

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

| 사건   | 2025타경10201 부동산강제경매 |               |                  | 매각<br>물건번호       | 1             | 작성<br>일자 | 2025. 11. 7.  | 담임법관<br>(사법보좌관) | 김경헌                    | <u>전자서명완료</u> |
|--|---------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|----------|---|-----------------|------------------------|---------------|
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시  |                     | 별지 기재와 같음     |                  | 최선순위<br>설정       | 2023.1.27. 압류 |          | 배당요구종기  | 2025. 9. 8.     |                        |               |
| 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<br>성명  | 점유<br>부분            | 정보출처<br>구분    | 점유의<br>권원        | 임대차기간<br>(점유기간)  | 보증금           | 차임       | 전입신고일자·<br>외국인등록(체<br>류지변경신고)<br>일자·사업자등<br>등록 신청일자 | 확정일자            | 배당<br>요구여부<br>(배당요구일자) |               |
| SALGA<br>DO<br>LEDEZ<br>MA<br>ALEJA<br>NDRA<br>IGNACI<br>A   | 미상                  | 현황조사          | 주거<br>임차인        | 미상               | 미상            | 미상       | 2025.05.27  | 미상              |                        |               |
| 원의정  | 전부                  | 등기사항전<br>부증명서 | 주거<br>주택임<br>차권자 | 2021.07.24.~     | 278,000,000   |          | 2021.07.26.   | 2021.07.01.     |                        |               |
| 주택도<br>시보증<br>공사   | 전부                  | 권리신고          | 주거<br>주택임<br>차권자 | 2021.07.24.<br>~ | 278,000,000   |          | 2021.07.26.   | 2021.07.01.     | 2025.9.8.              |               |
| <b>&lt;비고&gt;</b><br>주택도시보증공사:이 사건 신청채권자로 주택임차권자 원의정의 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것   |                     |               |                  |                  |               |          |   |                 |                        |               |
| 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요  |                     |               |                  |                  |               |          |   |                 |                        |               |
| 비고란  |                     |               |                  |                  |               |          |   |                 |                        |               |
| 특별매각조건 : 주택도시보증공사는 매수인에 대해 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환청구권을 포기하고, 임차권 등기를 말소하는 것을 조건으로 매각   |                     |               |                  |                  |               |          |   |                 |                        |               |

※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

2025타경10201

[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

제17층 제1702호  
철근콘크리트구조 28.24㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

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

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 280.3분의 5.25

감정평가액

262,000,000

---

| 회차 | 기 일        | 최저매각가격      | 매수신청보증금    |
|----|------------|-------------|------------|
| 1회 | 2025.12.11 | 262,000,000 | 26,200,000 |
| 2회 | 2026.02.05 | 209,600,000 | 20,960,000 |
| 3회 | 2026.03.26 | 167,680,000 | 16,768,000 |
| 4회 | 2026.05.07 | 134,144,000 | 13,414,400 |

---

임차인 및 임차권승계인 주택도시보증공사의 매수인  
에 대한 대항력 포기조건 매각

---