

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경11778 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 2.	담임법관 (사법보좌관)	이성희	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2023.04.11. 압류		배당요구종기	2025. 12. 1.		
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 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
박성찬	건물 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.09.03 ~	285,000,000		2021.09.03	2021.08.17		
서경희	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.06.20	미상		
주택도 시보증 공사	403호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.09.03 ~ 2023.12.06	285,000,000		2021.09.03 (박성찬)	2021.08.17	2025.11.21.	
<b>&lt;비고&gt;</b> 박성찬 : 주택임차권 등기일은 2023.08.07.임 주택도시보증공사 : 이 사건 신청채권자로 주택임차권자 박성찬의 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										
<b>비고란</b> - 임차인 박성찬 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

2025타경11778

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 410-31

미소지움

[도로명주소] 서울특별시 강서구 초록마을로22길 57-4(화곡동)

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 도시형생활주택(단지형다세대주택)

제2종근린생활시설(사무소)

지1층 166.8㎡

지1층 17.55㎡

1층 12.6㎡

2층 142.62㎡

3층 142.58㎡

4층 142.58㎡

5층 108.68㎡

6층 108.32㎡

옥탑1층 12.6㎡(연면적제외)

#### 전유부분의 건물의 표시

제4층 제403호

철근콘크리트구조 29.9㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 410-31

대 367㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 367분의 18.299

감정평가액

285,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회 2026.01.21

285,000,000

28,500,000

2회 2026.03.11

228,000,000

22,800,000

3회 2026.04.16

182,400,000

18,240,000

4회 2026.05.28

145,920,000

14,592,000

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