

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경11491 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 26.	담임법관 (사법보좌관)	오광호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2025.08.19. 강제경매개시결정		배당요구종기	2025. 11. 19.		
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)	
SANTANA URENA MQUEL ALEIAND RO	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2025.05.16	미상		
장제민	건물 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2022.09.26 ~	395,000,000		2022.09.26	2022.09.08		
주택도 시보증 공사	102동 1001호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2022.09.26 ~ 2024.09.26	395,000,000		2022.09.26 (장제민)	2022.09.08	2025.10.29.	
<비고>										
장제민 : 주택임차권 등기일은 2024.09.30.임										
주택도시보증공사 : 이 사건 신청채권자로 주택임차권자 장제민의 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 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
- 집합건축물대상상 '오피스텔'로 등재되어 있으나, 현황 주거용으로 사용중임										
- 임차인 장제민 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

2025타경11491

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 염창동 261-16
루미온
제102동
[도로명주소] 서울특별시 강서구 공항대로81길 32

철근콘크리트구조 평지붕 10층 오피스텔
지1층 43.2758 m²
1층 39.5074m²
2층 139.35m²
3층 139.32m²
4층 139.32m²
5층 139.32m²
6층 139.32m²
7층 139.32m²
8층 139.32m²
9층 139.32m²
10층 139.32m²
옥탑1층 13.72m²

전유부분의 건물의 표시

제10층 제1001호
철근콘크리트구조 29.96 m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 염창동 261-16
대 753.3m²

대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 753.3분의 9.9116

감정평가액		365,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.11	365,000,000	36,500,000
2회	2026.04.16	292,000,000	29,200,000
3회	2026.05.28	233,600,000	23,360,000
4회	2026.07.17	186,880,000	18,688,000

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