서 울 남 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2026타경5146 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 11. 20.	담임법관 (사법보좌관)	김경헌 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	1. 2023.11.15. 가압류 (김영식, 신운철 지분) 2. 2026.1.2. 압류 (김연희 지분)			배당요구종기	2026. 8. 18.

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)
강민재	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2025.12.15.	미상	
주택도시보증공사	건물 전부	권리신고	주거 주택임차권자	2019.09.06.~ 2024.08.29.	178,000,000		2019.09.06.	2019.08.21.	2026.7.15.
천성철	건물 전부	등기사항전부증명서	주거 주택임차권자	2019.09.06.~	178,000,000		2019.09.06.	2019.08.21.	

<비고>

주택도시보증공사:이 사건 신청채권자로 주택임차권자 천성철의 지위를 승계하여 권리신고 및 배당요구함

※ 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 : 주택도시공사는 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

2026타경5146

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 915-19, 915-20
양지샤인빌
[도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로7길 73

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 업무시설(오피스텔) 및 도시형생활주택(원룸형 아파트)
지2층 140.64㎡
지1층 91.22㎡
1층 64.1㎡
2층 124.18㎡
3층 124.18㎡
4층 124.18㎡
5층 80.26㎡
6층 80.26㎡
7층 80.26㎡
8층 80.26㎡
9층 80.26㎡
10층 80.26㎡
11층 80.26㎡
12층 80.26㎡
옥탑1층 16.32㎡ (연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제5층 제503호
철근콘크리트구조 13.76㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 915-19 대 117.4㎡
2. 동 소 915-20 대 126.6㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 244분의 4.59

감정평가액		175,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.12.15	175,000,000	17,500,000

2회	2027.02.17	140,000,000	14,000,000
3회	2027.03.25	112,000,000	11,200,000
4회	2027.05.04	89,600,000	8,960,000
임차인 및 임차권승계인 주택도시보증공사의 매수인에 대한 대항력 포기조건 매각			