

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경9755 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 9.	담임법관 (사법보좌관)	김선엽	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2021.04.23. 가압류		배당요구종기	2025. 7. 30.		
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)	
김현중	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2018.11.26. ~	230,000,000		2018.11.30.	2018.11.07.		
<비고>										
김현중: ① 2018.10.15. 최초 보증금 220,000,000원 계약 체결 이후 2021.3.29. 1천만원 증액 계약함(증액분 확정일자 미부여 되었으며 임차권등기 접수일은 2023.09.13.임) ② 경매신청채권자임										
※ 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 주택임차권등기(2023.09.13. 접수 임차인 김현중)는 임차보증금이 전액 변제되지 아니하면 말소되지 아니함										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
① 공부상 제2종근린생활시설(사무소)이나 현황은 다세대주택으로 이용중임 ② 본건 건물의 층별 표시 중 옥탑 1층 부분은 등기사항증명서(표시 옥탑 1층 18.14㎡, 옥탑 1층 18.14㎡)와 집합건축물대장 (표시 옥탑 1층 18.14㎡)이 서로 상이함										

※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

2025타경9755

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 방화동 249-303, 249-306

다안빌라트

[도로명주소] 서울특별시 강서구 방화대로37길 53

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

8층 도시형생활주택(단지형다세대)

1층 238.55㎡

2층 228㎡

3층 228㎡

4층 228㎡

5층 173.12㎡

6층 173.12㎡

7층 173.12㎡

8층 140.42㎡

옥탑1층 18.14㎡(연면적제외)

옥탑1층 18.14㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제3층 제304호

철근콘크리트구조 45.52㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 방화동 249-303

대 540㎡

2. 동 소 249-306

대 8㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 548분의 20.96

감정평가액

343,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.01.20

343,000,000

34,300,000

2회

2026.03.10

274,400,000

27,440,000

3회

2026.04.15

219,520,000

21,952,000

4회

2026.05.27

175,616,000

17,561,600