서 울 남 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2026타경5598 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 12.	담임법관 (사법보좌관)	이정훈 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2022. 11. 28. 압류			배당요구종기	2026. 9. 9.

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)
LKHAGVADORJ BADAMKHAND	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2025.04.17.	미상	
LKHAGVADORJ KHASBAATAR	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2025.04.14.	미상	
주택도시보증공사	전부	권리신고	주거 주택임차권자	2022.04.23.~ 2024.04.18.	193,500,000		2022.04.22.	2022.04.04.	2026.8.27.
황연수	전부	등기사항전부증명서	주거 주택임차권자	2022.04.23.~	193,500,000		2022.04.22.	2022.04.04.	

<비고>

주택도시보증공사 : 이 사건 신청채권자로 주택임차권자 황연수의 지위를 승계하여 권리신고 및 배당요구함.

황연수 : 주택임차권 등기일은 2024. 1. 5.

※ 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 : 채권자는 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

2026타경5598

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 938-23
에스엠케이아파트
[도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로 60-1

철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층 공동주택 및 업무시설
지1층 84.46㎡ 지2층 135.42㎡
1층 77.84㎡ 2층 75.94㎡
3층 75.94㎡ 4층 75.94㎡
5층 75.94㎡ 6층 130.29㎡
7층 94.55㎡ 8층 94.55㎡
9층 94.55㎡ 10층 94.55㎡
11층 94.55㎡ 12층 94.55㎡
13층 94.55㎡ 14층 94.55㎡
15층 94.55㎡ 옥탑1층 13.44㎡(연면적 제외)

전유부분의 건물의 표시

제8층 제801호
철근콘크리트구조 14.92㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 938-23 대 220.5㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 220.5분의 4.64

감정평가액		178,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.17	178,000,000	17,800,000
2회	2027.01.12	142,400,000	14,240,000
3회	2027.02.24	113,920,000	11,392,000
4회	2027.04.01	91,136,000	9,113,600

특별매각조건 : 채권자는 매수인에 대해 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환청구권을 포기하고 임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각
