

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경12947 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 6.	담임법관 (사법보좌관)	하은혜	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2022.10.05.근저당권		배당요구종기	2026. 1. 29.		
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)	
차미정	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.09.02.	미상		
	1414호	권리신고	주거 임차인	2024.07.13.~ 2025.02.04.	1,000,000	600,000	2024.09.02.		2025.12.31.	
한국토지 주택공사	1414호	등기사항 전부증명서	주거 주택 임차권자	2022.05.10.	132,000,000		2022.05.09.	2022.04.13.		
	1414호	권리신고	주거 주택 임차권자	2022.05.10.~ 2024.06.16.	132,000,000		2022.05.09.	2022.04.13.	2025.10.28.	
<b>&lt;비고&gt;</b> 차미정: 권리신고 및 배당요구신청 철회서 제출(2026.02.04.자) 한국토지주택공사: 신청채권자 서울보증보험 주식회사는 한국토지주택공사의 임대차보증금 반환채권의 승계인임 주택임차권 등기일은 2024.05.23.이며, 권리신고 및 배당요구일은 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										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
주택임차권자 한국토지주택공사의 승계인인 신청채권자 서울보증보험 주식회사는 매수인에 대하여 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금반환채권을 포기하고, 주택임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각										

※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

2025타경12947

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 구로동 44-5  
비스트위트레인보우  
[도로명주소] 서울특별시 구로구 공원로6길 25

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 업무시설(오피스텔401실) 도시형생  
활주택(원룸형 130세대) 및 제1.2층근린생활시설  
지3층 878.97㎡ 지2층 752.66㎡ 지1층 1243.75㎡ 1층 546.21㎡  
2층 621.02㎡ 3층 621.02㎡ 4층 621.02㎡ 5층 621.02㎡ 6층 621.02㎡  
7층 722.24㎡ 8층 722.24㎡ 9층 722.24㎡ 10층 722.24㎡  
11층 722.24㎡ 12층 722.24㎡ 13층 722.24㎡ 14층 883.49㎡  
15층 883.49㎡ 16층 883.49㎡ 17층 883.49㎡ 18층 883.49㎡  
19층 883.49㎡ 20층 884.4㎡ 옥탑1층 76.04㎡(연면적제외)

#### 전유부분의 건물의 표시

제14층 제1414호  
철근콘크리트구조 19.02㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 구로동 44-5  
대 1609.1㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,609.1분의 3.04

감정평가액		114,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.18	114,000,000	11,400,000
2회	2026.04.23	91,200,000	9,120,000
3회	2026.06.09	72,960,000	7,296,000
4회	2026.07.23	58,368,000	5,836,800

주택임차권자 한국토지주택공사의 승계인인 신청채권  
자 서울보증보험 주식회사는 매수인에 대하여 배당받지  
못하는 잔액에 대한 임대차보증금반환채권을 포기하  
고, 주택임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각