

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경9726 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 18.	담임법관 (사법보좌관)	오광호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2025.04.23. 강제경매개시 결정		배당요구종기	2025. 7. 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)	
김조은	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2022.04.20. ~	210,000,000		2022.04.20.	2022.03.14.		
	802호	현황조사	주거 주택임 차권자	미상	미상	미상	2022.04.20.(전 입세대확인서)	미상		
	전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2022.04.20. ~ 2024.04.19.	210,000,000		2022.04.20.	2022.03.14.	2025.5.13.	
<p><비고> 김조은:경매신청채권자이고, 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일자는 2024.05.01.임</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 매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임대차보증금 210,000,000원, 전입일 2022.04.20., 확정일자 2022.03.14.). 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

2025타경9726

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 양천구 신월동 86-4, 86-5

에스케이이팰리스

[도로명주소] 서울특별시 양천구 가로공원로 161

철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층 연립주택, 오피스텔, 근린생활시설

지1층 286.8㎡

1층 215.57㎡

2층 203.49㎡

3층 203.49㎡

4층 203.49㎡

5층 203.49㎡

6층 270.83㎡

7층 270.83㎡

8층 200.72㎡

옥탑9층 18.83㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제8층 제802호

철근콘크리트구조 29.19㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 양천구 신월동 86-4

대 526.3㎡

2. 동 소 86-5

대 160.1㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 686.4분의 12.637

감정평가액

210,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.01.27

210,000,000

21,000,000

2회

2026.03.17

168,000,000

16,800,000

3회

2026.04.22

134,400,000

13,440,000

4회

2026.06.04

107,520,000

10,752,000