

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

| 사건   | 2025타경10677 부동산강제경매 |               |                  | 매각<br>물건번호                      | 1             | 작성<br>일자 | 2025. 12. 26.                                       | 담임법관<br>(사법보좌관)  | 김경현                    | <u>전자서명완료</u> |
|--|---------------------|---------------|------------------|---------------------------------|---------------|----------|---|--|------------------------|---------------|
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시  |                     | 별지 기재와 같음     |                  | 최선순위<br>설정                      | 2024.4.5. 가압류 |          |   | 배당요구종기   | 2025. 9. 30.           |               |
| 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) |               |
| 오채원  | 전부                  | 등기사항전<br>부증명서 | 주거<br>주택임<br>차권자 | 2020. 09.<br>10. ~              | 189,000,000   |          | 2020. 09. 10.                                       | 2020. 08.<br>10.<br>(180,000,000<br>원) / 2022.<br>08. 08.<br>(증액분<br>9,000,000원) |                        |               |
| 주택도<br>시보증<br>공사   | 전부                  | 권리신고          | 주거<br>주택임<br>차권자 | 2020.09.10.<br>~<br>2024.12.19. | 189,000,000   |          | 2020.09.10.   | 2020.08.10.<br>(금180,000,0<br>00원) /<br>2022.08.08.<br>(증액금9,000<br>,000원)       | 2025.6.27.             |               |
| <b>&lt;비고&gt;</b><br>주택도시보증공사:이 사건 신청채권자로 주택임차권자 오채원의 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, 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

2025타경10677

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 351-16, 351-85, 351-86  
벨라하우스  
[도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로17가길 63-6

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 공동주택(다세대주택)

1층 193.13㎡(연면적제외)  
1층 15.43㎡  
2층 145.48㎡  
3층 146.04㎡  
4층 146.04㎡  
5층 145.26㎡  
6층 103.22㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

3층303호  
철근콘크리트구조 26.25㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 351-16  
대 117.3㎡  
2. 동 소 351-85  
대 117.3㎡  
3. 동 소 351-86  
대 117.6㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3. 소유권  
대지권의비율 : 1, 2, 3. 352.2분의 16.2

감정평가액 200,000,000

| 회차 | 기 일        | 최저매각가격      | 매수신청보증금    |
|----|------------|-------------|------------|
| 1회 | 2026.02.05 | 200,000,000 | 20,000,000 |
| 2회 | 2026.03.26 | 160,000,000 | 16,000,000 |
| 3회 | 2026.05.07 | 128,000,000 | 12,800,000 |
| 4회 | 2026.06.17 | 102,400,000 | 10,240,000 |

임차인 및 임차권승계인 주택도시보증공사의 매수인  
에 대한 대항력 포기조건 매각

-----