

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경9706 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 27.	담임법관 (사법보좌관)	이정훈	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.08.11. 압류			배당요구종기	2025. 7. 23.	
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)	
장수진	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2020.12.21.~	320,000,000		2020.12.21.	2020.10.30.		
한국주 택금융 공사	602호	권리신고	주거 임차인	2020.12.21.~ 2023.12.19.	310,000,000		2020.12.21.	2020.10.30.	2025.4.18.	
<p><비고></p> <p>장수진:보증금 320,000,000원 중 10,000,000원은 2022.11.22. 증액, 확정일자(2020.10.30.)는 310,000,000원에 대한 것으로 증액분에 대한 확정일자 없음. 주택임차권등기일은 2023.12.15.임.</p> <p>한국주택금융공사:임차인 장수진의 임대차보증금반환채권의 양수인(양수금 310,000,000원)으로 신청채권자이며 배당요구일자는 경매신청일임.</p>										
<p>※ 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.</p>										
<p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매수인에게 대항할 수 있는 임차인 있음[임차보증금 320,000,000원(2022.11.22. 10,000,000원 증액), 전입일자 2020.12.21., 확정일자 2020.10.30.(310,000,000원)] 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
비고란										

※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

2025타경9706

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 금천구 독산동 297-19

영풍타운

[도로명주소] 서울특별시 금천구 가산로5길 7

철근콘크리트구조 평스라브지붕 7층 공동주택 및 업무시설

지1층 12.69m²

1층 12.69m²

2층 157.29m²

3층 157.29m²

4층 157.29m²

5층 157.29m²

6층 212.65m²

7층 130.33m²

옥탑1층 12.69m²(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제6층 제602호

철근콘크리트구조 56.04m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 금천구 독산동 297-19

대 394m²

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 394분의 25.5671

감정평가액

325,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.02.26

325,000,000

32,500,000

2회

2026.04.08

260,000,000

26,000,000

3회

2026.05.20

208,000,000

20,800,000

4회

2026.07.09

166,400,000

16,640,000