광 주 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경5771 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 4. 22.	담임법관 (사법보좌관)	최정현	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2025.09.11. 강제경매개시결정			배당요구종기	2025. 12. 4.	

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)
한국토지주택공사 (입주자: 허윤례)	건물 전부	등기사항 전부증명서	주거 주택임차권자		75,000,000		2014.02.28. (입주자 허윤례)	2015.04.01	

<비고>

- 임차보증금 75,000,000원 중 광주지법 2019타경62001호에서 양수인 서울보증보험주식회사가 일부 배당 받고 남은 금액이 54,490,259원임
- 주택임차권등기권리자로서 주택임차권등기일은 2017.05.17.임
- 임차보증금에 대한 제2경매절차에서의 배당여부는 대법원 2005다21166 판결 참조

※ 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

매수인에게 대항할 수 있는 을구 4번 주택임차권등기(2017.05.17. 접수 제85180호, 임차보증금 75,000,000원, 주민등록일자 2014.02.28.(입주자 허윤례), 확정일자 2015.04.01.) 있음. 다만, 임차권자는 종전 경매절차에서 보증금 75,000,000원 중 20,509,741원을 배당 받음

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

- 현황조사시 2025. 7.분까지 관리비 5,945,680원이 미납된 상태임

※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

2025타경5771

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

광주광역시 동구 소태동 690, 850-12
엔케이아이리스1차
[도로명주소] 광주광역시 동구 소태길 16

철근콘크리트구조 슬래브지붕 10층 공동주택 및 근린생활시설
1층 169.437㎡
2층 265.2915㎡
3층 265.2915㎡
4층 265.2915㎡
5층 265.2915㎡
6층 265.2915㎡
7층 265.2915㎡
8층 265.2915㎡
9층 265.2915㎡
10층 237.4775㎡
지하1층 420.615㎡

전유부분의 건물의 표시

3층305호
철근콘크리트구조 56.5297㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 광주광역시 동구 소태동 690 답 883㎡
2. 동 소 850-12 대 38㎡
대지권의종류 : 1, 2. 소유권
대지권의비율 : 1, 2. 921분의 25.1728

감정평가액		122,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.07.31	122,000,000	12,200,000
2회	2026.09.11	85,400,000	8,540,000
3회	2026.10.23	68,320,000	6,832,000
4회	2026.12.04	54,656,000	5,465,600

- 현황조사시 2025. 7.분까지 관리비 5,945,680원이 미납된 상태임