

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경10647 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 22.	담임법관 (사법보좌관)	김선엽	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2024. 5. 29. 가압류		배당요구종기	2025. 9. 29.		
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)	
김재영	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2022.08.19	280,000,000		2022.08.19	2022.07.25		
주택도 시보증 공사	전부	권리신고	주거 임차인	2022.08.19.~ 2024.08.18.	280,000,000		2022.08.19.	2022.07.25.	2025.9.3.	
최의윤		현황조사	주거 임차인				2024.09.24.			
	전부	권리신고	주거 임차인	2024.09.23~2 026.09.22	20,000,000	550,000	2024.09.24	2025.06.02	2025.9.22.	
<p><비고></p> <p>김재영:주택임차권등기일자 2024. 1. 10.</p> <p>주택도시보증공사:이 사건 신청채권자로 주택임차권자 김재영의 지위를 승계하여 권리신고 및 배당요구</p> <p>최의윤:보증금에서 월세를 차감하여 권리신고 및 배당요구일까지의 보증금 잔액을 15,050,000원으로 신고하였고, 계속해서 월세를 차감할 예정으로 보증금 잔액은 변동될 가능성 있다고함</p> <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>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <p>특별매각조건 : 채권자는 매수인에 대해 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환청구권을 포기하고, 임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각</p>										

※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

2025타경10647

[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 80.01m²

1층 147.42m²

2층 143.32m²

3층 129.4m²

4층 135.5m²

5층 130.22m²

옥탑1층 19.32m²

전유부분의 건물의 표시

제3층 제304호

철근콘크리트구조 29.98m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 금천구 시흥동 819-35

대 156.4m²

2. 동 소 819-37

대 157.6m²

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 314분의 19.23

감정평가액

241,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.01.07

241,000,000

24,100,000

2회

2026.02.24

192,800,000

19,280,000

3회

2026.04.02

154,240,000

15,424,000

4회

2026.05.14

123,392,000

12,339,200

임차인 및 주택임차권 승계인 주택도시보증공사의 매수인에 대한 대항력 포기 조건 매각