

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경13665 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 6. 26.	담임법관 (사법보좌관)	김경현	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시			별지 기재와 같음	최선순위 설정	2025.12.10. 강제경매개시 결정			배당요구종기	2026. 3. 11.	
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)
윤지환	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상		미상	2025.08.19.	미상	
정수은	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2022.05.29. ~	320,000,000			2022.05.30.	2022.04.14.	
주택도 시보증 공사	전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2022.05.29. ~	320,000,000			2022.05.30.	2022.04.14.	2026.3.4.
<비고> 주택도시보증공사:이 사건 신청채권자로 주택임차권자 정수은의 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										
비고란 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

2025타경13665

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 153-4, 153-21
루미힐스
[도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로18바길 34-10

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 도시형생활주택(단지형다세대)
1층 121.09㎡
1층 12.04㎡
2층 135.43㎡
3층 135.43㎡
4층 135.43㎡
5층 135.43㎡
옥탑1층 12.04㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제2층 제201호
철근콘크리트구조 29.82㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 153-4
대 147.1㎡
2. 동 소 153-21
대 168.8㎡

대지권의종류 : 1. 소유권
2. 소유권

대지권의비율 : 1. 147.1분의 9.32192
2. 168.8분의 10.69708

감정평가액		295,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.08.04	295,000,000	29,500,000
2회	2026.09.02	236,000,000	23,600,000
3회	2026.10.13	188,800,000	18,880,000
4회	2026.11.11	151,040,000	15,104,000
임차인 및 임차권승계인 주택도시보증공사의 매수인에 대한 대항력 포기조건 매각			

열람용