

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경10799 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 26.	담임법관 (사법보좌관)	김선엽	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025. 7. 7. 강제경매개시결정		배당요구종기	2025. 10. 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)	
안혜미	전부	현황조사	주거 임차인	2025.05.10.~ 2025.08.09.	1,500,000	700,000	2025.05.14.			
주택도 시보증 공사	전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2022.06.17.~ 2024.06.16.	285,000,000		2022.06.17.	2022.05.20.	2025.7.4.	
중국인 김광찬	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2022.06.17.	285,000,000		2022.06.17.	2022.05.20.		
<비고>										
안혜미 : 임대차관계 미상의 주민등록상 전입자 주택도시보증공사 : 이 사건 신청채권자로 주택임차권자 김광찬의 지위를 승계하여 권리신고 및 배당요구, 권리신고 및 배당요구일은 경매신청일 중국인 김광찬 : 주택임차권 등기일은 2024. 3. 18.										
※ 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

2025타경10799

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 개봉동 286-3, 286-6

삼원아이빌에이

[도로명주소] 서울특별시 구로구 개봉로5길 62-12(개봉동)

철근콘크리트구조 평지붕 6층 도시형생활주택(단지형다세대)

1층 8.68㎡

2층 100.16㎡

3층 100.16㎡

4층 100.16㎡

5층 94.66㎡

6층 87.87㎡

옥탑1층 12.32㎡(연면적제외)

옥탑2층 17.92㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제2층 제203호

철근콘크리트구조 24.21㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 개봉동 286-3

대 145㎡

2. 동 소 286-6

대 120㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 265분의 18.74

감정평가액

289,000,000

회차

기일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.02.24

289,000,000

28,900,000

2회

2026.04.02

231,200,000

23,120,000

3회

2026.05.14

184,960,000

18,496,000

4회

2026.07.08

147,968,000

14,796,800

임차인 및 주택임차권 승계인 주택도시보증공사의 매수인에 대한 대항력 포기 조건 매각