신고일자`은 경매신청서에 첨부된 `전세계약서`등에 근거함 ※ 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 ①2025.03.월분까지 공용부분에 대한 관리비 2,054,210원이 미납되었다는 신고서(첨부한 2025.05.12.자 관리비 미납신고서 참조 포함)가 제출되어 있음 ②주택도시보증공사(양도전:임차인 박정훈)로부터 '임차보증금에 대하여 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기하며, 보증금전액을 변제받지 못하더라도 임차권등기 말소에 동의한다.'는 내용의 협약서가 2026.03.17. 제출됨									

- ※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

2025타경51672

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경기도 광명시 소하동 1343-2, 1343-3

소하람2

[도로명주소] 경기도 광명시 소하로92번길 11

철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕7층업무시설

지4층1664.98㎡

지3층1327.59㎡

지2층1587.73㎡

지1층1634.87㎡

1층1039.82㎡

2층1298.84㎡

3층1298.84㎡

4층1298.84㎡

5층1298.84㎡

6층1298.84㎡

7층1247.42㎡

전유부분의 건물의 표시

7층737호

철근콘크리트구조35.02㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 광명시 소하동 1343-2

대 1006.6㎡

2. 동 소 1343-3

대 998.3㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 2,004.9분의 13.0560

감정평가액 254,000,000

회차 기 일 최저매각가격 매수신청보증금

1회	2026.04.16	254,000,000	25,400,000
2회	2026.05.28	177,800,000	17,780,000
3회	2026.07.09	124,460,000	12,446,000
4회	2026.08.27	87,122,000	8,712,200

-
- ① 2025.03.월분까지 공용부분에 대한 관리비 2,054,210원이 미납되었다는 신고서(첨부한 2025.05.12.자 관리비 미납신고서 참조 요함)가 제출되어 있음
- ② 주택도시보증공사(양도전:임차인 박정훈)로부터 '임차보증금에 대하여 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기하며, 보증금전액을 변제받지 못하더라도 임차권등기 말소에 동의한다.'는 내용의 확약서가 2026.03.17.제출됨
-

관리비 미납(연체) 신고서

사건번호 : 2025타경51672
채 권 자 : 주택도시보증공사
채 무 자 : 최 상 민
소 유 자 : 최 상 민
이해관계인 : 경기도 광명시 소하로92번길 11, 소하람2차오피스텔상가관리단
관리인 김 준 연

위 사건과 관련한 경기도 광명시 소하로92번길 11, 소하람2차오피스텔 제737호에 대하여 이해관계인은 관리업무 주체로서 미납한 관리비 채권을 가지고 있는바, 그 관리비는 일반관리비, 위탁수수료, 화재보험료, 수선유지비 등으로 모두 입주자 전체의 공동의 이익을 위하여 집합건물을 통일적으로 유지·관리해야 할 필요에 의해 일률적으로 지출되지 않으면 안되는 성격의 비용에 해당하는 것에 대한 금원으로서 이는 특정승계인(낙찰자)에게 승계되므로(대법원 2006.6.29. 선고 2004다3598,3604) 이 사건 매각절차에서 고지할 필요가 있음에 따라 아래와 같이 신고하며,

아 래

1. 미납관리비의 범위

금 2,054,210원 (미납금액 1,909,410원 + 연체료 144,800원)이고, 이는 2025년 3월분까지로서 관리비 미납시 미납관리비는 증가합니다.

첨부서류

1. 미납대장, 고유번호증사본

2025. 5. 8.



신고인 : 소하람2차오피스텔상가관리단
관리인 김 준 연 (인)



수원지방법원 안산지원 귀중

미납대장

관리비

1 동 737 호 ~ 1 동 737 호

기준결산일 : 2025년 5월 7일

동	호	부과년월	구분	부과액	연체료	후연체료	연체료계	미납합계	비고
1	737	2025.03	소유자	211,530	0	4,370	4,370	215,900	
		2025.02	소유자	228,810	4,690	0	4,690	233,500	
		2025.01	소유자	236,170	4,850	7,290	12,140	248,310	
		2024.12	소유자	231,910	11,920	0	11,920	243,830	
		2024.11	소유자	218,930	11,290	11,300	22,590	241,520	
		2024.10	소유자	208,330	21,610	0	21,610	229,940	
		2024.09	소유자	200,400	20,950	0	20,950	221,350	
		2024.08	소유자	210,000	22,030	0	22,030	232,030	
		2024.07	소유자	163,330	16,330	8,170	24,500	187,830	
	호계	9건		1,909,410	113,670	31,130	144,800	2,054,210	
동계	1건	9건		1,909,410	113,670	31,130	144,800	2,054,210	
합계	1건	9건		1,909,410	113,670	31,130	144,800	2,054,210	