

서울남부지방법원  
매각물건명세서

|                                                                                                                                                                                  |                     |               |                  |                  |              |          |              |                                                    |              |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|------------------|------------------|--------------|----------|--------------|----------------------------------------------------|--------------|------------------------|
| 사건                                                                                                                                                                               | 2025타경13776 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       | 2023.4.7. 압류 |          |              | 배당요구종기                                             | 2026. 3. 12. |                        |
| 부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자과 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) |
| 박혜주                                                                                                                                                                              | 전부                  | 등기사항전<br>부증명서 | 주거<br>주택임<br>차권자 | 2021.05.31.<br>~ | 268,000,000  |          |              | 2021.06.01.                                        | 2021.05.06.  |                        |
| 주택도<br>시보증<br>공사                                                                                                                                                                 | 전부                  | 권리신고          | 주거<br>주택임<br>차권자 | 2021.05.31.<br>~ | 268,000,000  |          |              | 2021.06.01.                                        | 2021.05.06.  | 2026.3.10.             |
| <b>&lt;비고&gt;</b><br>주택도시보증공사:이 사건 신청채권자로 주택임차권자 박혜주의 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 : 주택도시공사는 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

2025타경13776

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 994-6

소담밸리

[도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로53길 56-14

철근콘크리트구조 평스라브지붕

5층 공동주택(도시형생활주택)

1층 117.61㎡(연면적제외)

1층 12.6㎡

2층 124.61㎡

3층 124.61㎡

4층 124.61㎡

5층 112.99㎡

옥탑1층 12.6㎡(연면적제외)

#### 전유부분의 건물의 표시

제4층 제404호

철근콘크리트구조 26.03㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 994-6

대 261.1㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 261.1분의 16.45

감정평가액

286,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.08.04

286,000,000

28,600,000

2회

2026.09.02

228,800,000

22,880,000

3회

2026.10.13

183,040,000

18,304,000

4회

2026.11.11

146,432,000

14,643,200

임차인 및 임차권승계인 주택도시보증공사의 매수인에 대한 대항력 포기조건 매각