

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경4302 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 15.	담임법관 (사법보좌관)	황승환	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2020.6.11. 근저당권		배당요구종기	2025. 4. 10.		
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)	
김태윤	전부	등기사항전 부증명서	주택임 차권자	2019.07.12. ~	190,000,000		2019.07.12.	2019.06.26.		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2019.07.12	미상		
	전부	권리신고	주거 임차인	2019.07.12. ~	190,000,000		2019.07.12.	2019.06.26.	2025.1.3.	
이주은	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.10.14	미상		
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>김태윤: 신청채권자 겸 확정일자부임차인임</p> <p>이주은: 주민등록표등본상 김태윤의 동거인으로 등재되어 있음</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>을구 6번 2023.8.1. 제137899호 주택임차권등기</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물 내부에 계단으로 연결된 다락층이 소재함</li> <li>- 외부 베란다 부분이 다용도실(판넬조 아스팔트형글지붕, 약 2.31㎡)로 이용되고 있음</li> <li>- 매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음, 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함</li> </ul>										

※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

2025타경4302

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 방화동 134-10  
선밸리  
[도로명주소] 서울특별시 강서구 방화대로50길 48

철근콘크리트구조 기타지붕 5층 다세대주택  
1층 71.87㎡(연면적제외)  
1층 10.66㎡  
2층 94.37㎡  
3층 94.37㎡  
4층 85.31㎡  
5층 67.1㎡

전유부분의 건물의 표시

제5층 제502호  
철근콘크리트구조 29.24㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 방화동 134-10  
대 198㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 198분의 19.4

감정평가액		214,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.12	214,000,000	21,400,000
2회	2025.12.23	171,200,000	17,120,000
3회	2026.02.11	136,960,000	13,696,000
4회	2026.04.01	109,568,000	10,956,800