

수 원 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경54966 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 6.	담임법관 (사법보좌관)	이상호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023. 11.16. 가압류		배당요구종기	2025. 5. 20.		
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(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
서고운	전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.07.24~	180,000,000(1 차), 185,000,000(2 차)		2021.07.27.	2021.06.30.(1차), 2022.06.10.(2차)	
		현황조사	주거 임차인				2021.07.27		
	전부	권리신고	주거 임차인	2021.07.24~	180,000,000(1 차), 185,000,000(2 차)		2021.07.27.	2021.06.30.(1차), 2022.06.10.(2차)	2025.4.18.
<p><비고> 서고운:신청채권자임</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 매수인에게 대항할 수 있는 을구 11번 임차권 등기(2023카임20481) 있으므로 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>해당사항없음</p> <p>비고란</p> <p>매수인에게 대항할 수 있는 임차인 있음, 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.</p>									

※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

2025타경54966

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경기도 화성시 반송동 92-2

마젤란오피스텔

[도로명주소] 경기도 화성시 노작로 177

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 30층 업무시설 및 제1.2종
근린생활시설

지5층 1465.64m²

지4층 1534.1m²

지3층 1534.1m²

지2층 1534.1m²

지1층 1534.1m²

1층 1029.132m²

2층 417.496m²

3층 398.336m²

4층 534.326m²

5층 534.326m²

6층 534.326m²

7층 534.326m²

8층 534.326m²

9층 534.326m²

10층 534.326m²

11층 534.326m²

12층 534.326m²

13층 420.966m²

14층 496.331m²

15층 496.331m²

16층 496.331m²

17층 496.331m²

18층 496.331m²

19층 496.331m²

20층 496.331m²

21층 496.331m²

22층 496.331m²

23층 496.331m²

24층 496.331m²

25층 496.331m²

26층 496.331m²

27층 496.331m²

28층 496.331m²

29층 496.331m²

30층 496.331m²

전유부분의 건물의 표시
12층1201호
철근콘크리트구조 43.823㎡

대지권의 목적인 토지의 표시
토지의 표시 : 1. 경기도 화성시 반송동 92-2
 대 1977.8㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 1,977.8분의 8.155

감정평가액		170,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.26	170,000,000	17,000,000
2회	2026.03.06	119,000,000	11,900,000
3회	2026.04.07	83,300,000	8,330,000
4회	2026.05.12	58,310,000	5,831,000

매수인에게 대항할 수 있는 임차인 있음, 배당에서
보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인
수함.