

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경11707 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 1.	담임법관 (사법보좌관)	이성희	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.03.14. 가압류			배당요구종기	2025. 11. 24.	
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)	
전은주	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2022.09.23 ~	255,000,000		2022.09.23	2022.08.19		
주택도 시보증 공사	203호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2022.09.23 ~ 2024.09.22	255,000,000		2022.09.23 (전은주)	2022.08.19	2025.11.24.	
<p><비고></p> <p>전은주 : 주택임차권 등기일은 2024.09.05.임</p> <p>주택도시보증공사 : 이 사건 신청채권자로 주택임차권자 전은주의 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> <p>- 임차인 전은주 및 주택임차권 승계인 주택도시보증공사는 매수인에 대하여 배당받지 못하는 잔액에 대한 임차보증금반환청구권을 포기하고, 주택임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각</p>										

※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

2025타경11707

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 방화동 589-25
마곡엠타운-102
[도로명주소] 서울특별시 강서구 초원로11길 23

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 6층 도시형생활주택-단지형다세대
1층 7.28㎡
2층 132.88㎡
3층 132.88㎡
4층 132.88㎡
5층 132.88㎡
6층 118.37㎡
옥탑1층 22.6㎡ (연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제2층 제203호
철근콘크리트조 27.23㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 방화동 589-25
대 378㎡

대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 378분의 18.4365

감정평가액		265,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.21	265,000,000	26,500,000
2회	2026.03.11	212,000,000	21,200,000
3회	2026.04.16	169,600,000	16,960,000
4회	2026.05.28	135,680,000	13,568,000

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