

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경14062 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 7. 11.	담임법관 (사법보좌관)	오광호	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시			별지 기재와 같음	최선순위 설정	2025.12.23. 강제경매개시결정			배당요구종기	2026. 3. 24.	
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)
김춘식	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상		미상	2025.06.24	미상	
김현지	건물 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2022.09.08 ~	273,000,000			2022.09.08	2022.09.08	
주택도 시보증 공사	301호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2022.09.08 ~ 2024.09.08	273,000,000			2022.09.08 (김현지)	2022.09.08	2026.3.20.
<비고> 김현지:주택임차권 등기일은 2024.06.27.임 주택도시보증공사:이 사건 신청채권자로 주택임차권자 김현지의 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란 - 임차인 김현지 및 주택임차권 승계인 주택도시보증공사는 매수인에 대하여 배당받지 못하는 잔액에 대한 임차보증금반환청구권을 포기하고, 주택임차권등기를 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

2025타경14062

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 개봉동 286-1
삼원아이빌비
[도로명주소] 서울특별시 구로구 개봉로11길 63-21

철근콘크리트구조 경사지붕 5층 도시형생활주택(단지형다세대)
1층14.44㎡
2층105.01㎡
3층105.01㎡
4층105.07㎡
5층89.29㎡
옥탑1층15.74(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제3층 제301호
철근콘크리트구조 24.54㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 개봉동 286-1
대 240㎡

대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 240분의 19.32

감정평가액		285,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.08.19	285,000,000	28,500,000
2회	2026.09.22	228,000,000	22,800,000
3회	2026.10.30	182,400,000	18,240,000
4회	2026.12.04	145,920,000	14,592,000
- 임차인 및 주택임차권 승계인 주택도시보증공사의 배당받지 못하는 잔액에 대한 임차보증금반환청구권 포 기 조건 매각			