

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경9004 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 12.	담임법관 (사법보좌관)	하은혜	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2022.06.27. 전세권		배당요구종기	2025. 6. 10.		
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)	
이정은	전부	등기사항 전부증명서	주거 전세권자	~2024.06.26.	165,000,000					
	전부	등기사항 전부증명서	주거 주택 임차권자	2022.06.27.	165,000,000		2022.06.27.	2022.06.07.		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.06.27	미상		
	전부	권리신고	주거 전세권자	2022.06.27.~ 2024.06.26.	165,000,000		2022.06.27.	2022.06.07.	2025.03.07.	
	전부	권리신고	주거 주택 임차권자	2022.06.27.~ 2024.06.26.	165,000,000		2022.06.27.	2022.06.07.	2025.03.07.	
<b>&lt;비고&gt;</b>										
이정은: 신청채권자이며, 전세권설정일은 2022.06.27. 주택임차권등기일은 2025.03.05.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 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매수인에게 대항할 수 있는 주택임차권등기 있음										
(배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함)(대법원2010마900)										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
<b>비고란</b>										
공부상 '제2종근린생활시설(사무소)'이나 외부관찰시 '주거용'으로 이용중인 것으로 보임(감정평가서 참고)										

※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

2025타경9004

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 343-71, 343-73

벨라팰리스

[도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로23길 26

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 11층

도시형생활주택(원룸형), 근린생활시설

지3층 69.22m<sup>2</sup>

지2층 189.23m<sup>2</sup>

지1층 168.32m<sup>2</sup>

1층 22.57m<sup>2</sup>

2층 63.59m<sup>2</sup>

3층 107.05m<sup>2</sup>

4층 109.28m<sup>2</sup>

5층 95.05m<sup>2</sup>

6층 95.05m<sup>2</sup>

7층 95.05m<sup>2</sup>

8층 95.05m<sup>2</sup>

9층 95.05m<sup>2</sup>

10층 95.05m<sup>2</sup>

11층 59.22m<sup>2</sup>

옥탑1층 14.79m<sup>2</sup>(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제2층 제201호

철근콘크리트구조 32.34m<sup>2</sup>

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 343-71

대 130.5m<sup>2</sup>

2. 동 소 343-73

대 126.9m<sup>2</sup>

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 257.4분의 12.01

---

감정평가액	187,000,000
-------	-------------

---

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.28	187,000,000	18,700,000
2회	2026.03.18	149,600,000	14,960,000
3회	2026.04.23	119,680,000	11,968,000
4회	2026.06.09	95,744,000	9,574,400

---

공부상 '제2종근린생활시설(사무소)'이나 외부관찰시  
'주거용'으로 이용중인 것으로 보임

---