

부동산 매각공고

(채무자 김규련의 파산관재인 변호사 정현중)

1. 매각대상 부동산

매각 대상	서울 강서구 화곡동 154-9 제지하층 제2-001호
매각부분	위 매각 대상 전부
제한물권	임차인의 임차보증금 9,000만 원
소유자	김규련
매각조건	임차인의 임차보증금 9,000만 원 인수

2. 매각방법 및 일시·장소

가. 매각방법 : 경쟁입찰에 의한 개별매각

나. 매각조건 : ① 최고가 응찰자를 낙찰자로 함

② 최고가 응찰자가 2인 이상인 경우 즉석에서 최고가 이상으로
재입찰을 실시하여 결정

다. 입찰장소 : 서울 서초구 서초대로51길 25, 802호(서초동, 로뎀타워)

라. 입찰일시

회차	입찰마감일	최저입찰금액	입찰보증금 (금액주의)	개찰일시
1	2025. 7. 2.(수) 14:00	1억 1,000만 원	1,100만 원	2025. 7. 2. 14:05
2	2025. 7. 7.(월) 14:00	9,500만 원	500만 원	2025. 7. 7. 14:05

3. 입찰의 성립

가. 위 입찰일시에 입찰 장소로 입찰서를 제출하여야 하고, 입찰시 최저입찰금액의 10%의 입찰보증금을 현금 또는 자기앞수표로 지불하거나, 지정계좌로 입금하셔야 합니다.

나. 1인 이상의 유효한 입찰로 성립하여, 당해 입찰기일에서 유찰되는 경우 수

의계약 방식으로 전환될 수 있습니다(단, 서울회생법원 제212단독의 허가를 조건으로 합니다).

4. 낙찰자 결정 및 입찰보증금의 반환

가. 최고가 입찰인을 낙찰자로 결정합니다.

나. 최고가 응찰자가 2인 이상인 경우 즉석에서 최고가 이상으로 재입찰을 실시하여 결정합니다.

다. 최고가 입찰인을 제외한 차순위 입찰인 등의 입찰보증금은 즉시 반환합니다.

5. 계약 체결 및 대금납부

가. 입찰시 최저입찰금액의 10% 이상을 현금 또는 계좌로 납부해야 합니다. 계좌납부시, 입찰마감일까지 아래 입찰보증금 납부계좌로 입금이 완료되어야 하며, 입찰보증금이 입금되지 아니한 입찰은 무효처리됩니다.

입찰보증금 납부계좌 : 신한은행 110-229-141054 (예금주: 정현중)

나. 낙찰자는 낙찰 결과를 통지 받은 후 즉시 파산관재인과 매매계약을 체결하여야 하며 정당한 사유 없이 위 기한 내 이에 응하지 않을 경우에는 낙찰을 무효로 하며, 이 경우 납부한 입찰보증금 전액은 파산재단이 몰취합니다.

다. 계약 체결 시 입찰보증금은 계약금으로 전환하고, 매매잔금은 계약 체결일로부터 14일 이내에 납부하여야 합니다.

라. 위 낙찰에 따른 매매계약은 서울회생법원 제212단독의 허가를 받는 것을 효력발생의 정지조건으로 하고, 허가를 득하지 못할 경우 입찰보증금(계약금)은 별도의 이자 없이 낙찰자에게 반환합니다.

6. 입찰서류

- 입찰서(별지 양식 참조) 1부
- 인감증명서(법인: 법인인감증명서) 1부
- 신분증 사본(법인: 법인등기부등본) 1부
- 대리인의 경우 위임장(본인 인감도장 날인, 인감증명서 첨부) 1부

7. 유의 사항

- 입찰인은 입찰 전에 입찰에 필요한 모든 사항을 숙지해야 하며, 이와 관련하여 발생하는 모든 책임은 입찰인에게 있습니다.
- 낙찰 후에는 어떠한 사항도 파산재단에 대해 책임을 물을 수 없습니다.

8. 응찰자(매수희망자)가 없을 경우

- 입찰이 성립되지 않을 경우 향후 절차는 수의매각 또는 포기절차를 진행하되, 서울회생법원 제212단독의 허가를 전제조건으로 합니다.

