광 주 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경33203 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 9. 9.	담임법관 (사법보좌관)	김은희 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2023.05.16. 가압류			배당요구종기	2025. 9. 25.

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(체류지변경신고)일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
윤기태	전부	등기사항 전부증명서	주거 주택 임차권자	2022.01.26.~	180,000,000		2022.01.12.	2022.01.12.	
주택도시 보증공사	전부	권리신고	주거 주택 임차권자		180,000,000		2022.01.12.	2022.01.12.	2025.07.01.

<비고>

윤기태

- 신청채권자인 주택도시보증공사는 윤기태의 임대차보증금반환채권 대위변제 채권자로서, 배당요구일자는 경매신청일임
- 주택임차권등기일 : 2024. 2. 7.

※ 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

- 주택도시보증공사(양도전:임차인 윤기태)로부터 2026. 9. 3.에 '임차보증금에 대하여 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기하며, 전액을 변제받지 못하더라도 임차권등기를 말소하는 것에 동의한다'는 내용의 확약서가 제출됨
- 2024. 2. 7.자 주택임차권등기는 그 임차보증금이 전액 변제되지 아니한 경우에도 매각으로 소멸함
- 미납된 관리비 있음

※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

2025타경33203

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

광주광역시 서구 금호동 787
중흥아파트
106동
[도로명주소] 광주광역시 서구 마재로 21

철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 16층 아파트 및 지하대피소
1층 937.80㎡
2층 870.00㎡
3층 870.00㎡
4층 870.00㎡
5층 870.00㎡
6층 870.00㎡
7층 870.00㎡
8층 870.00㎡
9층 870.00㎡
10층 870.00㎡
11층 870.00㎡
12층 870.00㎡
13층 870.00㎡
14층 870.00㎡
15층 870.00㎡
16층 870.00㎡
지하1층 대피소 929.64㎡
부속건물
철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 부대복리시설, 재활용품보관창고, 경비실,
지하주차장 및 기계실
1층 766 ㎡
2층 406.62㎡
지하층 9,982.68㎡

전유부분의 건물의 표시

8층 802호
철근콘크리트 벽식구조
59.55㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 광주광역시 서구 금호동 787
대 47548.1㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 47,548.1분의 31.653

감정평가액		183,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.10.28	183,000,000	18,300,000
2회	2026.12.09	128,100,000	12,810,000
3회	2027.01.20	102,480,000	10,248,000
4회	2027.03.03	81,984,000	8,198,400

- 주택도시보증공사(양도전:임차인 윤기태)로부터 2026. 9. 3.에 '임차보증금에 대하여 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기하며, 전액을 변제받지 못하더라도 임차권등기를 말소하는 것에 동의한다'는 내용의 확약서가 제출됨
- 2024. 2. 7.자 주택임차권등기는 그 임차보증금이 전액 변제되지 아니한 경우에도 매각으로 소멸함
- 미납된 관리비 있음