서 울 남 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경11223 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 9. 9.	담임법관 (사법보좌관)	김경헌	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2022.10.26. 가압류			배당요구종기	2025. 11. 10.	

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)
구태모	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2025.06.02.		
신다연	전부	등기사항전부증명서	주거 주택임차권자	2019.08.19. ~	291,000,000		2019.08.19.	(1)2019.06.24.(금283,000,000원) / (2)2021.08.19. (증액분 금8,000,000원)	
주택도시보증공사	전부	권리신고	주거 주택임차권자	2019.08.19. ~	291,000,000		2019.08.19.	(1)2019.06.24.(금283,000,000원) / (2)2021.08.19. (증액분 금8,000,000원)	2025.10.21.

<비고>

주택도시보증공사:이 사건 신청채권자로 주택임차권자 신다연의 지위를 승계하여 권리신고 및 배당요구함(일부대위: 금 283,000,000원)

※ 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 3번 주택임차권 등기와 관련하여 매수인에게 대항할 수 있는 임차인있음. 배당에서 위 보증금이 전액 변제되지 않으면 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

2025타경11223

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 금천구 독산동 962-32
명도힐스티지
[도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로 337

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 공동주택 근린생활시설 업무시설
지1층 497.6㎡
1층 77.14㎡
2층 277.45㎡
3층 277.45㎡
4층 227.86㎡
5층 173.66㎡
6층 173.66㎡
7층 173.66㎡
8층 173.66㎡
9층 173.66㎡
10층 173.66㎡
11층 173.66㎡
12층 173.66㎡
13층 173.66㎡
14층 173.66㎡
15층 99.64㎡
옥탑1층 33.8㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제11층 제1102호
철근콘크리트구조 29.63㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 금천구 독산동 962-32 대 749.4㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 749.4분의 12.238

감정평가액		271,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.10.13	111,002,000	11,100,200
2회	2026.11.11	88,802,000	8,880,200

	3회	2026.12.15	71,042,000	7,104,200
	4회	2027.02.17	56,834,000	5,683,400