

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경10993 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 28.	담임법관 (사법보좌관)	이성희	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2023.01.20. 압류		배당요구종기	2025. 10. 14.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 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	차입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
임세환	건물 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2019.11.21 ~	105,000,000		2019.11.21	2019.10.24/ 2021.11.30		
조길운	현황상 201호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2019.02.20	미상		
주택도 시보증 공사	202호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2019.11.21 ~ 2024.06.10	105,000,000		2019.11.21 (임세환)	2019.10.24/ 2021.11.30	2025.10.2.	
<b>&lt;비고&gt;</b>										
임세환 : 주택임차권 등기일은 2023.12.07.임 1차(2019.11.21~2021.11.20) : 보증금 100,000,000원, 확정일자 2019.10.24 2차(2021.11.20~2023.11.20) : 보증금 105,000,000원으로 증액, 확정일자 2021.11.30 주택도시보증공사 : 이 사건 신청채권자로 주택임차권자 임세환의 지위를 승계하여 권리신고 및 배당요구함 조길운 : 부동산현황조사보고서 기재 현황상 '201호'의 임차인 '조길운'은 '조길운'의 오기임										
※ 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 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
<b>비고란</b>										
- 감정평가서에 의하면 집합건축물대상상 건축물현황도가 '201호'와 바뀌어 공부와 현황이 불일치(전유부분의 면적, 대지권비율, 감정평가금액 동일) - 이 사건 매각대상인 등기사항증명서 및 출입문표시 '202호'는 건축물대장의 오류로 인하여 건축물현황도상 '201호'를 지칭하는 것으로 보이므로, 이를 매각함(감정평가서 호별매치도상 '적색선 내 부분'이 아닌 '반대쪽 부분'을 매각) - 임차인 임세환 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

2025타경10993

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 양천구 신월동 331-46  
제가동  
[도로명주소] 서울특별시 양천구 지양로 171

철근콘크리트 평스라브지붕 4층  
다세대주택(9세대)  
1층 92.70㎡주택(2세대)  
2층 93.48㎡주택(2세대)  
3층 93.48㎡주택(2세대)  
4층 79.62㎡주택(2세대)  
지층96.51㎡주택(1세대)  
52.33㎡, 주차장44.18㎡  
옥탑 12.74㎡ 물탱크실

전유부분의 건물의 표시

제2층 제202호  
철근콘크리트조  
40.37㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 양천구 신월동 331-46  
대 496㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 496분의 26.89

감정평가액		129,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.26	129,000,000	12,900,000
2회	2026.01.21	103,200,000	10,320,000
3회	2026.03.11	82,560,000	8,256,000
4회	2026.04.16	66,048,000	6,604,800

- 공부와 현황 불일치(201호와 건축물현황도 바뀜)  
- 임차인 및 주택임차권 승계인 주택도시보증공사의  
배당받지 못하는 잔액에 대한 임차보증금반환청구권 포  
기 조건 매각