

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경139553 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 7. 27.	담임법관 (사법보좌관)	송애순	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2024.10.25. 강제경매개시결정			배당요구종기	2025. 1. 27.	
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자과 확정일자의 유무와 그 일자										
점유자 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
JIN XIANM ING	502호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2019.10.01	미상		
ZHENG JINSHU	502호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2020.05.25	미상		
공성화	502호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.09.05	미상		
김선명	건물 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2019.10.03	219,000,000		2019.10.01	2019.09.04		
	502호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2019.10.03 ~ 2021.10.02	197,900,775		2019.10.01	2019.09.04	2024.10.30.	
<비고> 김선명 : 신청채권자 겸 주택임차권자로 주택임차권등기일은 2024.08.22.이며, 전 경매절차(2021타경106316)의 배당금 21,099,225원을 제외한 나머지 197,900,775원에 대하여 배당요구 하였으며, 우선변제권은 없음 위 임차보증금반환채권에 대하여 근질권자 서울보증보험 주식회사가 배당요구(담보한도액 202,800,000원)하였음 ※ 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 주택임차권 등기와 관련하여 매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임차보증금 219,000,000원, 전입일자 2019.10.01, 확정일자 2019.09.04) 배당에서 위 보증금 중 전 경매절차의 배당금(21,099,225원)을 제외한 나머지 197,900,775원이 전액 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수함										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
- 특별매각조건 매수신청보증금 최저매각가격의 20%										

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.
2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저장권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

부동산의 표시

2024타경139553

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 금천구 시흥동 819-35, 819-37

어반캐슬

[도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로24가길 7

철근콘크리트구조 평스라브지붕5층 도시형생활주택 및 근린생활시설

지1층 80.01㎡

1층 147.42㎡

2층 143.32㎡

3층 129.4㎡

4층 135.5㎡

5층 130.22㎡

옥탑1층 19.32㎡

전유부분의 건물의 표시

제5층 제502호

철근콘크리트구조 29.98㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 금천구 시흥동 819-35

대 156.4㎡

2. 동 소 819-37

대 157.6㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 314분의 19.23

감정평가액

247,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.08.13

247,000,000

49,400,000

2회

2026.09.11

197,600,000

39,520,000

3회

2026.10.22

158,080,000

31,616,000

4회

2026.11.24

126,464,000

25,292,800

- 특별매각조건 매수신청보증금 최저매각가격의 20%