

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경2392 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 26.	담임법관 (사법보좌관)	김은표	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.05.25. 근저당권			배당요구종기	2024. 8. 12.	
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)	
박유선	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2016.01.22.~	150,000,000		2016.01.26.	2016.01.26.		
	1005호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2016.01.26	미상		
	전부	권리신고	주거 임차인	2016.01.22.~ 2023.09.12.	150,000,000		2016.01.26.	2016.01.26.	2024.5.28.	
<p><비고></p> <p>박유선 : 보증금 150,000,000원 중 10,000,000원은 2016. 12. 5., 10,000,000원은 2018. 2. 1., 10,000,000원은 2018. 12. 11. 각 증액되었으며, 2016. 12. 5. 증액된 부분에 대한 확정일자는 없고, 2018. 2. 1. 및 2018. 12. 11. 증액된 부분에 대한 확정일자는 각 2021. 5. 20.임.</p> <p>※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생할 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>매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임대차보증금 150,000,000원, 전입일자 2016.01.26., 확정일자 2016.01.26.).</p> <p>배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
<p>비고란</p> <p>층고를 활용한 복층구조로 탐문조사됨(감정평가서 참조). 1층, 6~10층 각 층별 면적의 경우 등기사항전부증명서상 1층 299.97㎡, 6~10층 각 186.69㎡로 등재되어 있으나 집합건축물대장(표제부)상 1층 229.97㎡, 6~10층 각 188.69㎡로 등재되어 있어 다소 상이함(감정평가서 참조).</p> <p>특별매각조건 매수신청보증금 최저매각가격의 20%</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

2024타경2392

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 방화동 612-242, 612-275

공항타워팰리스오피스텔

제2동

[도로명주소] 서울특별시 강서구 개화동로29길 14

철근콘크리트구조 평스라브지붕

10층 오피스텔

지하1층 300.36㎡

1층 299.97㎡

2층 227.04㎡

3층 227.67㎡

4층 227.67㎡

5층 227.67㎡

6층 186.69㎡

7층 186.69㎡

8층 186.69㎡

9층 186.69㎡

10층 186.69㎡

옥탑1층 28.4㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제10층 제1005호

철근콘크리트구조 26.04㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 방화동 612-242

대 432㎡

2. 동 소 612-275

대 171㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 603분의 9.39

감정평가액 235,000,000

회차 기일 최저매각가격 매수신청보증금

1회	2026.03.12	96,256,000	19,251,200
2회	2026.04.21	77,005,000	15,401,000
3회	2026.06.02	61,604,000	12,320,800
4회	2026.07.21	49,283,000	9,856,600

특별매각조건 매수신청보증금 최저매각가격의 20%