

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경128843 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 5. 14.		담임법관 (사법보좌관)	김경현	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음			최선순위 설정	2024.07.30. 강제경매개시결정			배당요구종기	2024. 10. 29.	
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 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금		차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김재한	건물 전부	등기사항전 부증명서	주택임 차권자	2021.09.17 ~	230,000,000			2021.09.17	2022.05.18		
	미상	현황조사	주택임 차권자	미상	미상		미상	2021.09.17	미상		
	1004호	권리신고	주택임 차권자	2021.09.17 ~ 2023.09.16	230,000,000			2021.09.17	2021.08.25	2024.7.16.	
<비고> 김재한 : 이 사건 신청채권자 겸 주택임차권자(2024.02.08. 등기)로 권리신고 및 배당요구일은 경매신청일임 등기기록상 주택임차권 등기의 확정일자(2022.05.18)와 권리신고시 제출한 계약서상 확정일자(2021.08.25) 상이함 ※ 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 - 을구 1번 주택임차권 등기와 관련하여 매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임차보증금 230,000,000원, 전입일자 2021.09.17, 확정일자 2022.05.18) - 배당에서 보증금이 전액 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수함											
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요											
비고란											

※ 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

2024타경128843

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 방화동 612-197, 612-222

마곡킹덤비바체

[도로명주소] 서울특별시 강서구 방화동로5가길 19-5

철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층 업무시설 및 공동주택

지1층 166.9㎡

1층 83.68㎡

2층 89.8㎡

3층 89.8㎡

4층 89.8㎡

5층 89.8㎡

6층 151.08㎡

7층 112.16㎡

8층 112.16㎡

9층 112.16㎡

10층 112.16㎡

옥탑1층 17.43㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제10층 제1004호

철근콘크리트구조 17.03㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 방화동 612-197

대 126㎡

2. 동 소 612-222

대 149㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 275분의 6.1

감정평가액

230,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.06.16

15,806,000

1,580,600

2회

2026.07.30

12,645,000

1,264,500

3회

2026.09.01

10,116,000

1,011,600

4회

2026.10.08

8,093,000

809,300