

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

| 사건   | 2023타경116072 부동산강제경매 |               |                  | 매각<br>물건번호       | 1                | 작성<br>일자 | 2025. 12. 11.                                       | 담임법관<br>(사법보좌관) | 오광호                    | <u>전자서명완료</u> |
|--|----------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|----------|---|-----------------|------------------------|---------------|
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시  | 별지 기재와 같음            |               |                  | 최선순위<br>설정       | 2022. 01. 20. 압류 |          | 배당요구종기  | 2023. 11. 27.   |                        |               |
| 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<br>성명  | 점유<br>부분             | 정보출처<br>구분    | 점유의<br>권원        | 임대차기간<br>(점유기간)  | 보증금              | 차임       | 전입신고일자·<br>외국인등록(체<br>류지변경신고)<br>일자·사업자등<br>등록 신청일자 | 확정일자            | 배당<br>요구여부<br>(배당요구일자) |               |
| 김애연  | 403호<br>전부           | 등기사항<br>전부증명서 | 주거<br>주택임차<br>권자 | 2020.11.03.<br>~ | 248,000,000      |          | 2020.11.03.   | 2020.10.07.     |                        |               |
|  | 403호<br>전부           | 현황조사          | 주거<br>주택임차<br>권자 | 2020.11.03.<br>~ | 248,000,000      |          | 2020.11.03.   | 2020.10.07.     |                        |               |
| 한국주택<br>금융공사   | 403호<br>전부           | 권리신고          | 주거<br>임차인        | 2020.11.03.<br>~ | 248,000,000      |          | 2020.11.03.<br>(김애연)                                | 2020.10.07.     | 2023.08.09.            |               |
| <b>&lt;비고&gt;</b>  |                      |               |                  |                  |                  |          |   |                 |                        |               |
| 김애연: 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일자는 2022.11.17.임   |                      |               |                  |                  |                  |          |   |                 |                        |               |
| 한국주택금융공사: 주택임차권자 김애연의 임대차보증금반환채권의 승계인이고, 배당요구일자는 경매신청일임.   |                      |               |                  |                  |                  |          |   |                 |                        |               |
| ※ 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   |                      |               |                  |                  |                  |          |   |                 |                        |               |
| 매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임대차보증금 248,000,000원, 전입일 2020.11.03., 확정일자 2020.10.07.).배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.  |                      |               |                  |                  |                  |          |   |                 |                        |               |
| 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요  |                      |               |                  |                  |                  |          |   |                 |                        |               |
| 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

2023타경116072

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 372-18  
신영베르디움에이  
[도로명주소] 서울특별시 강서구 가로공원로76길 30

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 5층  
도시형생활주택(단지형다세대) 및 근린생활시설

1층 84.68㎡  
2층 129.8㎡  
3층 129.8㎡  
4층 129.8㎡  
5층 125.34㎡  
옥탑1층 15.2㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

제4층 제403호  
28.37㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 372-18  
대 302.3㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 302.3분의 17.28

감정평가액 255,000,000

| 회차 | 기 일 | 최저매각가격 | 매수신청보증금 |
|----|-----|--------|---------|
|----|-----|--------|---------|

|    |            |             |            |
|----|------------|-------------|------------|
| 1회 | 2026.01.14 | 255,000,000 | 25,500,000 |
| 2회 | 2026.03.04 | 204,000,000 | 20,400,000 |
| 3회 | 2026.04.09 | 163,200,000 | 16,320,000 |
| 4회 | 2026.05.21 | 130,560,000 | 13,056,000 |