

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경10305 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 5.	담임법관 (사법보좌관)	이성희	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.06.16. 강제경매개시결정		배당요구종기	2025. 9. 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)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
주택도 시보증 공사	406호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.07.23 ~ 2023.07.22	250,000,000		2021.07.23 (한승연)	2021.06.30	2025.9.10.	
한승연	건물 전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.07.23 ~	250,000,000		2021.07.23	2021.06.30		
<p><비고> 주택도시보증공사 : 이 사건 신청채권자로 주택임차권자 한승연의 지위를 승계하여 권리신고 및 배당요구함 한승연 : 주택임차권 등기일은 2023.09.01.임</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 - 집합건축물대상상 '오피스텔'로 등재되어 있으나, 현황 주거용으로 사용중임 - 임차인 한승연 및 주택임차권 승계인 주택도시보증공사는 매수인에 대하여 배당받지 못하는 잔액에 대한 임차보증금반환청구권을 포기하고, 주택임차권등기를 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

2025타경10305

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 천왕동 277-6
더메종277
[도로명주소] 서울특별시 구로구 천왕로 46

철근콘크리트구조 평지붕
9층 업무시설(오피스텔) 제2종근린생활시설(일반음식점)
지2층 215.66 m²
지1층 88.58 m²
1층 216.38 m²
2층 194.69 m²
3층 194.95 m²
4층 194.69 m²
5층 194.95 m²
6층 194.69 m²
7층 194.95 m²
8층 194.69 m²
9층 194.95 m²
옥탑1층 14.84 m² (연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제4층 제406호
철근콘크리트구조 23.38 m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 천왕동 277-6
대 438.3m²

대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 438.3분의 7.95

감정평가액		254,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.21	254,000,000	25,400,000
2회	2026.03.11	203,200,000	20,320,000
3회	2026.04.16	162,560,000	16,256,000
4회	2026.05.28	130,048,000	13,004,800

- 임차인 및 주택임차권 승계인 주택도시보증공사의
배당받지 못하는 잔액에 대한 임차보증금반환청구권 포
기 조건 매각