

서울중앙지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경103498 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 7. 2.	담임법관 (사법보좌관)	김혜진	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.9.22. 근저당권			배당요구종기	2025. 10. 20.	
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)
손기영	302호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2022.02.22.~	280,000,000			2022.02.22.	2022.01.20.	
주택도 시보증 공사(손 기영)	302호	권리신고	주거 임차권 자	2022.02.22.~	280,000,000			2022.02.22.	2022.01.20.	2025.10.17.
<비고> 주택도시보증공사(손기영):주택도시보증공사에서 임차인 손기영의 임차보증금 우선변제권 승계인으로 권리신고 및 배당요구 신청(주택임대차보호법 제3조의2 제7항)										
※ 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 - 특별매각조건: 채권자는 매수인에 대해 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환청구권을 포기하고, 임차권등기를 말 소하는 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

2025타경103498

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 관악구 봉천동 458-71
[도로명주소] 서울특별시 관악구 은천로 138

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택
지2층 105.07㎡
지1층 156.19㎡
1층 83.82㎡
2층 114.7㎡
3층 114.7㎡
4층 77.83㎡
5층 77.83㎡
옥탑1층 12.42㎡

전유부분의 건물의 표시

3층302호
철근콘크리트구조 28.25㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 봉천동 458-71
대 240㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 240분의 13.21

감정평가액

303,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.07.30

303,000,000

30,300,000

2회

2026.09.03

242,400,000

24,240,000

3회

2026.10.15

193,920,000

19,392,000

4회

2026.11.19

155,136,000

15,513,600

임차인 및 임차보증금반환채권승계인 주택도시보증공
사의 매수인에 대한 대항력 포기조건 매각