

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경108856 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 9.	담임법관 (사법보좌관)	김은표	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2022.06.29. 근저당권		배당요구종기	2024. 6. 17.		
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)	
김태오	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.05.03.~	190,000,000		2021.05.03.	2021.04.09.		
	501호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.05.03	미상		
	전부	권리신고	주거 임차인	2021.05.03.~ 2024.03.18.	190,000,000		2021.05.03.	2021.04.09.	2024.3.18.	
<비고> 김태오:임차권등기일은 2023.05.31.임.										
※ 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										
매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임대차보증금 190,000,000원, 전입일자 2021.05.03., 확정일자 2021.04.09.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 매수인이 인수함.										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
제외된 건물 포함. 대지권의 목적인 두 필지의 토지 중 2. 화곡동 399-16의 대지권 등록부는 '요청된 대상지의 집합건물명 정보가 없음'으로 발급 불가하여, 1. 화곡동 399-15 대지권 등록부를 기준으로 평가함(감정평가서 참조).										

※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

2024타경108856

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 399-15, 399-16
자라하우스
[도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로18바길 29

철근콘크리트구조 평스라브지붕
6층 다세대주택
1층 108.71m²(연면적제외)
1층 18.4m²
2층 119.11m²
3층 119.05m²
4층 119.05m²
5층 113.36m²
6층 84.38m²
옥탑1층 18.4m²(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제5층 제501호
철근콘크리트구조 24.82m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 399-15
대 125.6m²
2. 동 소 399-16
대 162m²

대지권의종류 : 1, 2. 소유권
대지권의비율 : 1, 2. 287.6분의 16.62

제시외 1-1 주거용 패널조 등 11m²

감정평가액		203,040,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.12	42,581,000	4,258,100
2회	2026.04.21	34,065,000	3,406,500
3회	2026.06.02	27,252,000	2,725,200
4회	2026.07.21	21,802,000	2,180,200
제시외 건물 포함			