※ 기타 자세한 사항은 파산관재인 사무실(전화 : 02-595-7377 / 팩스 : 02-595-0473)로 문의하시기 바랍니다.

2025. 6. 23.

채무자 김규련의
파산관재인 변호사 정현중



입찰서

<매각대상 재산>

매각대상 부동산	서울 강서구 화곡동 154-9 제지하층 제2-001호
----------	-------------------------------

파산재단의 부동산 매각 공고에 대하여 입찰인은 아래와 같이 입찰합니다.

- 아 래 -

<입찰금 및 입찰보증금>

입찰금	금 _____ 원 (₩ _____) ※ 주의: 입찰금은 최저입찰가액 이상이어야 합니다.
입찰보증금	금 _____ 원 (₩ _____) ※ 주의: 입찰보증금은 최저입찰가액의 10%입니다.

※ 첨부 :

개인 : 입찰서(인감 날인), 신분증 사본, 인감증명서

법인 : 입찰서(인감 날인), 법인등기부등본, 법인인감증명서

입찰자	본인	성명		전화번호	
		주민(사업자)등록번호		법인등록번호	
		주소			
대리인	성명			본인과의 관계	
	주민등록번호			전화번호	-
	주소				

2025.

채무자 김규련의 파산관재인 변호사 정현종 귀하

위 임 장

대 리 인	성 명		직업	
	주민등록번호	-	전화번호	
	주 소			

위 사람을 대리인으로 정하고 다음 사항을 위임함.

다 음

채무자 김규련의 파산관재인 변호사 정현종의 “서울 강서구 화곡동 154-9 제지하층 제2-001호”의 매각절차에 대한 입찰행위 일체

본 인 1	성 명		(인감인)	전 화 번 호	
	주민등록번호	-		팩 스 번 호	
	주 소				
본 인 2	성 명		(인감인)	전 화 번 호	
	주민등록번호	-		팩 스 번 호	
	주 소				
본 인 3	성 명		(인감인)	전 화 번 호	
	주민등록번호	-		팩 스 번 호	
	주 소				

* 본인의 인감 증명서 첨부

* 본인이 법인인 경우에는 주민등록번호란에 사업자등록번호를 기재

채무자 김규련의 파산관재인 변호사 정현종 귀하



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 -

고유번호 1149-1996-049145



[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 154-9 제지하층 제2-001호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1996년1월24일	서울특별시 강서구 화곡동 154-9	철근콘크리트조 평 슬래브2층 다세대주택(8세대) 1층 165.83㎡ 2층 165.83㎡ 지하1층 156.28㎡ 지하2층 176.60㎡	도면편철장 제1책30호 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 03월 17일 전산이기
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 서울특별시 강서구 화곡동 154-9	대	277㎡	1996년1월24일 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 03월 17일 전산이기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1996년1월24일	제지하층 제2-001호	철근콘크리트조 41.04㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 03월 17일 전산이기

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 154-9 제지하층 제2-001호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1 소유권대지권	277분의 22.1	1996년1월24일 대지권 1996년1월24일
			부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 03월 17일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	공유자전원의지분전 부이전	1996년4월9일 제34726호	1996년4월1일 매매	소유자 박영숙 260512-***** 서울 강서구 화곡동 154-9 홍익빌라 001호
2 (전 3)	압류	1996년12월5일 제135290호	1996년12월5일 (세관13410-2314)	관리자 강서구
3 (전 5)	임의경매신청	1998년12월26일 제127351호	1998년12월23일 서울지방법원남부지원의 경매개사 결정(98타경67291)	채권자 주식회사국민은행 서울 중구 남대문로2가 9-1 (자산관리부)
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 3번 등기를 1999년 03월 17일 전산이기
4	소유권이전	2000년1월8일 제1608호	1999년12월28일 임의경매로 인한 낙찰	소유자 김병단 551023-***** 전북 부안군 상서면 감교리 485
4-1	4번등기명의인표시 변경	2000년2월15일 제12109호	2000년2월9일 전거	김병단의 주소 서울 강서구 화곡동 154-9 홍익빌라 지하-2-001
5	2번압류, 3번임의경매신청 등기말소	2000년1월8일 제1608호	1999년12월28일 임의경매로 인한 낙찰	

