

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경11311 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 26.	담임법관 (사법보좌관)	손병현	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2019. 10. 14. 압류		배당요구종기	2025. 11. 25.		
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)	
박현진	전부	등기사항 전부증명서	주거 주택임 차권자	2019.07.01.~	68,000,000		2019.07.01.	2019.05.30.		
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>박현진: 임차인 박현진은 경매신청채권자이고, 권리신고 및 배당요구일은 경매신청일임. 임차보증금 105,000,000원 중 반환받지 못한 68,000,000원만을 배당요구함.</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>매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임대차보증금 68,000,000원, 전입일자 2019. 7. 1., 확정일자 2019. 5. 30.) 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
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

2025타경11311

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강서구 방화동 619-5, 619-56  
방화투웨니퍼스트  
[도로명주소] 서울특별시 강서구 개화동로27가길 23

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

10층 업무시설(오피스텔)

지2층 179.73㎡

지2층 12.15㎡

지1층 237.78㎡

지1층 25.59㎡

지1층 21.78㎡

지1층 19.82㎡

1층 46.15㎡

1층 34.56㎡

1층 16.95㎡

2층 154.55㎡

3층 154.55㎡

4층 154.55㎡

5층 154.55㎡

6층 169.91㎡

7층 169.91㎡

8층 169.91㎡

9층 169.91㎡

10층 169.91㎡

옥탑1층 16.95㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제8층 제808호  
철근콘크리트구조 16.32㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 강서구 방화동 619-5  
                  대 341㎡  
                  2. 동 소 619-56  
                  대 39㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 380분의 4.340

감정평가액

98,000,000

---

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.10	98,000,000	9,800,000
2회	2026.03.31	78,400,000	7,840,000
3회	2026.05.12	62,720,000	6,272,000
4회	2026.06.18	50,176,000	5,017,600

---