

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경130457 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 17.	담임법관 (사법보좌관)	오광호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2021.07.02. 근저당권		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)	
손유진	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.3.27. ~	295,000,000		2021.3.29.	2021.3.2.		
	전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.3.27. ~ 2024.8.14.	295,000,000		2021.3.29.	2021.3.2.	2024.8.16.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.03.29	미상		
<p><비고></p> <p>손유진:경매신청채권자이고, 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일자는 2023.05.15.임. 임차보증금 295,000,000원 중 일부인 50,000,000원을 청구하는 판결문 및 경매신청서 제출.</p> <p>주식회사 우리은행이 임차인 손유진의 임대차보증금반환채권에 2억8천3백2십만원 질권을 설정하고 서울보증보험 주식회사로 채권이 양도됨</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>매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임대차보증금 295,000,000원, 전입일 2021.03.29., 확정일자 2021.03.02.). 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

2024타경130457

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 852-29, 852-30

아줄리움

[도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로5라길 142

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 도시형생활주택(단지형다세대)

1층 12.88 m²

2층 109.43 m²

3층 109.43 m²

4층 109.43 m²

5층 109.43 m²

6층 109.06 m²

옥탑1층 17.1 m²(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제3층 제301호

철근콘크리트구조 29.91 m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 852-29

대 126.6m²

2. 동 소 852-30

대 156.3m²

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 282.9분의 19.09

감정평가액

312,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.01.27

312,000,000

31,200,000

2회

2026.03.17

249,600,000

24,960,000

3회

2026.04.22

199,680,000

19,968,000

4회

2026.06.04

159,744,000

15,974,400