

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경9201 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 12.	담임법관 (사법보좌관)	이정훈	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	1. 2018.06.15. 근저당권 2. 2021.06.21. 근저당권		배당요구종기	2025. 6. 23.		
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)	
CUI CHEN GHE	4층 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.07.14.~	150,000,000		2023.07.14.	2023.05.01.		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.07.14.(외 국인체류확인서)	미상		
	401호	권리신고	주거 임차인	2023.07.14.~ 2025.07.14.	150,000,000		2023.07.14	2023.05.01	2025.4.7.	
JIN RUIJIN	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.07.17.(외 국인체류확인서)	미상		
김용선	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2018.10.15.(전 입세대확인서)	미상		
	201호	권리신고	주거 임차인	2018.09.22.~ 2020.09.21.	120,000,000		2018.10.15.	2018.10.15.	2025.4.18.	
김주은	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2020.04.10.(전 입세대확인서)	미상		
	301호	권리신고	주거 임차인	2020.04.11.~ 2024.04.11.	130,000,000		2020.04.10.	2020.03.17.	2025.4.8.	
박의경	3층 82.76㎡ 중 23.14㎡ (302호)	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2021.02.04.	125,000,000		2021.02.08.	2021.01.14.		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.02.08.(전 입세대확인서)	미상		
	302호 전부	권리신고	주거 임차인	2021.02.04.~ 2025.02.02.	125,000,000		2021.02.08.	2021.01.14.	2025.4.22.	

송희정	203호	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2022.04.15.~	125,000,000		2022.04.18.	2022.04.27.	
	203호	현황조사	주거 임차인	2022.04.18.~	125,000,000	없음	2022.04.18.(전 입세대확인서)	미상	
	203호	권리신고	주거 주택임 차권자	2022.04.15.~ 2024.04.15.	125,000,000		2022.04.18.	2022.04.27.	2025.3.31.
윤만	1층 101호	현황조사	미상 임차인	2021.08.02.~ 2023.08.02.	10,000,000	6,000,000	2022.12.06.(상 가건물임대차 현황서)	미상	
이동훈	303호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.03.20.(전 입세대확인서)	미상	
	303호	권리신고	주거 임차인	2024.03.20.~ 2026.03.19.	100,000,000		2024.03.20.	2024.02.20.	2025.4.4.
임대근	202호	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2022.12.27.~	100,000,000		2022.12.27.	2022.12.01.	
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.12.27.(전 입세대확인서)	미상	
	202호	권리신고	주거 임차인	2022.12.27.~ 2024.12.27.	100,000,000		2022.12.27.	2022.12.01.	2025.6.12.

<비고>

김주은:보증금 130,000,000원 중 5,000,000원은 2022.03.14. 증액되었고, 증액된 부분에 대한 확정일자는 2022.03.23.임.
 배당요구금액은 113,000,000원임.
 송희정:보증금 125,000,000원 중 5,000,000원은 2022.09.15. 증액되었고, 증액된 부분에 대한 확정일자는 2022.09.23.임.

※ 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

매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임대차보증금 125,000,000원, 전입일자 2021.02.08., 확정일자 2021.01.14.)

배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 매수인이 인수함.

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

일괄매각. 제시외 건물 포함

일반건축물대장 기재 위반건축물 표기[패널 27㎡, 4층무단증축]

※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

2025타경9201

[물건 1]

- 서울특별시 금천구 시흥동 869-53
대 139.6㎡
- 서울특별시 금천구 시흥동 869-53 오성주택
[도로명주소] 서울특별시 금천구 시흥대로74길 15
위 지상
철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층
다가구주택, 제1종근린생활시설
1층 38.90㎡
2층 82.76㎡
3층 82.76㎡
4층 36.12㎡
옥탑 9.88㎡(연면적제외)

제시외 2-1 주택일부 판넬조 27㎡

감정평가액		1,432,520,960	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.13	1,432,520,960	143,252,100
2회	2026.02.26	1,146,017,000	114,601,700
3회	2026.04.08	916,814,000	91,681,400
4회	2026.05.20	733,451,000	73,345,100

일괄매각. 제시외 건물 포함
일반건축물대장 기재 위반건축물 표기[패널 27㎡, 4층무단증축]