서 울 남 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경12627 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 26.	담임법관 (사법보좌관)	황승환	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2023. 9. 5. 가압류			배당요구종기	2026. 1. 22.	

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)
명연순	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2025.09.29. (전입세대확인서)	미상	
민수진	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2025.06.16. (전입세대확인서)	미상	
박태훈	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2025.06.16. (전입세대확인서)	미상	
채호수	전부	등기사항전부증명서	주거 주택임차권자	2021.02.05.~	216,000,000		2021.02.08.	2020.12.22.	
한국주택금융공사	전부	권리신고	주거 임차인	2021.02.05.~	216,000,000		2021.02.08.	2020.12.22.	2025.10.14.

<비고>

명연순, 민수진: 박태훈의 주민등록표등본상 동거인으로 등재되어 있음

박태훈: 임대차관계 미상의 주민등록상 전입자

한국주택금융공사: 신청채권자 겸 주택임차권자 채호수의 승계인임. 배당요구일자는 경매신청일임.

※ 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

을구 3번 2024. 2. 28. 제43653호 주택임차권등기(보증금이 배당으로 전액 변제되지 아니하면 그 잔액을 매수인이 인수함)

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

- 대항력 있는 임차인 있음, 보증금이 배당으로 전액 변제되지 아니하면 그 잔액을 매수인이 인수함

- 본 건물은 2필의 토지상에 존재하나, 등기사항전부증명서상 한 필지(서울 강서구 화곡동 917-15)만 대지권 등재되어 있음(감정평가서 참조)

※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

2025타경12627

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 화곡동 917-4, 917-15
세림아파트
[도로명주소] 서울특별시 강서구 월정로20길 96

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상13층 공동주택(업무시설)
지1층 145.81㎡
지1층 23.125㎡
지1층 17.415㎡
1층 160.9875㎡(연면적제외)
1층 51.4㎡
1층 48.24㎡
2층 206.8525㎡
3층 206.8525㎡
4층 206.8525㎡
5층 149.5725㎡
6층 149.5725㎡
7층 149.5725㎡
8층 149.5725㎡
9층 149.5725㎡
10층 149.5725㎡
11층 149.5725㎡
12층 149.5725㎡
13층 149.5725㎡
옥탑1층 13.635㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제7층 제702호
철근콘크리트구조 40.5825㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 화곡동 917-4
대 224.5㎡
2. 동 소 917-15
대 224.4㎡
대지권의종류 : 2. 소유권
대지권의비율 : 2. 224.4분의 10.239

감정평가액	257,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.13	257,000,000	25,700,000
2회	2026.12.17	205,600,000	20,560,000
3회	2027.02.23	164,480,000	16,448,000
4회	2027.03.31	131,584,000	13,158,400