

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경11076 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 7.	담임법관 (사법보좌관)	황승환	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2024.08.29. 압류			배당요구종기	2025. 10. 22.	
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 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
조우석	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2023.01.16.~	348,000,000		2023.01.16.	2023.01.03.		
주택도 시보증 공사	전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2023.01.16.~ 2025.01.15.	348,000,000		2023.01.16.	2023.01.03.	2025.10.21.	
<p>&lt;비고&gt; 주택도시보증공사: 경매신청채권자이고, 주택임차권자 조우석의 임차보증금을 승계함.</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>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란 임차인 및 주택임차권승계인 주택도시보증공사는 매수인에 대하여 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환 청구권을 포기하고, 임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각</p>										

※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

2025타경11076

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 820-23, 820-26

은성캐슬

[도로명주소] 서울특별시 강서구 등촌로13바길 49-20

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층 도시형새활주택(단지형다세대)

1층 16.84㎡

2층 123.64㎡

3층 123.64㎡

4층 105.94㎡

5층 93.52㎡

6층 76.11㎡

옥탑1층 18.05㎡(연면적제외)

#### 전유부분의 건물의 표시

제3층 제301호

철근콘크리트구조 28.14㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 820-23

대 135.8㎡

2. 동 소 820-26

대 135.8㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 271.6분의 17.7

감정평가액

352,000,000

회차

기일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.01.29

352,000,000

35,200,000

2회

2026.03.19

281,600,000

28,160,000

3회

2026.04.28

225,280,000

22,528,000

4회

2026.06.10

180,224,000

18,022,400

임차인 및 주택임차권승계인 주택도시보증공사는 매수인에 대하여 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환 청구권을 포기하고, 임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각