

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경10078 부동산강제경매			매각 물건번호	4	작성 일자	2025. 12. 12.	담임법관 (사법보좌관)	하은혜	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2025.05.23. 강제경매개시결정		배당요구종기	2025. 8. 25.		
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)	
신은지	1403호	등기사항 전부증명서	주거 임차인	2021.12.30.~	116,000,000		2021.12.30.	2021.12.09.		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.12.30	미상		
	1403호	권리신고	주거 임차인	2021.12.30.~	116,000,000	70,000	2021.12.30.	2021.12.09.	2025.06.02.	
<b>&lt;비고&gt;</b> 신은지: 주택임차권 등기일은 2025.06.12.임 임차인 신은지의 임대차보증금반환채권을 한국주택금융공사에 양도함(2025.09.24.자 임차인 권리승계, 권리신고 및 배당요구서)										
※ 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)										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
<b>비고란</b> -공부상 용도 도시형생활주택(원룸형)임										

※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

2025타경10078

[물건 4]

### 4. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 914-37, 914-38  
아네스타워4  
[도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로7길 57

철근콘크리트구조 스라브지붕  
14층 도시형생활주택(원룸형) 및 근린생활시설(사무소)  
지1층 88.09㎡  
지1층 16.8㎡  
1층 99.33㎡(연면적제외)  
1층 17.28㎡  
2층 107.99㎡  
3층 107.99㎡  
4층 107.99㎡  
5층 107.99㎡  
6층 107.99㎡  
7층 107.99㎡  
8층 107.99㎡  
9층 107.99㎡  
10층 107.99㎡  
11층 107.99㎡  
12층 107.99㎡  
13층 107.99㎡  
14층 107.99㎡  
옥탑1층 16.08㎡(연면적제외)  
옥탑2층 16.08㎡(연면적제외)

### 전유부분의 건물의 표시

제14층 제1403호  
철근콘크리트구조 12.15㎡

### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 914-37  
                  대 153.4㎡  
                  2. 동 소 914-38  
                  대 162.6㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권  
대지권의비율 : 1, 2. 316분의 3.9776

---

감정평가액	109,000,000
-------	-------------

---

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.28	109,000,000	10,900,000
2회	2026.03.18	87,200,000	8,720,000
3회	2026.04.23	69,760,000	6,976,000
4회	2026.06.09	55,808,000	5,580,800

---