

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경9387 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 7.	담임법관 (사법보좌관)	김경현	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.9.15. 압류			배당요구종기	2025. 7. 1.	
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)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
주택도 시보증 공사	건물의 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.01.14. ~ 2023.01.13.	280,000,000		2021.01.18.	2020.12.17.	2025.7.1.	
최인정	건물의 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.01.14 ~	280,000,000		2021.01.18	2020.12.17		
<p><비고> 주택도시보증공사:이 사건 신청채권자로 주택임차권자 최인정의 지위를 승계하여 권리신고 및 배당요구함 최인정:주택임차권 등기일은 2023.02.07.임</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 : 주택도시보증공사는 매수인에 대해 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환청구권을 포기하고, 임차권 등기를 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

2025타경9387

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 981-3
엠제이타운
[도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로 288

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 18층 업무시설

지2층 141.24㎡

지1층 37.33㎡

1층 51.48㎡

1층 21.63㎡

2층 98.79㎡

3층 98.79㎡

4층 98.79㎡

5층 98.79㎡

6층 98.79㎡

7층 98.79㎡

8층 98.79㎡

9층 98.79㎡

10층 151.83㎡

11층 151.83㎡

12층 151.83㎡

13층 151.83㎡

14층 151.83㎡

15층 151.83㎡

16층 136.02㎡

17층 136.02㎡

18층 151.83㎡

옥탑1층 19.52㎡

전유부분의 건물의 표시

제11층 제1105호
철근콘크리트구조 28.83㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 981-3
대 280.3㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 280.3분의 5.37

감정평가액

265,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.11	265,000,000	26,500,000
2회	2026.02.05	212,000,000	21,200,000
3회	2026.03.26	169,600,000	16,960,000
4회	2026.05.07	135,680,000	13,568,000

임차인 및 임차권승계인 주택도시보증공사의 매수인
에 대한 대항력 포기조건 매각
