

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경8778 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 9. 1.	담임법관 (사법보좌관)	이성희	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.02.24. 강제경매개시결정		배당요구종기	2025. 5. 27.		
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)	
조규민	건물 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2019.11.08 ~	240,000,000		2019.11.08	2019.10.15		
주택도 시보증 공사	101동 비104호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2019.11.08 ~ 2023.11.08	240,000,000		2019.11.08 (조규민)	2019.10.15	2025.5.19.	
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>조규민 : 주택임차권 등기일은 2023.11.22.임</p> <p>주택도시보증공사 : 이 사건 신청채권자로 주택임차권자 조규민의 지위를 승계하여 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>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 집합건축물대상상 '오피스텔'로 등재되어 있으나, 현황 주거용으로 사용중임</li> <li>- 임차인 조규민 및 주택임차권 승계인 주택도시보증공사는 매수인에 대하여 배당받지 못하는 잔액에 대한 임차보증금반환청구권을 포기하고, 주택임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각</li> </ul>										

※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

2025타경8778

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 111-84, 111-85, 111-86

킹덤그레이스

제101동

[도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로 219

철근콘크리트구조 평스라브지붕 7층 도시형생활주택(단지형다세대), 업무시설

, 근린생활시설

지2층 318.53㎡

지1층 345.88㎡

1층 158.69㎡

2층 183.63㎡

3층 183.63㎡

4층 133.66㎡

5층 131.86㎡

6층 121.46㎡

7층 120㎡

옥탑1층 12.6㎡ (연면적제외)

#### 전유부분의 건물의 표시

제지하1층 제비104호

철근콘크리트구조 42.87㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 111-84

대 285㎡

2. 동 소 111-85

대 241㎡

3. 동 소 111-86

대 235㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3. 소유권

대지권의비율 : 1, 2, 3. 761분의 19.33

감정평가액

298,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2025.10.23

298,000,000

29,800,000

2회

2025.11.26

238,400,000

23,840,000

3회

2026.01.21

190,720,000

19,072,000

---

4회	2026.03.11	152,576,000	15,257,600
----	------------	-------------	------------

---

- 임차인 및 주택임차권 승계인 주택도시보증공사의  
배당받지 못하는 잔액에 대한 임차보증금반환청구권 포  
기 조건 매각

---