

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경10708 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 1.	담임법관 (사법보좌관)	김선엽	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022. 9. 14. 압류			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 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)	
남채라	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2022.04.25	189,000,000		2022.04.25	2022.04.04		
주택도 시보증 공사	전부	권리신고	주거 임차인	2022.04.25.~ 2024.06.28.	189,000,000		2022.04.25.	2022.04.04.	2025.9.26.	
<b>&lt;비고&gt;</b>										
남채라:주택임차권등기일 2024. 4. 8. 주택도시보증공사:이 사건 신청채권자로 주택임차권자 남채라의 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										
<b>비고란</b>										
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

2025타경10708

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 1105-3  
우장산자하클래식  
[도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로 317

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 19층 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설(소매점)

지1층 49.74m<sup>2</sup>  
지2층 147.33m<sup>2</sup>  
1층 110.66m<sup>2</sup>  
2층 107.74m<sup>2</sup>  
3층 107.74m<sup>2</sup>  
4층 107.74m<sup>2</sup>  
5층 107.74m<sup>2</sup>  
6층 107.74m<sup>2</sup>  
7층 107.74m<sup>2</sup>  
8층 107.74m<sup>2</sup>  
9층 107.74m<sup>2</sup>  
10층 107.74m<sup>2</sup>  
11층 158.94m<sup>2</sup>  
12층 158.94m<sup>2</sup>  
13층 158.94m<sup>2</sup>  
14층 158.94m<sup>2</sup>  
15층 152.75m<sup>2</sup>  
16층 131.73m<sup>2</sup>  
17층 131.73m<sup>2</sup>  
18층 158.94m<sup>2</sup>  
19층 75.32m<sup>2</sup>  
옥탑1층 19.65m<sup>2</sup>(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제16층 제1604호  
철근콘크리트구조 14.75m<sup>2</sup>

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 1105-3  
대 290.2m<sup>2</sup>

대지권의종류 : 1. 소유권  
대지권의비율 : 1. 290.2분의 2.59

---

감정평가액 192,000,000

---

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.07	192,000,000	19,200,000
2회	2026.02.24	153,600,000	15,360,000
3회	2026.04.02	122,880,000	12,288,000
4회	2026.05.14	98,304,000	9,830,400

---

임차인 및 주택임차권 승계인 주택도시보증공사의 매수인에 대한 대항력 포기 조건 매각

---