

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경11243 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 26.	담임법관 (사법보좌관)	이정훈	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2020.04.08. 압류			배당요구종기	2025.11.10.	
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)	
김태양	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.08.09.	미상		
서울 보증보험 주식회사	전부	권리신고	주거 임차인	2017.12.27. ~2019.12.26.	95,000,000		2018.01.03.	2017.11.23.	2025.07.28.	
최희자	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2025.08.11.	미상		
한국토지 주택공사	전부	등기사항 전부증명서	주거 주택임 차권자	2017.12.27. ~미상	95,000,000		2018.01.03.	2017.11.23.		
<p><비고></p> <p>-서울보증보험 주식회사:경매신청채권자이고, 배당요구일자는 경매신청일임. 주택임차권자 한국토지주택공사의 임대차보증금 반환채권을 승계하여 권리신고함.</p> <p>-한국토지주택공사:한국토지주택공사는 주택임차권등기명령에 따른 임차인으로서 주택임차권등기일은 2022. 10. 5.임. 임대차 기간 및 전입신고일자는 입주자인 김성일을, 보증금 및 확정일자는 한국토지주택공사를 기준으로 하여 각 기재함.</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>										
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
특별매각조건: 채권자는 매수인에 대해 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환청구권을 포기하고, 임차권등기를 말소 하는 것을 조건으로 매각										

※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

2025타경11243

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 56-570

철근콘크리트 벽식구조 경사
스라브위 아스팔트형글릿기지붕
4층 공동주택
지하1층 163.45m²
지상1층 122.77m²
지상2층 122.77m²
지상3층 94.77m²
지상4층 59.88m²

전유부분의 건물의 표시

제지하층 제비01호
철근콘크리트 벽식조
면적 58.45m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 56-570
대 225m²

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 225분의 31.49

감정평가액 133,000,000

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

1회	2026.01.15	133,000,000	13,300,000
2회	2026.03.05	106,400,000	10,640,000
3회	2026.04.14	85,120,000	8,512,000
4회	2026.05.26	68,096,000	6,809,600

-특별매각조건: 채권자는 매수인에 대해 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환청구권을 포기하고, 임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각