

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경9351 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 12.	담임법관 (사법보좌관)	하은혜	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2020.01.08. 근저당권		배당요구종기	2025. 6. 30.		
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)	
박영실	전부	등기사항 전부증명서	주거 주택 임차권자	2019.01.25.	132,000,000		2019.01.25.	2018.12.07.		
	802호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2019.01.25. (전입세대확인서)	미상		
	전부	권리신고	주거 주택 임차권자	2019.01.25.~ 2025.01.05.	132,000,000		2019.1.25.	2018.12.07.	2025.04.04.	
<b>&lt;비고&gt;</b> 박영실: 신청채권자이며, 주택임차권 등기일은 2025.01.17.임 임대차보증금 132,000,000원 중 5,000,000원은 2021.01.21.자로 증액되었고, 증액된 금액에 대한 확정일자는 2021. 1.21.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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매수인에게 대항할 수 있는 주택임차권등기 있음(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

2025타경9351

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 오류동 58-1  
원타워3차  
[도로명주소] 서울특별시 구로구 경인로 220

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층  
업무시설(오피스텔-128) 도시형생활주택(24세대)  
제1종근린생활시설(소매점)  
지2층 235.1㎡  
지1층 270.09㎡  
1층 108.61㎡  
1층 55.24㎡(연면적제외)  
2층 222.84㎡  
3층 222.84㎡  
4층 222.84㎡  
5층 222.84㎡  
6층 222.84㎡  
7층 222.84㎡  
8층 222.84㎡  
9층 222.84㎡  
10층 222.84㎡  
11층 222.84㎡  
12층 222.84㎡  
13층 222.84㎡  
14층 222.84㎡  
15층 222.84㎡  
16층 222.84㎡  
17층 222.84㎡  
18층 188.78㎡  
19층 188.78㎡  
20층 188.78㎡  
옥탑1층 21.57㎡ (연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제8층 제802호  
철근콘크리트구조 17.28㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 오류동 58-1  
대 533㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 533분의 3.2957

---

---

감정평가액	129,000,000
-------	-------------

---

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.28	129,000,000	12,900,000
2회	2026.03.18	103,200,000	10,320,000
3회	2026.04.23	82,560,000	8,256,000
4회	2026.06.09	66,048,000	6,604,800

---