

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경10561 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 9.	담임법관 (사법보좌관)	오광호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.06.24. 강제경매개시결정		배당요구종기	2025. 9. 23.		
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)	
김미선	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2022.03.02 ~	338,000,000		2022.03.02	2022.01.19		
주택도 시보증 공사	805호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2022.03.02 ~ 2024.03.02	338,000,000		2022.03.02 (김미선)	2022.01.19	2025.9.2.	
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>김미선 : 주택임차권 등기일은 2024.03.14.임</p> <p>주택도시보증공사 : 이 사건 신청채권자로 주택임차권자 김미선의 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 김미선 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

2025타경10561

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 24-71  
더포레스트(화곡1)  
[도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로42나길 6-11

철근콘크리트구조 평지붕 9층 오피스텔  
지1층 206.57㎡  
1층 48.54㎡  
2층 190.38㎡  
3층 190.38㎡  
4층 190.38㎡  
5층 190.38㎡  
6층 190.38㎡  
7층 190.38㎡  
8층 190.38㎡  
9층 190.38㎡  
옥탑1층 21.76㎡

전유부분의 건물의 표시

제8층 제805호  
철근콘크리트구조 29.02㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 24-71  
대 327㎡

대지권의종류 : 1. 소유권  
대지권의비율 : 1. 327분의 8.1464

감정평가액		335,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.11	335,000,000	33,500,000
2회	2026.04.16	268,000,000	26,800,000
3회	2026.05.28	214,400,000	21,440,000
4회	2026.07.17	171,520,000	17,152,000

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