

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경14002 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 8. 31.	담임법관 (사법보좌관)	황승환	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.11.15. 가압류 (김영식, 신운철 지분) 2025.12.19. 경매개시결정 (김연희 지분)		배당요구종기	2026. 3. 24.		
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 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
LIM IULIIIA	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2025.11.08.(외 국인체류확인서)	미상		
김상준	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2019.10.10.~	178,000,000		2019.10.10.	2019.09.25.		
주택도 시보증 공사	건물 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2019.10.10.~ 2025.02.20.	178,000,000		2019.10.10.	2019.09.25.	2026.3.17.	
<비고> LIM IULIIIA: 임대차관계 미상의 외국인체류확인서상 등록자 주택도시보증공사: 경매신청채권자이고, 주택임차권자 김상준의 임차보증금을 승계함.										
※ 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										
임차인 김상준의 주택임차권승계인 주택도시보증공사는 매수인에 대하여 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환 청구권을 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

2025타경14002

[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 도시형생활
주택(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

제9층 제904호

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 4.60

감정평가액		150,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.10.06	150,000,000	15,000,000

2회	2026.11.05	120,000,000	12,000,000
3회	2026.12.08	96,000,000	9,600,000
4회	2027.02.03	76,800,000	7,680,000
임차인 김상준의 주택임차권승계인 주택도시보증공사 는 매수인에 대하여 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대 차보증금 반환 청구권을 포기하고, 임차권등기를 말소 하는 것을 조건으로 매각			