서 울 남 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경12133 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 20.	담임법관 (사법보좌관)	김진득 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2024.09.24. 가등기			배당요구종기	2025. 12. 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 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)
최윤희	건물전부	등기사항전부증명서	주거 주택임차권자	2022.05.19.~	295,000,000		2022.05.23.	2022.05.19.	
	702호	권리신고	주거 임차인	2022.05.19.~ 2024.05.18.	295,000,000		2022.05.23.	2022.05.19.	2025.9.15.

<비고>

최윤희:- 이 사건 신청채권자로서 주택임차권등기일은 2024.05.30.이며, 권리신고 및 배당요구신청일은 2025.09.15.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

- 을구 1번 주택임차권 등기와 관련하여 매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임대차보증금 295,000,000원, 전입일자 2022.05.23., 확정일자 2022.05.19.)
- 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 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

2025타경12133

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 방화동 907
마곡우촌아파트
[도로명주소] 서울특별시 강서구 금낭화로 36-5

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 공동주택(아파트)
1층 39.33㎡
2층 336.2㎡
3층 336.2㎡
4층 336.2㎡
5층 336.2㎡
6층 336.2㎡
7층 336.2㎡
8층 269.02㎡
9층 269.02㎡
10층 269.02㎡
11층 269.02㎡
12층 115.06㎡
지하1층 1254.53㎡

전유부분의 건물의 표시
제7층 제702호
철근콘크리트구조 28.04㎡

대지권의 목적인 토지의 표시
토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 방화동 907
대 1636.8㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 1,636.8분의 17.546

감정평가액		460,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.19	460,000,000	46,000,000
2회	2027.01.14	368,000,000	36,800,000
3회	2027.03.02	294,400,000	29,440,000
4회	2027.04.07	235,520,000	23,552,000
