

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경140126 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 22.	담임법관 (사법보좌관)	오광호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2024.11.04. 강제경매개시결정		배당요구종기	2025. 2. 4.		
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)	
중국인 정춘연	건물 전부	등기사항 전부증명서	주거 주택임 차권자	2021.11.29. ~	190,000,000		2019.01.02.	2021.11.29.		
	205호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.11.29. ~	190,000,000		2019.01.02.	2021.11.29.	2024.10.30.	
<p><비고></p> <p>중국인 정춘연:경매신청채권자 겸 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일자는 2024.03.15.임. 배당요구일자는 경매신청일임. 신한은행 : 임차인 정춘연의 임대차보증금반환채권에 1억6천8백만원 질권을 설정함.</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 임차인이 있음(임대차보증금 190,000,000원, 전입일 2019.01.02., 확정일자 2021.11.29.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함. 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

2024타경140126

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 금천구 독산동 1006-3

미림에이클래스

[도로명주소] 서울특별시 금천구 범안로12가길 7

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 업무시설(오피스텔)

지1층 65.57m²

1층 27.05m²

2층 302.21m²

3층 302.21m²

4층 302.21m²

5층 302.21m²

6층 302.21m²

7층 302.21m²

옥탑1층 12.15m²(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제2층 제205호

철근콘크리트구조 23.42m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 금천구 독산동 1006-3

대 737.2m²

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 737.2분의 11.74

감정평가액

226,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2025.11.19

226,000,000

22,600,000

2회

2026.01.14

180,800,000

18,080,000

3회

2026.03.04

144,640,000

14,464,000

4회

2026.04.09

115,712,000

11,571,200