

서울중앙지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경102882 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 7. 22.	담임법관 (사법보좌관)	박미정	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.1.24. 압류			배당요구종기	2025. 8. 8.	
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자과 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)
주택도 시보증 공사	503호	권리신고	주거 임차인	2021.04.30.~	320,000,000			2021.04.30.	2021.04.16.	2025.8.1.
최영목	503호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.04.30.~	320,000,000			2021.04.30.	2021.04.16.	
<비고> 주택도시보증공사:경매신청채권자로 임차인 최영목의 임차보증금반환채권의 양수인임(대항력 및 우선변제권 승계)										
※ 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										
주택도시보증공사로부터 '우선변제권만 주장하고 대항력은 포기하며, 매수인에 대한 잔존 임대차보증금반환청구권을 포기하고 임차권등기 말소에 동의한다'는 2026.6.19.자 확약서가 제출됨										

※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

2025타경102882

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 관악구 봉천동 649-98, 649-194

라운드

[도로명주소] 서울특별시 관악구 봉천로21나길 19-7

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 공동주택

1층 12.88㎡

2층 129.78㎡

3층 129.78㎡

4층 113.3㎡

5층 97.22㎡

옥탑1층 12.88㎡

전유부분의 건물의 표시

5층503호

철근콘크리트구조 27.84㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 봉천동 649-98

대 208㎡

2. 동 소 649-194

대 118㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 326분의 22.62

감정평가액

320,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.08.06

320,000,000

32,000,000

2회

2026.09.10

256,000,000

25,600,000

3회

2026.10.22

204,800,000

20,480,000

4회

2026.11.26

163,840,000

16,384,000