

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경6186 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 29.	담임법관 (사법보좌관)	김선엽	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022. 2. 8. 압류			배당요구종기	2025. 5. 1.	
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 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
주택도 시보증 공사	전부	권리신고	주거 임차인	2021.01.29. ~ 2023.04.28.	310,000,000		2021.01.29.	2021.01.20.	2025.4.4.	
최윤서	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2021.01.29.	310,000,000		2021.01.29.	2021.01.20.		
<p><비고> 주택도시보증공사:이 사건 신청채권자로 주택임차권자 최윤서의 지위를 승계하여 권리신고 및 배당요구 최윤서:주택임차권등기일 2023. 3. 15.</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 -을구1번 주택임차권등기(2023.3.15.등기)는 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함 -대지권의 목적인 2토지(별도등기)에 대한 을구 1번 지상권설정등기는 말소되지 않고 매수인이 인수함 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
비고란										
별도등기 있음										

※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

2025타경6186

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 궁동 292, 292-1, 292-2

로제트힐

제104동

[도로명주소] 서울특별시 구로구 부일로19길 50-10

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 6층

공동주택(단지형다세대주택-10세대)

1층 21.62㎡

2층 127.65㎡

3층 127.65㎡

4층 127.65㎡

5층 127.65㎡

6층 127.65㎡

옥탑1층 21.14㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제3층 제4302호

철근콘크리트구조 50.2㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 궁동 292

대 4636.4㎡

2. 동 소 292-1

대 213.1㎡

3. 동 소 292-2

대 223.3㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3. 소유권

대지권의비율 : 1, 2, 3. 5,072.8분의 45.07325

감정평가액 323,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
----	-----	--------	---------

1회	2026.02.24	323,000,000	32,300,000
----	------------	-------------	------------

2회	2026.04.02	258,400,000	25,840,000
----	------------	-------------	------------

3회	2026.05.14	206,720,000	20,672,000
----	------------	-------------	------------

4회	2026.07.08	165,376,000	16,537,600
----	------------	-------------	------------

별도등기 있음