서 울 남 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경8472 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 5.	담임법관 (사법보좌관)	오광호 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2022. 02. 15. 가압류			배당요구종기	2025. 5. 20.

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 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자·외국인등록(체류지변경신고)일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
강미선	901호 전부	등기사항 전부증명서	주거 주택임 차권자	2021.04.24. ~	130,000,000		2021.04.26.	2021.04.01.	
	901호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.04.26. (전입세대확인서)	미상	
	901호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.04.24. ~	130,000,000		2021.04.26.	2021.04.01.	2025.02.07.

<비고>

강미선:경매신청권자 겸 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일자는 2025.04.04.임. 배당요구일자는 경매신청일임.

※ 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 130,000,000원, 전입일 2021.04.26., 확정일자 2021.04.01.).배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

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

2025타경8472

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 금천구 시흥동 998-12
지엠씨타워
[도로명주소] 서울특별시 금천구 금하로5길 7

철근콘크리트구조 평지붕 지상12층 업무시설.제2종근린생활시설
지1층 104.7㎡
1층 93.39㎡
2층 132.22㎡
3층 111.91㎡
4층 109.73㎡
5층 109.73㎡
6층 111.91㎡
7층 109.73㎡
8층 149.95㎡
9층 152.13㎡
10층 149.3㎡
11층 149.3㎡
12층 62.99㎡

전유부분의 건물의 표시

제9층 제901호
철근콘크리트구조 17.4638㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 금천구 시흥동 998-12 대 349.2㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 349.2분의 6.80

감정평가액		131,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.14	131,000,000	13,100,000
2회	2026.03.04	104,800,000	10,480,000
3회	2026.04.09	83,840,000	8,384,000
4회	2026.05.21	67,072,000	6,707,200