

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경9064 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 16.	담임법관 (사법보좌관)	손병현	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	토지 : 2022.7.20.근저당 권 건물 : 2023.4.17.근저당 권		배당요구종기	2025. 6. 16.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 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	차입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
강량훈	B02호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2024.7.27.	10,000,000	300,000	2024.7.26.	2024.7.26.		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.07.26	미상		
	B02호	권리신고	주거 임차인	2024.7.27.~2 025.7.26.	10,000,000	300,000	2024.7.26.	2024.7.26.	2025.3.26.	
강민희	102호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.6.15.	50,000,000	350,000	2023.06.07	2023.6.7.		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.06.07	미상		
	102호	권리신고	주거 임차인	2023.6.15.~2 025.6.14.	50,000,000	350,000	2023.06.07	2023.6.7.	2025.3.31.	
고지예	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.05.07	미상		
	405호	권리신고	주거 임차인	2024.05.04.~ 2026.05.03.	30,000,000	350,000	2024.05.07.	2024.04.11.	2025.4.3.	
권혁주	203호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.6.12.	110,000,000		2023.6.5.	2023.5.26.		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.06.05	미상		
	203호	권리신고	주거 임차인	2023.6.12.~2 025.6.11.	110,000,000		2023.6.5.	2023.5.26.	2025.3.25.	
김다솜	미상	현황조사	주거	미상	미상	미상	2023.06.28	미상		

			임차인						
	B03호	권리신고	주거 임차인	2023.6.26.~	30,000,000	150,000	2023.6.28.	2023.6.21.	2025.3.26.
김영지	304호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.08.11.	50,000,000	350,000	2023.08.11	2023.07.14.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.08.11	미상	
	304호	권리신고	주거 임차인	2023.08.11.~ 2025.08.10.	50,000,000	350,000	2023.08.11	2023.07.14.	2025.4.4.
김우영	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.12.06	미상	
	104호	권리신고	주거 임차인	2024.12.01.~ 2026.11.30.	20,000,000	500,000	2024.12.06	2024.12.06.	2025.4.14.
김채원	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.10.19	미상	
	305호	권리신고	주거 임차인	2023.10.21.~ 2025.10.20.	50,000,000	350,000	2023.10.19	2025.3.25.	2025.4.25.
김채현	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.02.02	미상	
	407호	권리신고	주거 임차인	2023.06.25.~ 2025.06.24.	50,000,000	200,000	2024.02.02	2024.02.02.	2025.4.9.
김태성	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.08.14	미상	
	301호	권리신고	주거 임차인	2023.8.12.~2 025.8.13.	50,000,000	300,000	2023.08.14	2023.8.7.	2025.4.24.
김형준	404호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.6.10.	50,000,000	250,000	2023.6.12.	2023.5.16.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.06.12	미상	
	404호	권리신고	주거 임차인	2023.6.12.~2 025.6.9.	50,000,000	250,000	2023.6.12.	2023.5.16.	2025.3.25.
김효진	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.01.11	미상	
	403호	권리신고	주거 임차인	2024.1.1.~20 25.12.31.	50,000,000	250,000	2024.01.11	2025.5.7.	2025.5.7.
김희향	306호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.8.26.	110,000,000		2023.8.28.	2023.7.17.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.08.28	미상	

	306호	권리신고	주거 임차인	2023.8.26.~2 025.8.25.	110,000,000		2023.8.28.	2023.7.17.	2025.3.26.
문혜정	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.08.11	미상	
	205호	권리신고	주거 임차인	2023.8.11.~	50,000,000	350,000	2023.8.11.	2023.8.11.	2025.3.21.
박미희	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.10.30	미상	
	B05호	권리신고	주거 임차인	2024.10.30.~ 2026.10.29.	30,000,000	100,000	2024.10.30	2024.10.30.	2025.4.21.
박주하	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.06.05	미상	
	103호	권리신고	주거 임차인	2023.6.5.~20 25.6.4.	30,000,000	450,000	2023.06.05	2023.6.5.	2025.5.7.
신선미	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.08.14	미상	
	B01호	권리신고	주거 임차인	2023.08.13.~ 2024.8.12.	10,000,000	400,000	2023.08.14.	2023.08.14.	2025.4.7.
신혜림	206호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.9.1.	100,000,000		2023.9.6.	2023.8.18.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.09.06	미상	
	206호	권리신고	주거 임차인	2023.9.1.~20 25.8.31.	100,000,000		2023.9.6.	2023.8.18.	2025.3.24.
양동우	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.06.08	미상	
	B04호	권리신고	주거 임차인	2023.5.30.~2 025.5.29.	50,000,000	50,000	2023.6.8.	2023.8.21.	2025.3.26.
양만식	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.08.14	미상	
	401호	권리신고	주거 임차인	2024.8.14.~2 026.8.13.	30,000,000	300,000	2024.8.14.	2024.8.13.	2025.3.17.
오기현	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.08.31	미상	
	302호	권리신고	주거 임차인	2023.8.31.~2 025.8.30.	50,000,000	300,000	2023.08.31.	2023.8.31.	2025.3.27.
윤소현	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.08.11	미상	

