

서울남부지방법원

매각물건명세서

|                                                                                                                                                                                  |                     |               |                  |                  |              |          |              |                                                    |             |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|------------------|------------------|--------------|----------|--------------|----------------------------------------------------|-------------|------------------------|
| 사건                                                                                                                                                                               | 2025타경13546 부동산강제경매 |               |                  | 매각<br>물건번호       | 1            | 작성<br>일자 | 2026. 6. 26. | 담임법관<br>(사법보좌관)                                    | 김경현         | 전자서명완료                 |
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시                                                                                                                                                        |                     |               | 별지 기재와 같음        | 최선순위<br>설정       | 2023.5.9. 압류 |          |              | 배당요구종기                                             | 2026. 3. 3. |                        |
| 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<br>성명                                                                                                                                                                        | 점유<br>부분            | 정보출처<br>구분    | 점유의<br>권원        | 임대차기간<br>(점유기간)  | 보증금          |          | 차임           | 전입신고일자·<br>외국인등록(체<br>류지변경신고)<br>일자·사업자등<br>록 신청일자 | 확정일자        | 배당<br>요구여부<br>(배당요구일자) |
| 김태현                                                                                                                                                                              | 401호                | 현황조사          | 주거<br>임차인        | 미상               | 1,000,000    |          | 700,000      | 2024.06.03.                                        | 미상          |                        |
| 신윤수                                                                                                                                                                              | 전부                  | 등기사항전<br>부증명서 | 주거<br>주택임<br>차권자 | 2021.11.19.<br>~ | 275,000,000  |          |              | 2021.11.22.                                        | 2021.10.28. |                        |
| 주택도<br>시보증<br>공사                                                                                                                                                                 | 전부                  | 권리신고          | 주거<br>주택임<br>차권자 | 2021.11.19.<br>~ | 275,000,000  |          |              | 2021.11.22.                                        | 2021.10.28. | 2026.2.24.             |
| <b>&lt;비고&gt;</b><br>주택도시보증공사:이 사건 신청채권자로 주택임차권자 신윤수의 지위를 승계하여 권리신고 및 배당요구함                                                                                                      |                     |               |                  |                  |              |          |              |                                                    |             |                        |
| ※ 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                                                                                                                                                        |                     |               |                  |                  |              |          |              |                                                    |             |                        |
| <b>비고란</b><br>특별매각조건 : 주택도시보증공사는 매수인에 대해 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환청구권을 포기하고, 임차권등기를 말소하는 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

2025타경13546

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 1169  
더숨153  
제103동  
[도로명주소] 서울특별시 강서구 초록마을로34길 55

철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층  
도시형생활주택(단지형다세대)

지1층 291.12㎡  
1층 71.96㎡  
2층 133.25㎡  
3층 133.25㎡  
4층 133.25㎡  
5층 133.25㎡  
6층 71.37㎡  
옥탑1층 13.16㎡

전유부분의 건물의 표시

제4층 제401호  
철근콘크리트구조 14.55㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 1169  
대 1828.4㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,828.4분의 12.32

|                                            |            |             |            |
|--------------------------------------------|------------|-------------|------------|
| 감정평가액                                      |            | 275,000,000 |            |
| 회차                                         | 기 일        | 최저매각가격      | 매수신청보증금    |
| 1회                                         | 2026.08.04 | 275,000,000 | 27,500,000 |
| 2회                                         | 2026.09.02 | 220,000,000 | 22,000,000 |
| 3회                                         | 2026.10.13 | 176,000,000 | 17,600,000 |
| 4회                                         | 2026.11.11 | 140,800,000 | 14,080,000 |
| 임차인 및 임차권승계인 주택도시보증공사의 매수인에 대한 대항력 포기조건 매각 |            |             |            |