

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경12287 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 22.	담임법관 (사법보좌관)	손병현	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2023.01.30. 압류		배당요구종기	2025. 12. 26.		
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)	
TOMO NAGA CHIKA	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2025.09.03.			
한국토지 주택공사	521호 전부	등기사항 전부증명서	주택 임차권자	2021.09.24.~	127,000,000		2021.09.16.	2021.08.23.		
<비고> 서울보증보험 : 경매신청채권자 겸 한국토지주택공사의 임차보증금반환채권 승계인임										
※ 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 신청채권자 겸 주택임차권자의 승계인인 서울보증보험 주식회사는 2026.01.21.자로 '이 사건 매수인에 대한 대항력을 포기하고 우선변제권만 행사하며, 임차권등기의 말소에 동의한다'는 취지의 확약서를 제출하였음										

※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

2025타경12287

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 구로동 44-8

비스트위트오렌지

[도로명주소] 서울특별시 구로구 공원로6가길 8

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 18층 업무시설(오피스텔-240호세대).공동
주택(도시형생활주택 원룸형-115세대)

지3층 662.46㎡

지2층 192.53㎡

지1층 837.65㎡

1층 192.00㎡

2층 515.43㎡

3층 515.43㎡

4층 515.43㎡

5층 515.43㎡

6층 515.43㎡

7층 566.55㎡

8층 566.55㎡

9층 566.55㎡

10층 566.55㎡

11층 566.55㎡

12층 566.55㎡

13층 566.55㎡

14층 554.53㎡

15층 476.32㎡

16층 470.25㎡

17층 470.25㎡

18층 440.21㎡

전유부분의 건물의 표시

제5층 제521호

철근콘크리트조 15.54㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 구로동 44-8

대 992.7㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 992.7분의 2.4299

감정평가액

112,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.10	112,000,000	11,200,000
2회	2026.03.31	89,600,000	8,960,000
3회	2026.05.12	71,680,000	7,168,000
4회	2026.06.18	57,344,000	5,734,400

신청채권자 겸 주택임차권자 승계인인 서울보증보험
주식회사는 매수인에 대한 대항력 포기, 우선변제권만
행사, 임차권등기 말소에 동의한다는 확약서 제출