	207호	권리신고	주거 임차인	2023.08.12.~ 2025.08.11.	100,000,000		2023.08.11.	2023.08.11.	2025.4.2.
윤영석	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.08.21	미상	
	303호	권리신고	주거 임차인	2023.6.16.~2 025.6.15.	110,000,000		2023.08.21	2023.6.2.	2025.3.27.
이하은	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.08.28	미상	
	204호	권리신고	주거 임차인	2023.08.28.~ 2025.08.27.	50,000,000	350,000	2023.08.28.	2023.08.28.	2025.4.4.
임지수	202호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.9.20.	100,000,000		2023.09.22	2023.9.4.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.09.22	미상	
	202호	권리신고	주거 임차인	2023.9.20.~2 025.9.19.	100,000,000		2023.09.22	2023.9.4.	2025.4.29.
장인영	307호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.10.26.	100,000,000		2023.10.26	2023.08.30.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.10.26	미상	
	307호	권리신고	주거 임차인	2023.10.26.~ 2025.10.26.	100,000,000		2023.10.26	2023.08.30.	2025.4.2.
정아현	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.05.30	미상	
	402호	권리신고	주거 임차인	2023.5.30.~2 025.5.29.	30,000,000	300,000	2023.05.30	2023.5.16.	2025.3.27.
조수연	105호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.5.30.	10,000,000	550,000	2023.05.26	2023.5.26.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.5.26.	미상	
	105호	권리신고	주거 임차인	2023.5.31.~2 025.5.30.	10,000,000	550,000	2023.05.26	2023.5.26.	2025.5.22.
주민경	201호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.09.15.	50,000,000	300,000	2023.09.15	2023.08.14.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.09.15	미상	
	201호	권리신고	주거 임차인	2023.09.15.~ 2025.09.14.	50,000,000	300,000	2023.09.15	2023.08.14.	2025.4.18.

최유진	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.05.04	미상	
	406호	권리신고	주거 임차인	2023.05.13.~ 2025.05.12.	30,000,000	350,000	2023.05.04.	2023.05.11.	2025.4.3.
하유정	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.06.12	미상	
	101호	권리신고	주거 임차인	2023.06.10.~ 2024.06.09.	20,000,000	500,000	2023.06.12	2023.06.12.	2025.4.2.

<비고>

강량훈:주택임차권의 등기일자는 2025.8.26.임
강민희:주택임차권의 등기일자는 2025.7.18.임
권혁주:주택임차권의 등기일자는 2025.8.28.임
김영지:주택임차권의 등기일자는 2025.8.4.임
김형준:주택임차권의 등기일자는 2025.6.18.임
김희향:주택임차권의 등기일자는 2025.6.10.임
박주하:차임을 520,000원으로 기재하였으나 임대차계약서에는 차임이 450,000원으로 기재되어 있음.
신혜림:주택임차권의 등기일자는 2025.7.15.임
임지수:주택임차권의 등기일자는 2025.8.28.임
장인영:주택임차권의 등기일자는 2025.4.23.임
조수연:주택임차권의 등기일자는 2025.6.12.임
조수연:차임을 550,000원으로 기재하였으나 첨부된 계약서에 의하면 550,000원으로 보임.
주민경:주택임차권의 등기일자는 2025.8.22.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

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

일괄매각. 제시외 건물(조립식 판넬조(다중 주택 402호) 약 15.36㎡, 조립식 판넬조(다중 주택 403호) 약 18.24㎡, 조립식 판넬조(다중 주택 404호) 약 18.24㎡, 조립식 판넬조(다중 주택 405호) 약 15.96㎡, 조립식 판넬조(다중 주택 406호) 약 12.54㎡, 조립식 판넬조(복도 및 보일러실) 약 7.2㎡) 평가 및 매각에 포함(감정평가서 참조).
1층 내 건축물현황도상 '제2중근린생활시설(사무소)'는 현황 101호, 102호, 103호, 104호, 105호 및 복도로 이용 중이고,
4층 내 건축물현황도상 '공동취사장'은 현황 401호로 이용 중이며, 4층 내 건축물현황도상 '다중주택 1호'는 407호, 보일러실 및 일부 복도는 406호의 일부로 이용 중임(감정평가서 참조).
일반건축물대장에 위반건축물 표시 있음.

※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

2025타경9064

[물건 1]

1. 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10
대 243.8㎡

2. 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10 에피소드
[도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로34길 53
위 지상

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 4층 단독주택(다중주택), 제2종근린생활시설(사무소)

지1층 115.33㎡

1층 115.33㎡

2층 117㎡

3층 117㎡

4층 51.89㎡

옥탑1층 12.69㎡(연면적제외)

제시외 2-1 다중주택 조립식 판넬조 15.36㎡
2-2 다중주택 조립식 판넬조 18.24㎡
2-3 다중주택 조립식 판넬조 18.24㎡
2-4 다중주택 조립식 판넬조 15.96㎡
2-5 다중주택 조립식 판넬조 12.54㎡
2-6 다중주택 조립식 판넬조 7.20㎡

감정평가액 3,256,473,580

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
----	-----	--------	---------

1회	2026.02.03	3,256,473,580	325,647,400
2회	2026.03.24	2,605,179,000	260,517,900
3회	2026.04.29	2,084,143,000	208,414,300
4회	2026.06.11	1,667,314,000	166,731,400