

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경8823 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 5.	담임법관 (사법보좌관)	이성희	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2023.09.05. 압류		배당요구종기	2025. 6. 3.		
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 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
박재민	건물 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2020.12.11 ~	208,000,000		2020.12.11	2020.11.23		
이재정	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2025.02.28	미상		
주택도 시보증 공사	202호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2020.12.11 ~ 2023.03.31	208,000,000		2020.12.11 (박재민)	2020.11.23	2025.5.30.	
<b>&lt;비고&gt;</b>										
박재민 : 주택임차권 등기일은 2023.01.12.임 주택도시보증공사 : 이 사건 신청채권자로 주택임차권자 박재민의 지위를 승계하여 권리신고 및 배당요구함										
※ 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
<b>비고란</b>										
- 임차인 박재민 및 주택임차권 승계인 주택도시보증공사는 매수인에 대하여 배당받지 못하는 잔액에 대한 임차보증금반환청구권을 포기하고, 주택임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각										

※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

2025타경8823

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 475-14, 475-14  
디에이씨  
[도로명주소] 서울특별시 강서구 등촌로13자길 33-9  
  
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택  
1층 16.28㎡  
2층 125.92㎡  
3층 125.92㎡  
4층 42.28㎡  
5층 43.21㎡  
옥탑1층 12.32㎡(연면적제외)

#### 전유부분의 건물의 표시

제2층 제202호  
철근콘크리트구조 27.6㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 475-14  
대 210.1㎡  
대지권의종류 : 1. 소유권  
대지권의비율 : 1. 210.1분의 21.06

감정평가액		203,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.21	203,000,000	20,300,000
2회	2026.03.11	162,400,000	16,240,000
3회	2026.04.16	129,920,000	12,992,000
4회	2026.05.28	103,936,000	10,393,600

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