

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경138116 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 10.	담임법관 (사법보좌관)	오광호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2024. 12. 12. 강제경매개시결정		배당요구종기	2025. 3. 13.		
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)	
송제은	건물 전부	등기사항 전부증명서	주거 주택임 차권자	2018.05.30. ~	167,000,000		2018.05.30.	2018.05.28.		
	201호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2018.05.30. (전입세대확인서)	미상		
	문폐상 201호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2018.05.30. ~	164,422,211		2018.05.30.	2018.05.28.	2025.03.06.	
<비고>										
송제은: 경매신청권자 겸 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일자는 2020.07.13.임. 보증금 중 일부를 반환받아 164,422,211원만 배당요구함.(2025.03.06.자 권리신고 및 배당요구신청서 제출)										
※ 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 167,000,000원, 전입일 2018.05.30., 확정일자 2018.05.28.).배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
-제시외 건물 포함 -집합건축물대장상 주택과-2734(2019.01.22.)호에 의거 위반건축물 표기 -집합건축물대장(표제부,갑)의 건축물현황도상 201호 위치와 (전유부,갑)의 건축물현황도상 201호 위치가 서로 상이하며, 201호의 실제 위치와 내부구조도는 (표제부, 갑)상 201호의 현황도와 일치합니다. 발급된 201호 도면은 202호 도면으로 발급되었는 바, 호별배치도 및 내부구조도는 (표제부,갑)상 건축물대장현황도를 기준으로 확인한 내용 등을 참조하여 작성(감정서 참조)										

※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

2024타경138116

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 금천구 시흥동 830-11, 830-16
에이엔캐슬
[도로명주소] 서울특별시 금천구 금하로 717-4

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 공동주택, 제2종근린생활시설
지1층 28.22㎡(연면적제외)
지1층 17.03㎡
1층 90.09㎡(연면적제외)
1층 28.22㎡
1층 17.03㎡
2층 135.34㎡
3층 135.34㎡
4층 105.32㎡
5층 105.32㎡
6층 105.32㎡
7층 105.32㎡
옥탑1층 14.28 (연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제2층 제201호
철근콘크리트구조 38.19㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 금천구 시흥동 830-11
대 141.7㎡
2. 동 소 830-16
대 147.4㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권
대지권의비율 : 1, 2. 289.1분의 17.60

제시외 1-1 방 및 다용도 판넬조 8.0㎡

감정평가액

203,000,000

회차

기일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2026.01.14	203,000,000	20,300,000
2회	2026.03.04	162,400,000	16,240,000
3회	2026.04.09	129,920,000	12,992,000

4회	2026.05.21	103,936,000	10,393,600
----	------------	-------------	------------

-제시외 건물 포함
