

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경8719 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 22.	담임법관 (사법보좌관)	오광호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2022.11.22. 가압류			배당요구종기	2025. 7. 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 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김정빈	건물 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2018.12.24 ~	210,000,000		2018.12.24	2018.12.05/ 2020.11.27		
주택도 시보증 공사	204호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2018.12.20 ~ 2023.10.04	210,000,000		2018.12.24 (김정빈)	2018.12.05	2025.5.19.	
<p><비고></p> <p>김정빈 : 주택임차권 등기일은 2023.01.26.임 등기기록상 주택임차권 등기의 점유개시일자(2018.12.24)와 제출한 임대차계약서상 임대차기간(2018.12.20~) 상이함 1차(2018.12.20~2020.12.19) : 보증금 207,000,000원, 확정일자 2018.12.05 2차(2020.12.20~2022.12.19) : 보증금 210,000,000원으로 증액, 확정일자 2020.11.27 주택도시보증공사 : 이 사건 신청채권자로 주택임차권자 김정빈의 지위를 일부 승계(207,000,000원)하여 권리신고 및 배당요구함</p>										
<p>※ 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.</p>										
<p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>- 을구 3번 주택임차권 등기와 관련하여 매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임차보증금 210,000,000원, 전입일자 2018.12.24, 확정일자 2018.12.05 및 2020.11.27) 배당에서 보증금이 전액 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수함</p>										
<p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
<p>비고란</p> <p>- 집합건축물대장상 '업무시설-오피스텔'로 등재되어 있으나, 현황 주거용으로 사용중임</p>										

※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

2025타경8719

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 779-9
씨앤케이
[도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로 262

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
9층 업무시설(오피스텔)
지하1층 212.46㎡
1층 86.36㎡
2층 145.85㎡
3층 145.85㎡
4층 145.85㎡
5층 145.85㎡
6층 145.85㎡
7층 145.85㎡
8층 145.85㎡
9층 100.93㎡

전유부분의 건물의 표시

제2층 제204호
철근콘크리트구조 28.98㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 779-9
대 328.3㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 328.3분의 10.32

감정평가액		201,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.11	82,330,000	8,233,000
2회	2026.04.16	65,864,000	6,586,400
3회	2026.05.28	52,691,000	5,269,100
4회	2026.07.17	42,153,000	4,215,300