

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경9081 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 8.	담임법관 (사법보좌관)	김은표	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2021.03.08. 압류			배당요구종기	2025. 6. 19.	
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)	
박윤옥	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2020.08.28.~	207,000,000		2020.08.28.	(1)2020.08.03. (2)2022.07.26.		
	404호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2020.08.28. (전입세대확인서)	미상		
	전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2020.08.28.~ 2024.08.27.	207,000,000		2020.08.28.	(1)2020.08.03. (2)2022.07.26.	2025.4.2.	
<비고> 박윤옥 : 경매신청채권자 겸 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024.09.05.임 보증금 207,000,000원 중 9,000,000원은 2022.07.26.자로 증액되었으며, 증액된 부분에 대한 확정일자는 2022.07.26.자임. 농협은행은 임차인 박윤옥의 임대차보증금반환채권에 156,000,000원 질권을 설정함. ※ 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것 매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임대차보증금 207,000,000원, 전입일 2020.08.28., 확정일자 2020.08.03. 및 2022.07.26.).배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함. 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요 비고란 - 제시외 건물 포함 - 집합건축물대상상 주택과-28531(2017.07.05.)호에 의거 위반건축물 표기[404호 조립식패널 무단증축]										

※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

2025타경9081

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 양천구 신월동 122-7
제이와이팰리스
[도로명주소] 서울특별시 양천구 곰달래로7길 2

철근콘크리트구조 모임지붕
6층 공동주택(다세대주택),근생
1층 20.16㎡
2층 277.59㎡
3층 230.47㎡
4층 169.02㎡
5층 144㎡
6층 108.78㎡

전유부분의 건물의 표시

제4층 제404호
철근콘크리트구조 39.93㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 양천구 신월동 122-7
대 485.4㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 485.4분의 30.12

제시외 1-1 주택의 일부 조립식패널 1.8㎡

감정평가액		265,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.04	265,000,000	26,500,000
2회	2026.04.09	212,000,000	21,200,000
3회	2026.05.21	169,600,000	16,960,000
4회	2026.07.14	135,680,000	13,568,000
-제시외 건물 포함			