

서울동부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경51267 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 20.	담임법관 (사법보좌관)	박정현	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2024.3.6.압류		배당요구종기	2025. 6. 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 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김용진	전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2022.03.31.	199,000,000		2022.03.31.	2022.03.03.		
주택도 시보증 공사(임 차인 김용진)	전부	권리신고	주거 임차인	2022.03.31.~ 2024.03.30.	199,000,000		2022.03.31.	2022.03.03.	2025.6.13.	
<비고>										
주택도시보증공사(임차인 김용진):신청채권자로 임차인 김용진의 임대차보증금반환채권(199,000,000원, 우선변제)의 승계인임.										
※ 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										
을구1번 주택임차권등기										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
해당사항없음										
비고란										
-건축물대장(표제부, 갑) 상 위반건축물표시 있음										
-감정평가 조사 시점 토지거래계약에 관한 허가구역 지정										
-주택도시보증공사: 신청채권자로 임차인 김용진의 임대차보증금반환채권(199,000,000원, 우선변제)에 대하여 대위행사(구상권)										

※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

2025타경51267

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 송파구 가락동 99-1
[도로명주소] 서울특별시 송파구 송파대로28길 12

철근콘크리트조 라멘 슬래브

10층 근린생활시설, 업무시설,

오피스텔

1층 585.66㎡

2층 599.28㎡

3층 599.28㎡

4층 599.28㎡

5층 599.28㎡

6층 599.28㎡

7층 599.28㎡

8층 599.28㎡

9층 599.28㎡

10층 599.28㎡

지1층 1046.22㎡

지2층 974.82㎡

지3층 974.82㎡

지4층 884.04㎡

용도 지4층 주차장 508.35

기계실 375.69

지3층, 지2층 주차장

지1층 근린생활시설 (대중음식점

및 일용품점) 1003.98 주차

통로 42.24

1층 근린생활시설 (대중음식점

및 일용품점) 476.12주차

통로 96.06 방제실 13.48

2층 업무시설 (사무실)

3층 내지10층 오피스텔

전유부분의 건물의 표시

4층401호

철근콘크리트조

31.44㎡

(용도:오피스텔)

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 송파구 가락동 99-1

대 1223.9㎡

대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 1,223.9분의 7.65

감정평가액		105,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.05	105,000,000	10,500,000
2회	2026.02.09	84,000,000	8,400,000
3회	2026.03.30	67,200,000	6,720,000
4회	2026.05.11	53,760,000	5,376,000

-건축물대장(표제부, 갑) 상 위반건축물표시 있음
-감정평가 조사 시점 토지거래계약에 관한 허가구역 지정
-주택도시보증공사: 신청채권자로 임차인 김용진의 임대차보증금반환채권(199,000,000원, 우선변제)에 대하여 대위행사(구상권)
