

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경141181 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 9. 2.	담임법관 (사법보좌관)	오광호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2024.11.22. 강제경매개시 결정		배당요구종기	2025. 2. 24.		
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)	
김미진	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2020.08.07. ~	238,000,000		2020.08.07.	2020.07.27.		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2020.08.07	미상		
	전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2020.08.07. ~ 2024.08.07.	238,000,000		2020.08.07.	2020.07.27.	2025.2.24.	
<비고>										
김미진:경매신청채권자이고, 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일자는 2025.02.19.임. 주식회사 우리은행이 임차인 김미진의 임대차보증금반환채권에 2억1천6백만원 질권을 설정함. 보증금 238,000,000원 중 10,000,000원은 2022. 7. 9. 증액되었으며, 증액된 부분에 대한 확정일자는 2022. 7. 11.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 238,000,000원(2022.07.09. 10,000,000원 증액), 전입일 2020.08.07., 확정일자 2020.07.27.(228,000,000원), 2022.07.11.(10,000,000원)]. 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
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

2024타경141181

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 879-3, 879-4
[도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로30길 22

철근콘크리트구조 평지붕
6층 도시형생활주택(단지형다세대)
지1층 23.44㎡
1층 33.77㎡
2층 141.44㎡
3층 141.44㎡
4층 111.14㎡
5층 111.14㎡
6층 77.65㎡
옥탑1층 21.06㎡ (연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제4층 제402호
철근콘크리트구조 29.93㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 879-3
대 152.4㎡
2. 동 소 879-4
대 157㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권
대지권의비율 : 1, 2. 309.4분의 20.2895

감정평가액 265,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.10.17	265,000,000	26,500,000
2회	2025.12.02	212,000,000	21,200,000
3회	2026.01.27	169,600,000	16,960,000
4회	2026.03.17	135,680,000	13,568,000