서 울 남 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경10286 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 8. 11.	담임법관 (사법보좌관)	오광호 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2023.07.25. 압류			배당요구종기	2025. 9. 15.

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)
김선명	건물 전부	등기사항전부증명서	주거 주택임차권자	2022.03.26 ~	230,000,000		2022.03.25	2022.02.28	
주택도시보증공사	1202호 전부	권리신고	주거 주택임차권자	2022.03.26 ~ 2024.03.25	230,000,000		2022.03.25 (김선명)	2022.02.28	2025.6.30.

<비고>

김선명:주택임차권 등기일은 2024.04.03.임

주택도시보증공사:이 사건 신청채권자로 주택임차권자 김선명의 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

- 임차인 김선명 및 주택임차권 승계인 주택도시보증공사는 매수인에 대하여 배당받지 못하는 잔액에 대한 임차보증금반환청구권을 포기하고, 주택임차권등기를 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

2025타경10286

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 899-21
양지샤인아파트
[도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로7길 20-20

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 공동주택(아파트) 및 업무시설 (오피스텔)
지1층 175.48㎡
1층 90.48㎡
2층 124.39㎡
3층 124.39㎡
4층 124.39㎡
5층 89.35㎡
6층 89.35㎡
7층 89.35㎡
8층 89.35㎡
9층 89.35㎡
10층 89.35㎡
11층 89.35㎡
12층 89.35㎡
옥탑1층 17.76㎡ (연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제12층 제1202호
철근콘크리트구조 20.63㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 899-21 대 270.1㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 270.1분의 7.2

감정평가액		234,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.09.22	234,000,000	23,400,000
2회	2026.10.30	187,200,000	18,720,000
3회	2026.12.04	149,760,000	14,976,000
4회	2027.01.26	119,808,000	11,980,800

- 임차인 및 주택임차권 승계인 주택도시보증공사의 배당받지 못하는 잔액에 대한 임차보증금반환청구권 포기 조건 매각