서 울 남 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경133494 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 16.	담임법관 (사법보좌관)	김선엽 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2023. 7. 12. 가압류			배당요구종기	2024. 12. 3.

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 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자·외국인등록(체류지변경신고)일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
성은화	건물 전부	등기사항전부증명서	주거 주택임차권자	2020.12.16.	234,000,000원(2022.11.25.자로 5,000,000원 증액)		2020.12.18.	2020.11.26.(229,000,000원)/2022.12.06.(5,000,000원)	
주택도시보증공사	전부	권리신고	주거 임차인	2020.12.16.~2023.12.28.	234,000,000		2020.12.18.	2020.11.26.	2024.12.2.

<비고>

성은화:주택임차권등기일자 2023.10.27.

주택도시보증공사:-최초 보증금 229,000,000원, 2022.11.25. 5,000,000원 증액 확정일자 2022.12.6.

-이 사건 신청채권자로 주택임차권자 성은화의 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

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

2024타경133494

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 양천구 신월동 96-5
골든캐슬
[도로명주소] 서울특별시 양천구 가로공원로 136

철근콘크리트조 평스라브지붕
8층 공동주택 및 오피스텔 및 근린생활시설
지1층 244.95㎡
1층 42.44㎡
1층 18.64㎡
1층 17.25㎡
2층 181.91㎡
3층 181.91㎡
4층 181.91㎡
5층 134.40㎡
6층 134.40㎡
7층 134.40㎡
8층 134.40㎡
옥탑1층 22.80㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제7층 제704호
철근콘크리트조 25.83㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 양천구 신월동 96-5
대 470㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 470분의 11.27

감정평가액 252,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.24	252,000,000	25,200,000
2회	2026.04.02	201,600,000	20,160,000
3회	2026.05.14	161,280,000	16,128,000
4회	2026.07.08	129,024,000	12,902,400

임차인 및 주택임차권 승계인 주택도시보증공사의 매수인에 대한 대항력 포기 조건 매각