

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2024타경125844 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 21.	담임법관 (사법보좌관)	김경헌	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	건물: 2023.02.16. 가압류 토지: 2024.07.18. 강제경 매개시결정		배당요구종기	2024. 10. 21.		
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)	
김태환	건물 2층 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.02.01	200,000,000	500,000	2021.02.01	2021.02.01		
	건물 2층 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.02.01 ~ 2023.02.01	200,000,000	500,000	2021.02.01	2021.02.01	2024.7.5.	
박대봉 (1)	101,10 2호(21. 0000㎡)	현황조사	점포 임차인	2019.11.21.~ 2021.12.15.	30,000,000	1,000,000	2020.01.06.	미상		
	101, 102호	권리신고	점포 임차인	2019.11.21.~ 2021.12.15.	30,000,000	1,000,000	2020.01.06.	2024.10.17.	2024.10.18.	
박대봉 (2)	102호 (6600㎡)	현황조사	점포 임차인	2017.10.10.~ 2019.10.09.	50,000,000	미상	2017.10.16.	미상		
	102호	권리신고	점포 임차인	2017.10.10.~ 2021.06.10.	30,000,000	600,000	2017.10.16.	2024.10.17.	2024.10.18.	
박대봉 (3)	103호 (28000㎡)	현황조사	점포 임차인	2020.05.28.~ 2023.05.27.	25,000,000	미상	2020.12.22.	미상		
	101호, 102호, 103호	권리신고	점포 임차인	2021.08.15.~ 2024.10.15.	25,000,000		2020.12.22.	2024.10.17.	2024.10.18.	
박대봉 (4)	104호 (49000㎡)	현황조사	점포 임차인	2023.04.15.~ 2025.04.15.	5,000,000	미상	2024.03.26.	미상		
	104호	권리신고	점포 임차인	2023.04.15.~ 2025.04.15.	5,000,000		2024.03.26.	2024.10.17.	2024.10.18.	
박대봉 (5)	105호 (6600㎡)	현황조사	점포 임차인	2023.07.15.~ 2025.07.15.	10,000,000	미상	2024.08.02.	미상		
	105호	권리신고	점포 임차인	2023.07.15.~ 2025.07.15.	10,000,000		2024.08.02.	2024.10.17.	2024.10.18.	

박대봉 (6)	3층	현황조사	주거 임차인	미상	170,000,000	미상	2011.01.31.	미상	
	3층 전체	권리신고	주거 임차인	2023.06.18.~ 2025.06.18.	170,000,000		2023.06.19.	2023.06.19	2024.10.18.
임미선	건물 2층 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.02.01	200,000,000	500,000	2021.02.01	2021.02.01	

<비고>

- 김태환 : 신청채권자로 주택임차권자 임미선과는 공동임차인이며, 주택임차권 등기일은 2023.04.05일  
권리신고 및 배당요구일은 경매신청일임
- 임차인 박대봉이 1층 상가전체를 사용[101호~103호(커피가게), 104호(라면가게), 105호(창고)]
- 101호~103호를 보증금 25,000,000원, 점유기간 2017.10.10.~2024.10.15., 사업자등록신청일 2017.10.16., 확정일자 2024.10.17.  
로 하여 권리신고함

※ 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 포함
- 공유자 우선매수신고 제한 있음(공유자 우선매수신청을 한 공유자는 당해 매각기일 종결 전까지 보증금을 제공하여야 하며, 우선매수신고가 매수보증금 미납으로 실효되는 경우 차회기일부터는 우선권이 없음)
- 지분매각임
- 건물의 지하1층 및 지상2층의 일반건축물대장상 용도는 근린생활시설 및 주택으로 등재되어 있으나 현황은 전체 주택인 것으로 조사(감정평가서 참조).
- 건물의 지상1층 면적이 등기사항전부증명서와 일반건축물대장과 차이가 있으나 평가는 등기사항전부증명서 및 현황상 면적인 104.76㎡를 기준으로 평가(감정평가서 참조).
- 건물의 지상1층 내역이 등기사항전부증명서상 근린생활시설 및 차고로 등재되어 있으나 일반건축물대장 및 현황상 전체 근린생활시설인 것으로 조사(감정평가서 참조).

※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

2024타경125844

[물건 1] 1. 서울특별시 영등포구 대림동 778-13  
[도로명주소] 서울특별시 영등포구 가마산로 331-6  
위 지상  
철근콘크리트조 시멘트벽돌조  
평 슬래브지붕  
3층 근린생활시설 및 주택  
1층 104.76㎡  
2층 104.76㎡  
3층 104.76㎡  
옥탑 5.20㎡  
지하실 120.85㎡  
내역1층 근린생활시설 78.84㎡  
차고 25.92㎡ 3층주택 옥탑은  
계단실 및 물탱크실임

제시외 1-1 데크 철파이프 및 목구조 18.3㎡  
1-2 근린생활시설 및 통로 판넬조 썬라이트지붕 26.4㎡  
1-3 보일러실 판넬조 판넬지붕 0.4㎡  
1-4 발코니 철근콘크리트구조 평스라브지붕 8㎡  
1-5 발코니 및 복도 세멘트벽돌조 평스라브지붕 8㎡  
1-6 창고 판넬조 판넬지붕 1.3㎡  
1-7 주택 판넬조 판넬지붕 38.7㎡

매각지분 (권임순 지분 2분의 1 전부)

2. 서울특별시 영등포구 대림동 778-13  
대 214㎡

매각지분 (권임순 지분 2분의 1 전부)

감정평가액

1,440,223,400

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2026.02.04	589,915,000	58,991,500
2회	2026.03.25	471,932,000	47,193,200
3회	2026.04.30	377,546,000	37,754,600
4회	2026.06.16	302,037,000	30,203,700

- 
- 일괄매각. 제시외 건물 포함
  - 공유자 우선매수신고 제한 있음
  - 지분매각임
-