

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경6445 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 6.	담임법관 (사법보좌관)	김경현	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.1.20. 압류			배당요구종기	2025. 4. 21.	
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)	
이재강	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.6.30.~	254,000,000		2021.6.30.	2021.6.15.		
주택도 시보증 공사	전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.6.30.~	254,000,000		2021.6.30.	2021.6.15.	2025.4.21.	
<p><비고> 주택도시보증공사:이 사건 신청채권자로 주택임차권자 이재강의 지위를 승계하여 권리신고 및 배당요구함</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 특별매각조건 : 주택도시공사는 매수인에 대해 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환청구권을 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

2025타경6445

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 916-7
해성오피스텔
[도로명주소] 서울특별시 강서구 월정로20길 82-6

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 12층 오피스텔

- 지1층 88.69 m²
- 1층 100.24 m²
- 1층 38.45m²
- 1층 3.15 m²
- 2층 125.28m²
- 3층 125.28m²
- 4층 125.28m²
- 5층 125.28m²
- 6층 125.28m²
- 7층 125.28m²
- 8층 125.28m²
- 9층 125.28m²
- 10층 125.28m²
- 11층 125.28m²
- 12층 125.28m²
- 옥탑1층 21.24m²
- 1층 49,21m²

전유부분의 건물의 표시

제3층 제302호
철근콘크리트구조 27.06m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 916-7
대 318.1m²

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 318.1분의 7.13

감정평가액		254,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.05	254,000,000	25,400,000
2회	2026.03.26	203,200,000	20,320,000

3회	2026.05.07	162,560,000	16,256,000
4회	2026.06.17	130,048,000	13,004,800

임차인 및 임차권승계인 주택도시보증공사의 매수인
에 대한 대항력 포기조건 매각
