

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2024타경146803 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 26.	담임법관 (사법보좌관)	김선엽	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2021.09.10. 근저당(건물) 2020.11.13. 근저당(토지)		배당요구종기	2025. 10. 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 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
강수민	2층 내 205호 전부(약 20㎡)	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.12.25. ~	130,000,000		2021.12.27.	2021.11.24.		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.12.27	미상		
	2층 내 205호 전부(약 20㎡)	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.12.25.~ 2023.12.24.	130,000,000		2021.12.27.	2021.11.24.	2024.12.17.	
길민서	3층 내 304호 전부(약 20㎡)	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.10.09. ~	120,000,000	80,000	2021.10.12.	2021.09.16.		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.10.12	미상		
	3층 내 304호 전부(약 20㎡)	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.10.09.~ 2023.10.08.	120,000,000	80,000	2021.10.12.	2021.09.16.	2024.12.18.	
김세운	1층 내 104호( 약21㎡)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2022.10.08. ~	30,000,000	500,000	2022.10.18.	2022.11.30.		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.10.18	미상		
	1층 내 104호 전부(약 21㎡)	권리신고	주거 임차인	2022.10.08. ~	30,000,000	500,000	2022.10.18.	2022.11.30.	2025.2.7.	

김영제	2층 내 201호 전부(약 20㎡)	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.10.08. ~	120,000,000		2021.10.12.	2021.09.14.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.10.12	미상	
	2층 내 201호 전부(약 20㎡)	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.10.08-2023.10.07	120,000,000	100,000	2021.10.12	2021.09.14	2024.12.24.
김완수	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.11.01	미상	
	4층 내 401호 전부(약 20㎡)	권리신고	주거 임차인	2021.10.30. ~ 2025.03.12.	120,000,000	70,000	2021.11.01.	2021.09.27.	2025.3.11.
김요셉	3층 내 305호 전부(약 20㎡)	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.10.23. ~	120,000,000	700,000	2021.11.01.	2021.09.29.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.11.01	미상	
	3층 내 305호 전부(약 20㎡)	권리신고	주거 임차인	2021.10.23. ~	120,000,000	70,000	2021.11.01.	2021.09.29.	2025.1.10.
김정진	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.12.13	미상	
노다영	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.09.16	미상	
서용은	4층 내 404호(약 20.95㎡)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2022.12.27. ~	130,000,000		2022.12.28.	2022.11.18.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.12.28	미상	
	4층 내 404호 전부(20.95㎡)	권리신고	주거 임차인	2022.12.27.~2024.12.26.	130,000,000		2022.12.28.	2022.11.18.	2024.12.18.
이자욱	3층 내 303호 전부(약 20㎡)	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.10.15. ~	130,000,000	50,000	2021.10.20.	2021.09.27.	
	3층 내 303호 전부(약 20㎡)	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.10.15. ~	130,000,000	50,000	2021.10.20.	2021.09.27.	2025.1.3.

이정현	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.04.05	미상	
이진이	3층 내 302호 전부(약 20㎡)	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.10.30. ~	140,000,000		2021.11.01.	2021.09.28.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.11.01	미상	
이창운	2층 내 203호 전부(약 20㎡)	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.10.29. ~	140,000,000		2021.10.29.	2021.10.14.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.10.29	미상	
	2층 내 203호 전부(약 20㎡)	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.10.29.~ 2023.10.28.	140,000,000		2021.10.29.	2021.10.14.	2024.12.17.
임윤수	1층 내 103호 전부(약 21.58㎡ )	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.06.19. ~	10,000,000	600,000	2023.06.19.	2023.06.19.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.06.19	미상	
	1층 내 103호 전부(21 .58㎡)	권리신고	주거 임차인	2023.06.19. ~	10,000,000	600,000	2023.06.19.	2023.06.19.	2024.12.19.
장주연	2층 내 204호 전부(약 20㎡)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.10.15. ~	135,000,000		2021.10.18.	2021.09.16.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.10.18	미상	
	2층 내 204호 전부(약 20㎡)	권리신고	주거 임차인	2021.10.15.~ 2023.10.14.	135,000,000		2021.10.18.	2021.09.16.	2024.12.16.
전근섭	4층 내 403호( 약20㎡)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.10.24. ~	110,000,000		2021.11.08.	2021.09.29.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.11.08	미상	
	4층 내 403호 전부(약 20㎡)	권리신고	주거 임차인	2021.10.24. ~	110,000,000		2021.11.08.	2021.09.29.	2025.2.14.

정다운	4층 내 402호 전부(약 20㎡)	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.11.14. ~	140,000,000		2021.11.15.	2021.10.27.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.11.15	미상	
	4층 내 402호 전부(약 20㎡)	권리신고	주거 임차인	2021.11.14. ~	140,000,000		2021.11.15.	2021.10.27.	2024.12.24.
최주열	3층 내 301호 전부(약 20㎡)	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.10.16. ~	110,000,000		2021.09.14.	2021.09.13.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.09.14	미상	
	3층 내 301호 전부(약 20㎡)	권리신고	주거 임차인	2021.10.16. ~	130,000,000		2021.09.14.	2021.09.13.	2025.1.13.

<비고>

김세운 : 월세액은 계약서 기준임(관리비 제외)

김영제 : 주택임차권 등기일은 2024.12.16.임

전근섭 : 2021.09.29. 최초 1억3천만원 계약 이후 2023.10.07. 2천만원 감액계약하였음(확정일자는 최초 계약 기준임)

최주열 : 전체 계약금 1억3천만원 중 미반환금임

김정진, 노다영, 이정현 : 임대차관계 미상

※ 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

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

· 지하 1층과 지상 1층의 대장상 용도는 '제2종근린생활시설(사무소)'이 현황은 주택으로 이용중임

· 건물 4층 제시외건물이 포함되어 평가되었으며(감정서 참조) 향후 위반건축물로 이행강제금 부과 및 원상복구 처분 부과될 수 있음

※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

2024타경146803

[물건 1] 1. 서울특별시 강서구 화곡동 333-6 에이브릴하우스2

[도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로18다길 31

위 지상

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 다중주택,제2종근린생활시설

지1층 99.82㎡

1층 99.82㎡

2층 97.6㎡

3층 97.6㎡

4층 52.81㎡

옥탑1층 12.32㎡(연면적제외)

제시외 1-1 주택 판넬조 판넬지붕 57.2㎡

2. 서울특별시 강서구 화곡동 333-6

대 189.7㎡

감정평가액

2,769,069,960

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회 2026.01.20 2,769,069,960 276,907,000

2회 2026.03.10 2,215,256,000 221,525,600

3회 2026.04.15 1,772,205,000 177,220,500

4회 2026.05.27 1,417,764,000 141,776,400

일괄매각. 제시외 건물 포함