

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경10400 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 19.	담임법관 (사법보좌관)	황승환	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023. 1. 25. 근저당권		배당요구종기	2025. 10. 1.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자과 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)
조창하	전부	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2018.12.19.~	233,000,000		2018.12.19.	2018.10.18. (230,000,000원) 2020.11.25. (증액한 2,000,000원) 2022.12.8. (증액한 1,000,000원)	
	전부	현황조사	주거 임차인				2018.12.19.		
	전부	권리신고	주거 임차인	2018.12.19. ~ 2025.10.01.	233,000,000		2018.12.19.	2018.10.18.	2025.10.01.
<비고> 조창하: 신청채권자 겸 확정일자부임차인임. 보증금 233,000,000원 중 2020.11.21.에 2,000,000원, 2022.12.08.에 1,000,000원이 각 증액되었고, 각 증액된 부분에 대한 확정일자는 2020.11.25., 2022.12.08.임 ※ 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 을구 8번 2024.12.20. 제236785호 주택임차권등기 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요 비고란 대항력 있는 임차인 있음, 보증금이 배당으로 전액 변제되지 아니하면 그 잔액을 매수인이 인수함									

※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

2025타경10400

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 454-22

대림캐슬

[도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로31다길 41-6

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층 도시형생활주택(단지형다세대)

지1층 57.7m²

1층 111.69m² (연면적제외)

1층 18.22m²

2층 128.16m²

3층 128.16m²

4층 128.16m²

5층 128.16m²

6층 128.16m²

옥탑1층 23.1m² (연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제3층 제302호

철근콘크리트구조 33.86m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 454-22

대 367.5m²

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 367.5분의 22.64

감정평가액

282,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.02.11

282,000,000

28,200,000

2회

2026.04.01

225,600,000

22,560,000

3회

2026.05.13

180,480,000

18,048,000

4회

2026.06.23

144,384,000

14,438,400