

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경9960 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	2023.11.15. 가압류			배당요구종기	2025. 8. 14.		
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)	
김민희	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.07.28.~	305,000,000		2021.07.29.	2021.06.29.		
이소윤	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.03.29	미상		
주택도 시보증 공사	전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.07.28. ~ 2023.12.04.	305,000,000		2021.07.29.	2021.06.29.	2025.7.28.	
<b>&lt;비고&gt;</b>										
주택도시보증공사:이 사건 신청채권자로 주택임차권자 김민희의 지위를 승계하여 권리신고 및 배당요구함										
※ 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										
<b>비고란</b>										
- 특별매각조건 : 주택도시보증공사는 매수인에 대해 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환청구권을 포기하고, 임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각										
- 집합건축물대장상 건축과-9445(2025.4.9.)호에 의거 위반건축물 표기(공개공지 내 주차점용)										

※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

2025타경9960

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 양천구 신정동 1148-9, 1148-10  
양지  
[도로명주소] 서울특별시 양천구 중앙로 233

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 업무시설  
지1층 176.3㎡  
1층 72.66㎡  
2층 148.44㎡  
3층 113.62㎡  
4층 113.62㎡  
5층 113.62㎡  
6층 113.62㎡  
7층 153.42㎡  
8층 153.42㎡  
9층 153.42㎡  
10층 153.42㎡  
11층 153.42㎡  
12층 153.42㎡  
옥탑1층 19.74㎡ (연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제4층 제402호  
철근콘크리트구조 23.4㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 양천구 신정동 1148-9  
                  대 548.5㎡  
                  2. 동 소 1148-10  
                  대 73.5㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 622분의 11.76

감정평가액 317,000,000

회차 기일 최저매각가격 매수신청보증금

1회	2025.12.11	317,000,000	31,700,000
2회	2026.02.05	253,600,000	25,360,000
3회	2026.03.26	202,880,000	20,288,000

-----  
4회 2026.05.07 162,304,000 16,230,400  
-----

임차인 및 임차권승계인 주택도시보증공사의 매수인  
에 대한 대항력 포기조건 매각  
-----  
-----