서 울 남 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경9126 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 6. 16.	담임법관 (사법보좌관)	김선엽 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2021. 11. 25. 압류			배당요구종기	2025. 6. 17.

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)
김승모	전부	등기사항전부증명서	주거 주택임차권자	2017.9.19.	200,000,000		2017.9.19.	2017.9.19.	
주택도시보증공사	전부	권리신고	주거 임차인	2017.09.19 ~ 2024.01.31	200,000,000		2017.09.19	2017.09.19	2025.6.2.

<비고>

김승모 : 임차보증금 200,000,000원 중 10,000,000원은 2019.08.31., 10,000,000원은 2021.10.11. 각 증액되었고, 증액된 금액(20,000,000원)에 대한 확정일자는 2021.10.28.임.

주택임차권의 등기일 2024. 2. 15.

주택도시보증공사 : 이 사건 신청채권자로 주택임차권자 김승모의 지위를 승계하여 권리신고 및 배당요구

※ 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 : 채권자는 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

2025타경9126

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 900-28, 900-29
에스타워
[도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로7길 38-6

철근콘크리트구조 평스라브지붕
9층 근린생활시설,아파트
지1층 116.96㎡
지1층 41.13㎡
지1층 13.3㎡
1층 49㎡
1층 19.85㎡
1층 18.9㎡
2층 136.45㎡
3층 136.45㎡
4층 107.68㎡
5층 107.68㎡
6층 107.68㎡
7층 107.68㎡
8층 107.68㎡
9층 107.68㎡
옥탑1층 16.82㎡(연면적 제외)

전유부분의 건물의 표시
제9층 제901호
철근콘크리트구조 29.25㎡

대지권의 목적인 토지의 표시
토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 900-28
대 113.1㎡
2. 동 소 900-29
대 129.6㎡
대지권의종류 : 1, 2. 소유권
대지권의비율 : 1, 2. 242.7분의 9.2449

감정평가액		218,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.07.08	218,000,000	21,800,000

	2회	2026.08.07	174,400,000	17,440,000
	3회	2026.09.08	139,520,000	13,952,000
	4회	2026.10.16	111,616,000	11,161,600
	임차인 및 주택임차권 승계인 주택도시보증공사의 매수인에 대한 대항력 포기 조건 매각			