

서울남부지방법원

매각물건명세서

| 사건 | 2025타경11261 부동산강제경매 | | | 매각 물건번호 | 1 | 작성 일자 | 2025. 10. 29. | 담임법관 (사법보좌관) | 이성희 | <u>전자서명완료</u> |
|--|---------------------|---------------|------------------|----------------------------|-------------------------|----------|---|-----------------|------------------------|---------------|
| 부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시 | 별지 기재와 같음 | | | 최선순위 설정 | 2025.07.29. 강제경매개시결정 | | 배당요구종기 | 2025. 10. 28. | | |
| 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) | |
| 이선엽 | 건물 전부 | 등기사항전 부증명서 | 주거 주택임 차권자 | 2021.08.09 ~ | 280,000,000 | | 2021.08.09 | 2021.07.19 | | |
| 주택도 시보증 공사 | 301호 전부 | 권리신고 | 주거 주택임 차권자 | 2021.08.09 ~ 2023.12.18 | 280,000,000 | | 2021.08.09 (이선엽) | 2021.07.19 | 2025.10.22. | |
| 허경서 | 미상 | 현황조사 | 주거 임차인 | 미상 | 미상 | 미상 | 2025.05.27 | 미상 | | |
| <비고> 이선엽 : 주택임차권 등기일은 2023.08.31.임 주택도시보증공사 : 이 사건 신청채권자로 주택임차권자 이선엽의 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 이선엽 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

2025타경11261

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 73-68

제이엠팰리스

[도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로43가길 12

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 도시형생활주택(단지형다세대)

지1층 215.9㎡

1층 128.16㎡

2층 128.16㎡

3층 128.16㎡

4층 128.16㎡

5층 128.16㎡

옥탑1층 16.36㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제3층 제301호

철근콘크리트구조 26.855㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 73-68

대 377㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 377분의 18.46

감정평가액

279,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2025.11.26

279,000,000

27,900,000

2회

2026.01.21

223,200,000

22,320,000

3회

2026.03.11

178,560,000

17,856,000

4회

2026.04.16

142,848,000

14,284,800

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