

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경10195 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	2023.01.27. 압류		배당요구종기	2025. 9. 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)	
강세현	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.11.28	미상		
정장미	건물 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.07.30 ~	278,000,000		2021.07.30	2021.07.22		
주택도 시보증 공사	1303호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.07.30 ~ 2024.02.14	278,000,000		2021.07.30 (정장미)	2021.07.22	2025.9.3.	
<b>&lt;비고&gt;</b> 정장미 : 주택임차권 등기일은 2023.08.24.임 주택도시보증공사 : 이 사건 신청채권자로 주택임차권자 정장미의 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> - 집합건축물대장상 '오피스텔'로 등재되어 있으나, 현황 주거용으로 사용중임 - 임차인 정장미 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

2025타경10195

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 981-3  
엠제이타운  
[도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로 288

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 18층 업무시설

지2층 141.24㎡

지1층 37.33㎡

1층 51.48㎡

1층 21.63㎡

2층 98.79㎡

3층 98.79㎡

4층 98.79㎡

5층 98.79㎡

6층 98.79㎡

7층 98.79㎡

8층 98.79㎡

9층 98.79㎡

10층 151.83㎡

11층 151.83㎡

12층 151.83㎡

13층 151.83㎡

14층 151.83㎡

15층 151.83㎡

16층 136.02㎡

17층 136.02㎡

18층 151.83㎡

옥탑1층 19.52㎡

전유부분의 건물의 표시

제13층 제1303호  
철근콘크리트구조 28.24㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 981-3  
대 280.3㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 280.3분의 5.25

감정평가액

262,000,000

---

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.21	262,000,000	26,200,000
2회	2026.03.11	209,600,000	20,960,000
3회	2026.04.16	167,680,000	16,768,000
4회	2026.05.28	134,144,000	13,414,400

---

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

---