

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경143941 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 7. 23.	담임법관 (사법보좌관)	송애순	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.05.25. 근저당권		배당요구종기	2025. 3. 19.		
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(체류지변경신고) 일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김상균	전부	등기사항 전부증명서	주택임 차권자	2021.03.15.~	150,000,000		2021.03.16.	2021.02.24.		
<비고> 김상균: 경매신청채권자 겸 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2023.05.15.임 김성태: 2025.3.14.자 권리신고서에 의하면 해당물건 601호(40.09㎡)의 일부인 22.03㎡(607호)의 임차인으로, 보증금 150,000,000원, 전입일자 2021.7.13., 확정일자 2021.7.13.으로 신고하였으나, 해당물건에 대한 전입신고가 되어 있지 않음. ※ 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 - 매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임대차보증금 150,000,000원, 전입일 2021.03.16., 확정일자 2021.02.24.).배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함. 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요 비고란 본건은 귀 제시목록 및 공부상 "1개호"로 등재되어 있으나, 실제 현황은 "내부구조도 및 사진용지"에 도시된 바와 같이 601호와 607호로 각각 표기된 2개의 출입문이 있으며, 각각의 임차인이 독립적으로 사용하고 있는 것으로 조사됨(감정서 참조 바람)										

※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

2024타경143941

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 방화동 612-242, 612-275

공항타워 팰리스오피스텔

제2동

[도로명주소] 서울특별시 강서구 개화동로29길 14

철근콘크리트구조 평스라브지붕

10층 오피스텔

지하1층 300.36㎡

1층 299.97㎡

2층 227.04㎡

3층 227.67㎡

4층 227.67㎡

5층 227.67㎡

6층 186.69㎡

7층 186.69㎡

8층 186.69㎡

9층 186.69㎡

10층 186.69㎡

옥탑1층 28.4㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제6층 제601호

철근콘크리트구조 43.09㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 방화동 612-242

대 432㎡

2. 동 소 612-275

대 171㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 603분의 15.53

감정평가액

346,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.08.13

346,000,000

34,600,000

2회

2026.09.11

276,800,000

27,680,000

3회

2026.10.22

221,440,000

22,144,000

4회

2026.11.24

177,152,000

17,715,200