

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2023타경102448 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 9. 12.	담임법관 (사법보좌관)	김선엽	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2021.12.08. 압류		배당요구종기	2023. 5. 9.		
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)
이정귀	전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2020.06.27	225,000,000		2020.06.26.	2020.05.18.	
	본건전 부	현황조사	주거 주택임 차권자	2020.06.27. 부터	2억2천5백만원	없음	2020.06.26	2020.05.18	
조한일		현황조사	주거 임차인	미상	없음	90만원	미전입	미확정	
주택도 시보증 공사	402호 전부	권리신고	주거 임차권 자	2020.06.27.~ 2022.06.26	225,000,000		2020.06.26	2020.05.18	2023.5.8.
<비고>									
이정귀:주택임차권등기일자 2022. 7. 18. 주택도시보증공사:이 사건 신청채권자로 주택임차권자 이정귀의 지위를 승계하여 권리신고 및 배당요구									
※ 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									
비고란									
특별매각조건 : 채권자는 매수인에 대해 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환청구권을 포기하고, 임차권등기를 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

2023타경102448

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 방화동 249-10, 249-145

리치펠리스

제103동

[도로명주소] 서울특별시 강서구 방화동로14길 12

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

5층 도시형생활주택(단지형다세대), 제2종근린생활시설(사무소)

1층 10.92㎡

1층 110.75㎡ (연면적제외)

2층 121.67㎡

3층 121.67㎡

4층 107.99㎡

5층 80.04㎡

전유부분의 건물의 표시

제4층 제402호

철근콘크리트조 45.13㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 방화동 249-10

704㎡

2. 동 소 249-145

119㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 823분의 28.69

감정평가액

308,000,000

회차

기일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2025.11.11

308,000,000

30,800,000

2회

2026.01.07

246,400,000

24,640,000

3회

2026.02.24

197,120,000

19,712,000

4회

2026.04.02

157,696,000

15,769,600

임차인 및 주택임차권 승계인 주택도시보증공사의 매수인에 대한 대항력 포기 조건 매각