

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경9809 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 29.	담임법관 (사법보좌관)	하은혜	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2024.09.02. 가압류		배당요구종기	2025. 8. 6.		
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)	
박상원	전부	등기사항 전부증명서	주거 주택임 차권자	2020.05.13.	239,000,000		2020.05.13.	2020.04.16. (229,000,000원) / 2022.04.20. (10,000,000원)		
	302호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2020.05.13. (전입세대확인서)	미상		
	전부	권리신고	주거 임차인	2020.05.13.~ 2024.05.12.	239,000,000		2020.05.13.	2020.04.28. (229,000,000원) / 2022.04.20. (10,000,000원)	2025.7.25.	
<p>&lt;비고&gt; 박상원:신청채권자임</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 을구 순위1번 임차권등기(배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함)</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
비고란										
등기사항증명서에 확정일자는 (1)2020.4.16.로 기재되어 있으나 임대차계약서상 확정일자일은 2020.4.28.임										

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.

2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저장권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

## 부동산의 표시

2025타경9809

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 고척동 48-10

남양캐슬

[도로명주소] 서울특별시 구로구 중앙로14나길 18

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 공동주택(다세대주택) 제1종근린생활시설

(소매점)

1층 28.9㎡

1층 22.84㎡

2층 75.54㎡

3층 75.54㎡

4층 75.54㎡

5층 74.97㎡

옥탑1층 13.4㎡ (연면적제외)

#### 전유부분의 건물의 표시

제3층 제302호

철근콘크리트구조 29.95㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 고척동 48-10

대 182㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 182분의 20.34

감정평가액

241,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.02.25

241,000,000

24,100,000

2회

2026.04.07

192,800,000

19,280,000

3회

2026.05.19

154,240,000

15,424,000

4회

2026.07.07

123,392,000

12,339,200