

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경249 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 27.	담임법관 (사법보좌관)	오광호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2022.08.25. 전세권		배당요구종기	2025. 6. 16.		
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)	
임양숙	건물 전부	등기사항 전부증명서	주거주택 임차권자	2020.08.26. ~	235,000,000		2020.08.26.	(1)2020.07.10. (2)2022.08.11.		
	건물 전부	등기사항 전부증명서	주거 전세권자	2022.08.25.~ 2024.08.25.	235,000,000					
	401호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2020.08.26.	미상		
	401호 전부	권리신고	주거 임차인	2020.08.26. ~	205,000,000		2020.08.26.	(1)2020.07.10. (2)2022.08.11.	2025.05.28.	
<비고>										
<p>임양숙: 이 사건 신청채권자로 전세권자(2022.08.25. 등기) 겸 주택임차권자(2025.05.27. 등기)임. 보증금 235,000,000원 중 10,000,000원은 2022.08.10.자로 증액되었으며, 증액된 부분에 대한 확정일자는 2022.08.11.자임. 임차보증금 중 일부(반환금 30,000,000원을 제외한 205,000,000원)에 대하여 배당요구함. 신한은행은 임차인 임양숙의 임대차보증금반환채권에 211,200,000원 질권을 설정함.</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>매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임차보증금 235,000,000원, 전입일자 2020.08.26, 확정일자 2020.07.10. 및 2022.08.11.). 배당에서 위 보증금 중 미반환금 205,000,000원이 전액 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수함.</p>										
<p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
비고란										

- ※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

2025타경249

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 금천구 시흥동 797-17
금강파크빌
[도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로40길 88-13

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 공동주택
1층 11.76㎡
2층 162㎡
3층 162㎡
4층 162㎡
5층 162㎡
옥탑1층 15.12㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제4층 제401호
철근콘크리트구조 36.13㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 금천구 시흥동 797-17
대 380.6㎡

대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 380.6분의 23.7875

감정평가액		237,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.19	237,000,000	23,700,000
2회	2026.01.14	189,600,000	18,960,000
3회	2026.03.04	151,680,000	15,168,000
4회	2026.04.09	121,344,000	12,134,400