

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경8913 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 7.	담임법관 (사법보좌관)	오광호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2022.11.10. 가압류		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)	
강새롬	건물 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.05.20 ~	329,000,000		2021.05.20	2021.03.16		
주택도 시보증 공사	에이동 301호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.05.20 ~ 2023.10.04	329,000,000		2021.05.20 (강새롬)	2021.03.16	2025.5.26.	
최정윤	301호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.08.20	미상		
<비고> 강새롬 : 주택임차권 등기일은 2023.06.16.임 주택도시보증공사 : 이 사건 신청채권자로 주택임차권자 강새롬의 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										
비고란 - 임차인 강새롬 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

2025타경8913

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 개봉동 312-41, 312-48, 312-49
다원리치빌4차
제에이동
[도로명주소] 서울특별시 구로구 개봉로3가길 82-22

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 4층 도시형생활주택-단지형다세대주택
지1층 260.73㎡
1층 126.31㎡
2층 126.31㎡
3층 113.42㎡
4층 72.89㎡
옥탑1층 13.32㎡(연면적 제외)

전유부분의 건물의 표시

제3층 제301호
철근콘크리트구조 43.82㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 개봉동 312-41
대 168㎡
2. 동 소 312-48
대 168㎡
3. 동 소 312-49
대 168㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3. 소유권

대지권의비율 : 1, 2, 3. 504분의 37.159

감정평가액		442,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.11	442,000,000	44,200,000
2회	2026.04.16	353,600,000	35,360,000
3회	2026.05.28	282,880,000	28,288,000
4회	2026.07.17	226,304,000	22,630,400

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