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 154-9 제지하층 제2-001호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
6	소유권이전	2000년2월28일 제14592호	2000년2월10일 매매	소유자 성춘희 620719-***** 서울 강서구 화곡동 154-9 홍익빌라 001호
7	압류	2000년11월27일 제73165호	2000년11월27일 압류(세일13410-8415)	관리자 서울특별시강서구
8	소유권이전	2002년3월11일 제25954호	2002년3월5일 매매	소유자 강경호 810114-***** 서울 강서구 화곡동 154-9 홍익빌라 001호
8-1	8번등기명의인표시 변경	2003년2월5일 제7424호	2002년12월9일 전거	강경호의 주소 서울 성북구 성북동 60-42
9	7번압류등기말소	2002년10월22일 제110476호	2002년10월18일 해제	
10	압류	2003년1월29일 제6547호	2003년1월29일 압류(세일13410-107)	관리자 서울시강서구
11	가압류	2004년8월2일 제57402호	2004년7월28일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2004카단1 04328)	청구금액 금8,266,718원 채권자 대우캐피탈주식회사 160111-0038524 대전 대덕구 송촌동 292-3 (서울6지점)
12	임의경매개시결정	2005년5월6일 제30610호	2005년4월26일 서울남부지방법 원의 경매개시 결정(2005타경1 3711)	채권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1 (경매소송관리센터)
13	소유권이전	2006년7월31일 제59166호	2006년7월26일 임의경매로 인한 매각	소유자 정해식 730813-***** 서울 강서구 화곡동 154-9 제지하층 제2-001호
14	10번압류, 11번가압류, 12번임의경매개시결 정 등기말소	2006년7월31일 제59166호	2006년7월26일 임의경매로 인한 매각	
15	소유권이전	2006년10월4일 제78010호	2006년8월17일 매매	소유자 이금수 600401-***** 김해시 진영읍 여래리 700-25

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 154-9 제지하층 제2-001호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				거래가액 금39,000,000원
15-1	15번등기명의인표시 변경		2007년8월23일 전거	이금수의 주소 서울특별시 강서구 화곡동 154-9 지하층 제2-001 2008년4월8일 부기
16	소유권이전	2008년4월8일 제25703호	2008년2월4일 매매	소유자 김남균 770413-***** 서울특별시 용산구 용산동2가 5-1320 거래가액 금41,000,000원
16-1	16번등기명의인표시 변경		2009년3월27일 전거	김남균의 주소 서울특별시 강서구 강서로18아길 15-6, 101호(화곡동) 2012년2월15일 부기
17	소유권이전	2012년2월15일 제7195호	2011년12월28일 매매	소유자 김영희 610223-***** 서울특별시 양천구 중앙로 336(신정동) 거래가액 금77,000,000원
18	압류	2016년5월9일 제27363호	2016년5월6일 압류(징수부-903229)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원도 원주시 삼보로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (강서지사)
19	압류	2018년7월4일 제128903호	2018년5월3일 압류(징수과-7189)	권리자 서울특별시강서구
20	18번압류등기말소	2018년11월15일 제220047호	2018년11월15일 해제	
21	19번압류등기말소	2018년11월22일 제225662호	2018년11월22일 해제	
22	소유권이전	2020년5월29일 제123901호	2020년5월11일 매매	소유자 서경희 660906-***** 서울특별시 강서구 강서로18아길 15-6, 001호(화곡동) 거래가액 금95,000,000원
23	소유권이전	2021년4월20일 제89856호	2021년3월2일 매매	소유자 이수월 240415-***** 경기도 이천시 신둔면 원적로290번길 34, 103동 706호 (반석아르미아파트) 거래가액 금98,000,000원

