

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경10464 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 26.	담임법관 (사법보좌관)	김경현	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2025.6.18. 강제경매개시 결정		배당요구종기	2025. 9. 17.		
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)	
조운찬	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2022.06.27. ~	389,000,000		2022.06.27.	2022.06.02.		
주택도 시보증 공사	전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2022.06.27. ~	389,000,000		2022.06.27.	2022.06.02.	2025.6.17.	
<p><비고> 주택도시보증공사:이 사건 신청채권자로 주택임차권자 조운찬의 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</p> <p>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

2025타경10464

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 염창동 261-16
루미온
제101동
[도로명주소] 서울특별시 강서구 공항대로81길 32

철근콘크리트구조 평지붕 11층 오피스텔

지1층 48.0842m²
1층 42.3726m²
2층 139.35m²
3층 139.32m²
4층 139.32m²
5층 139.32m²
6층 139.32m²
7층 139.32m²
8층 139.32m²
9층 139.32m²
10층 139.32m²
11층 139.32m²
옥탑1층 13.72m²

전유부분의 건물의 표시

제8층 제802호
철근콘크리트구조 29.96 m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 염창동 261-16
대 753.3m²

대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 753.3분의 9.9116

감정평가액 378,000,000

회차 기 일 최저매각가격 매수신청보증금

1회	2026.02.05	378,000,000	37,800,000
2회	2026.03.26	302,400,000	30,240,000
3회	2026.05.07	241,920,000	24,192,000
4회	2026.06.17	193,536,000	19,353,600

임차인 및 임차권증계인 주택도시보증공사의 매수인
에 대한 대항력 포기조건 매각

