

서울남부지방법원  
매각물건명세서

|                                                                                                                                                                                  |                    |               |                  |                             |               |          |                                                    |                 |                        |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|------------------|-----------------------------|---------------|----------|----------------------------------------------------|-----------------|------------------------|--------|
| 사건                                                                                                                                                                               | 2026타경3498 부동산강제경매 |               |                  | 매각<br>물건번호                  | 1             | 작성<br>일자 | 2026. 7. 19.                                       | 담임법관<br>(사법보좌관) | 김진득                    | 전자서명완료 |
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시                                                                                                                                                        |                    | 별지 기재와 같음     |                  | 최선순위<br>설정                  | 2023.03.21.압류 |          |                                                    | 배당요구종기          | 2026. 5. 12.           |        |
| 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<br>성명                                                                                                                                                                        | 점유<br>부분           | 정보출처<br>구분    | 점유의<br>권원        | 임대차기간<br>(점유기간)             | 보증금           | 차임       | 전입신고일자·<br>외국인등록(체<br>류지변경신고)<br>일자·사업자등<br>록 신청일자 | 확정일자            | 배당<br>요구여부<br>(배당요구일자) |        |
| 류근필                                                                                                                                                                              | 건물<br>전부           | 등기사항전<br>부증명서 | 주거<br>주택임<br>차권자 | 2021.05.31.~                | 225,000,000   |          | 2021.05.31.                                        | 2021.05.04.     |                        |        |
|                                                                                                                                                                                  | 미상                 | 현황조사          | 주거<br>임차인        | 미상                          | 미상            | 미상       | 2021.05.31.                                        | 미상              |                        |        |
|                                                                                                                                                                                  | 202호               | 권리신고          | 주거<br>임차인        | 2021.05.31.~<br>2023.05.31. | 225,000,000   |          | 2021.05.31.                                        | 2021.05.04.     | 2026.1.29.             |        |
| <b>&lt;비고&gt;</b><br>류근필:- 이 사건 신청채권자로 주택임차권등기일은 2025.05.15.이며, 권리신고 및 배당요구일은 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것                                                                                                                                   |                    |               |                  |                             |               |          |                                                    |                 |                        |        |
| - 을구 3번 주택임차권 등기와 관련하여 매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임대차보증금 225,000,000원, 전입일자 2021.05.31, 확정일자 2021.05.04.)                                                                            |                    |               |                  |                             |               |          |                                                    |                 |                        |        |
| - 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 매수인이 인수함                                                                                                                                                |                    |               |                  |                             |               |          |                                                    |                 |                        |        |
| 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요                                                                                                                                                        |                    |               |                  |                             |               |          |                                                    |                 |                        |        |
|                                                                                                                                                                                  |                    |               |                  |                             |               |          |                                                    |                 |                        |        |
| 비고란                                                                                                                                                                              |                    |               |                  |                             |               |          |                                                    |                 |                        |        |
| - 집합건축물대장상 '도시형생활주택(단지형)'으로 등재되어 있음                                                                                                                                              |                    |               |                  |                             |               |          |                                                    |                 |                        |        |

※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

2026타경3498

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 금천구 시흥동 1-10, 1-46  
모던패밀리  
[도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로50가길 75

철근콘크리트구조 평스라브지붕  
5층 도시형생활주택(단지형)  
1층 162.32㎡  
1층 12.88㎡  
2층 124.88㎡  
3층 124.88㎡  
4층 124.88㎡  
5층 124.88㎡

전유부분의 건물의 표시

제2층 제202호  
철근콘크리트구조 25.19㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 금천구 시흥동 1-10  
대 192㎡  
2. 동 소 1-46  
대 152㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권  
대지권의비율 : 1, 2. 344분의 20.26

|       |            |             |            |
|-------|------------|-------------|------------|
| 감정평가액 |            | 211,000,000 |            |
| 회차    | 기 일        | 최저매각가격      | 매수신청보증금    |
| 1회    | 2026.08.12 | 211,000,000 | 21,100,000 |
| 2회    | 2026.09.10 | 168,800,000 | 16,880,000 |
| 3회    | 2026.10.21 | 135,040,000 | 13,504,000 |
| 4회    | 2026.11.19 | 108,032,000 | 10,803,200 |