

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경130266 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 3.	담임법관 (사법보좌관)	오광호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2024.08.08. 강제경매개시 결정		배당요구종기	2024. 11. 11.		
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)	
최필규	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2019.09.17. ~	283,000,000		2019.09.16.	2019.08.16.		
한국주 택금융 공사	전부	권리신고	주거 임차인	2019.09.17. ~ 2023.09.16.	283,000,000		2019.09.16.	2019.08.16.	2024.8.7.	
<p><비고></p> <p>최필규:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일자는 2023.10.10.임. 보증금 283,000,000원 중 13,000,000원은 2021.08.10. 증액되었으며, 증액된 부분에 대한 확정일자는 2021.09.07.임</p> <p>한국주택금융공사:경매신청채권자이고, 임차권자 최필규의 임대차보증금반환채권의 승계인임. 배당요구일자는 경매신청일임.</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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음[임대차보증금 283,000,000원(2021.08.10. 13,000,000원 증액), 전입일 2019.09.16., 확정일자 2019.08.16.(270,000,000원), 2021.09.07.(13,000,000원)]. 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
비고란										

※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

2024타경130266

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 368-32, 368-33, 368-42, 368-64, 368-65, 368-66
엔에스타운
[도로명주소] 서울특별시 강서구 가로공원로 208

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 10층 근린생활시설 업무시설 공동주택
지1층 231.53㎡
1층 269.12㎡
2층 224.7㎡
3층 229.98㎡
4층 229.98㎡
5층 229.98㎡
6층 229.98㎡
7층 156.9㎡
8층 156.9㎡
9층 156.9㎡
10층 156.9㎡
옥탑1층 12.04㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제6층 제603호
철근콘크리트구조 45.2㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 368-32
대 104.4㎡
2. 동 소 368-33
대 183.7㎡
3. 동 소 368-42
대 138.8㎡
4. 동 소 368-64
대 101.5㎡
5. 동 소 368-65
대 104.4㎡
6. 동 소 368-66
대 103.4㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3, 4, 5, 6. 소유권
대지권의비율 : 1, 2, 3, 4, 5, 6. 736.2분의 18.20

감정평가액

365,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.27	149,504,000	14,950,400
2회	2026.03.17	119,603,000	11,960,300
3회	2026.04.22	95,682,000	9,568,200
4회	2026.06.04	76,546,000	7,654,600
