

서울남부지방법원

매각물건명세서

|                                                                                                                                                                                  |                    |               |                  |                 |                  |          |                                                    |                 |                        |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|------------------|-----------------|------------------|----------|----------------------------------------------------|-----------------|------------------------|--------|
| 사건                                                                                                                                                                               | 2025타경8629 부동산강제경매 |               |                  | 매각<br>물건번호      | 1                | 작성<br>일자 | 2026. 7. 21.                                       | 담임법관<br>(사법보좌관) | 송애순                    | 전자서명완료 |
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시                                                                                                                                                        |                    | 별지 기재와 같음     |                  | 최선순위<br>설정      | 2020.02.24. 근저당권 |          | 배당요구종기                                             | 2025. 5. 26.    |                        |        |
| 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) |        |
| 김진영                                                                                                                                                                              | 건물<br>전부           | 등기사항<br>전부증명서 | 주거<br>주택임<br>차권자 | 2019.12.27.~    | 277,000,000      |          | 2019.12.30.                                        | 2019.11.11.     |                        |        |
|                                                                                                                                                                                  | 미상                 | 현황조사          | 주거<br>임차인        | 미상              | 미상               | 미상       | 2019.12.30                                         | 미상              |                        |        |
|                                                                                                                                                                                  | 전부                 | 권리신고          | 주거<br>주택임<br>차권자 | 2019.12.27.~    | 277,000,000      |          | 2019.12.30.                                        | 2019.11.11.     | 2025.03.11.            |        |
| <b>&lt;비고&gt;</b><br>김진영: 경매신청채권자 겸 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024.07.17.임                                                                                                           |                    |               |                  |                 |                  |          |                                                    |                 |                        |        |
| ※ 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 277,000,000원, 전입일 2019.12.30., 확정일자 2019.11.11.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.                                                             |                    |               |                  |                 |                  |          |                                                    |                 |                        |        |
| 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요                                                                                                                                                        |                    |               |                  |                 |                  |          |                                                    |                 |                        |        |
|                                                                                                                                                                                  |                    |               |                  |                 |                  |          |                                                    |                 |                        |        |
| 비고란                                                                                                                                                                              |                    |               |                  |                 |                  |          |                                                    |                 |                        |        |
|                                                                                                                                                                                  |                    |               |                  |                 |                  |          |                                                    |                 |                        |        |

※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

2025타경8629

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 양천구 신정동 878-16

에스케이이그랑빌

[도로명주소] 서울특별시 양천구 신정중앙로 55

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 제2종근린생활시설 및 다세대주택

지1층 29.48㎡

1층 20.96㎡

2층 177.95㎡

3층 153.67㎡

4층 153.67㎡

5층 149.62㎡

6층 139.91㎡

옥탑1층 17.6㎡(연면적제외)

#### 전유부분의 건물의 표시

제5층 제501호

철근콘크리트구조 25.9㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 양천구 신정동 878-16

대 398㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 398분의 15.91

감정평가액

282,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.08.13

282,000,000

28,200,000

2회

2026.09.11

225,600,000

22,560,000

3회

2026.10.22

180,480,000

18,048,000

4회

2026.11.24

144,384,000

14,438,400