

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경11713 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 24.	담임법관 (사법보좌관)	황승환	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.12.20. 가압류			배당요구종기	2025. 11. 24.	
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)	
강민식	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.08.06.~	140,000,000		2021.08.06.	2021.07.22.		
주택도 시보증 공사	전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2021.08.06.~ 2023.08.06.	140,000,000		2021.08.06.	2021.07.22.	2025.11.21.	
<b>&lt;비고&gt;</b> 주택도시보증공사:경매신청채권자이고, 주택임차권자 강민식의 임차보증금을 승계함.										
※ 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										
<b>비고란</b> 임차인 및 주택임차권승계인 주택도시보증공사는 매수인에 대하여 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환 청구권을 포기하고, 임차권등기를 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

2025타경11713

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 구로동 651-2  
퀸즈파크구일  
[도로명주소] 서울특별시 구로구 구일로 130

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  
14층 업무시설(오피스텔) 제1종근린생활시설(소매점)  
지1층 3300.313㎡  
1층 372.0913㎡  
2층 1826.9195㎡  
3층 531.1952㎡  
4층 1174.0287㎡  
5층 1174.0287㎡  
6층 1174.0287㎡  
7층 1174.0287㎡  
8층 1174.0287㎡  
9층 1174.0287㎡  
10층 1174.0287㎡  
11층 1174.0287㎡  
12층 1174.0287㎡  
13층 1174.0287㎡  
14층 1174.0287㎡  
옥탑1층 41.8479㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제6층 제645호  
철근콘크리트구조 17.3635㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 구로동 651-2  
대 4440㎡  
대지권의종류 : 1. 소유권  
대지권의비율 : 1. 4,440분의 7.8826

감정평가액		137,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.19	137,000,000	13,700,000
2회	2026.04.28	109,600,000	10,960,000

---

3회	2026.06.10	87,680,000	8,768,000
4회	2026.07.28	70,144,000	7,014,400

---

임차인 및 주택임차권승계인 주택도시보증공사는 매수인에 대하여 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환 청구권을 포기하고, 임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각

---