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 154-9 제지하층 제2-001호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
24	소유권이전	2022년3월15일 제60586호	2021년10월24일 협의분할에 의한 상속	소유자 이윤복 541110-***** 서울특별시 강서구 강서로17가길 80 (화곡동)
25	소유권이전	2022년3월17일 제62817호	2022년3월10일 매매	소유자 김규련 701123-***** 서울특별시 구로구 개봉로11길 10-38, 101호 (개봉동) 거래가액 금140,000,000원
26	강제경매개시결정	2024년8월26일 제164955호	2024년8월26일 서울남부지방법 원의 강제경매개시결 정(2024타경132 569)	채권자 주식회사 대정 110111-0204000 서울 구로구 개봉로1길 204 (개봉동)
27	26번강제경매개시결 정등기말소	2024년9월13일 제179070호	2024년9월10일 취하	
28	가압류	2024년9월13일 제179494호	2024년9월13일 서울남부지방법 원의 가압류 결정(2024카단7 18)	청구금액 금7,765,792 원 채권자 주식회사 케이비국민카드 110111-4546523 서울 종로구 새문안로3길 30 (내수동) (채권관리부)
29	가압류	2024년9월25일 제183611호	2024년9월25일 서울남부지방법 원의 가압류 결정(2024카단2 05376)	청구금액 금42,407,872 원 채권자 우리금융캐피탈 주식회사 160111-0038524 대전 서구 대덕대로 239 (둔산동)
30	파산선고	2024년11월11일 제213017호	2024년9월23일 서울회생법원의 파산선고결정(2 024하단105231, 2024하면105231)	
31	29번가압류등기말소	2024년11월27일 제222928호	2024년9월23일 파산선고결정(서울회생법원 2024하단105231)	

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 154-9 제지하층 제2-001호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
32	28번가압류등기말소	2024년12월2일 제226001호	2024년9월23일 파산선고결정(서울회생법원20 24하단105231)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	근저당권설정	1996년4월9일 제34727호	1996년4월9일 설정계약	채권최고액 금삼천육백만원정 채무자 박영숙 서울 강서구 화곡동 154-9 홍익빌라 001호 근저당권자 주식회사국민은행 110111-0015655 서울 중구 남태문로2가 9-1 (연희동지점) 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 03월 17일 전산이기
2	1번근저당권설정등 기말소	2000년1월8일 제1608호	1999년12월28일 임의경매로 인한 낙찰	
3	근저당권설정	2000년2월15일 제12110호	2000년2월15일 설정계약	채권최고액 금19,500,000원 채무자 김병단 서울 강서구 화곡동 154-9 홍익빌라 지하-2-001 근저당권자 주식회사한국주택은행 110111-1480469 서울 영등포구 여의도동 36-3 (영등포지원센터)
3-1	3번근저당권변경	2000년3월8일 제16712호	2000년3월8일 확정채무의 면책적인수	채무자 성춘희 서울 강서구 화곡동 154-9 홍익빌라 001호
3-2	3번근저당권이전	2003년2월5일 제7425호	2001년11월1일 회사합병	근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남태문로2가 9-1 (서울대출실행팀)
3-3	3번근저당권변경	2003년2월5일 제7426호	2003년2월5일 확정채무의	채무자 강경호 서울 성북구 성북동 60-42

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 154-9 제지하층 제2-001호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			면책적인수	
4	3번근저당권설정 등기말소	2006년7월31일 제59166호	2006년7월26일 임의경매로 인한 매각	
5	근저당권설정	2012년2월15일 제7196호	2012년2월15일 설정계약	채권최고액 금48,000,000원 채무자 김영희 서울특별시 양천구 중앙로 336(신정동) 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울특별시 중구 충정로1가 75 (독산동지점)
6	5번근저당권설정등 기말소	2019년4월30일 제73961호	2019년4월30일 해지	
7	근저당권설정	2021년6월23일 제139853호	2021년6월21일 설정계약	채권최고액 금30,000,000원 채무자 이수월 경기도 이천시 신둔면 원적로290번길 34, 103동 706호 (반석아르미아파트) 근저당권자 정국영 431117-***** 서울특별시 성북구 성북로10길 47, 에이동 201호 (성북동,삼원랙스빌라)
8	7번근저당권설정등 기말소	2022년3월17일 제62816호	2022년3월16일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울남부지방법원 등기국

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 gaps, blanks are marked as 'no record'.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년06월22일 23시19분57초