

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2024타경106454 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 16.	담임법관 (사법보좌관)	김경헌	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2020.02.11. 가압류		배당요구종기	2024. 6. 18.		
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 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김은영	404호	현황조사	주거 임차인	미상	미상		2020.05.26	미상		
망 김동기의 상속인 김정환 김연순	건물 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2018.09.10	206,000,000		없음	2018.08.21		
	404호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2018.09.14 ~ 2020.09.13	206,000,000		2018.09.14. (망 김동기) 2019.12.18 (김정환)	2018.09.14	2024.4.19.	
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>망 김동기의 상속인 김정환, 김연순 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택임차권자 김연순과 함께 망 김동기의 공동상속인으로 서울보증보험 주식회사가 대위하여 주택임차권 등기 (2020.05.18. 등기)함</li> <li>- 망 김동기는 사망으로 2018.10.12. 주민등록이 말소되었고, 상속인 김정환은 2019.12.18. 전입함</li> <li>- 이 사건 신청채권자 겸 질권자의 승계인 서울보증보험 주식회사가 제출한 임대차계약서 및 주택임차권 등기기록상 확정일자와 다른 계약서를 제출함</li> <li>- 임차보증금 206,000,000원 중 신청채권자 겸 질권자의 승계인 서울보증보험 주식회사의 청구금액 182,400,000원에 대하여 우선배당동의서를 각 제출함</li> </ul> <p>※ 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.</p> <p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>을구 4번 주택임차권 등기와 관련하여 매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임차보증금 206,000,000원, 전입일자 없음, 확정일자 2018.08.21)</p> <p>배당에서 보증금이 전액 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수함</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										

비고란

- 집합건축물대장상 주택과-17281(2018.4.18.)호에 의거 위반건축물 표기[패널/패널, 16㎡, 주거 무단증축]

※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

2024타경106454

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 금천구 시흥동 826-36, 826-37  
코코트리뷰  
[도로명주소] 서울특별시 금천구 금하로23나길 27

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 공동주택  
1층 13.16㎡  
2층 175.9㎡  
3층 175.9㎡  
4층 161.1㎡  
5층 133.12㎡  
옥탑1층 13.16㎡(연면적제외)

#### 전유부분의 건물의 표시

제4층 제404호  
철근콘크리트구조 24.44㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 금천구 시흥동 826-36  
대 194.9㎡  
2. 동 소 826-37  
대 208.8㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권  
대지권의비율 : 1, 2. 403.7분의 17.63

감정평가액 189,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.10.30	31,709,000	3,170,900
2회	2025.12.10	25,367,000	2,536,700
3회	2026.02.04	20,294,000	2,029,400
4회	2026.03.25	16,235,000	1,623,500