

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경9610 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 30.	담임법관 (사법보좌관)	오광호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2024.12.04. 압류			배당요구종기	2025. 7. 16.	
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)	
오승균	현황상 201호 건물 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2022.01.15 ~	205,000,000		2022.01.14	2022.01.06		
주택도 시보증 공사	201호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2022.01.15 ~ 2024.01.14	205,000,000		2022.01.14 (오승균)	2022.01.06	2025.4.15.	
<p><비고></p> <p>오승균 : 현황상 201호의 임차인으로 주택임차권 등기일은 2024.04.12.임</p> <p>주택도시보증공사 : 주택임차권자 오승균의 지위를 승계한 이 사건 신청채권자로 권리신고 및 배당요구일은 경매신청일임</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"> - 감정평가서상 매각대상 부동산은 공부와 현황이 불일치함(201호 내지 203호의 등기기록 및 건물물대장 현황도와 현관문 호수 표시가 바뀌어 있고(공부상 201호는 현황상 202호, 공부상 202호는 현황상 203호, 공부상 203호는 현황상 201호), 점유부분의 면적, 대지권비율, 감정평가금액이 다소 상이) - 공부상 201호의 소유자 김용상이 현황상(문폐상) 201호(공부상 203호)를 잘못 점유하였고, 이를 오승균에게 임대함 - 본건 매각대상 부동산은 공부상 201호(현황상 202호)를 기준(감정평가서 호별배치도 및 내부구조도상 '적색선 내 부분')으로 매각하고, 임차인에 대한 배당은 현황상 201호를 기준으로 진행함 - 매각대상인 공부상 201호(현황상 202호)의 인도와 관련하여 매수인이 별도의 인도소송을 제기하여야 할 가능성이 있음 - 임차인 오승균 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

2025타경9610

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 개봉동 320-12, 320-30
[도로명주소] 서울특별시 구로구 개봉로17나길 61-21

철근콘크리트구조 경사슬라브지붕
5층 공동주택(다세대주택) 및 제2종근린생활시설(사무소)
1층 64.9㎡
1층 26.76㎡
2층 139.9㎡
3층 139.9㎡
4층 104.92㎡
5층 80.54㎡

전유부분의 건물의 표시

제2층 제201호
철근콘크리트구조 29.39㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 개봉동 320-12
 대 180.1㎡
 2. 동 소 320-30
 대 127.7㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권
대지권의비율 : 1, 2. 307.8분의 20.54

감정평가액		224,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.11	224,000,000	22,400,000
2회	2026.04.16	179,200,000	17,920,000
3회	2026.05.28	143,360,000	14,336,000
4회	2026.07.20	114,688,000	11,468,800
- 공부(201호)와 현황(202호) 불일치 - 임차인 및 주택임차권 승계인 주택도시보증공사의 배당받지 못하는 잔액에 대한 임차보증금반환청구권 포 기 조건 매각			