

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경10879 공유물분할을위한 경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 2.	담임법관 (사법보좌관)	하은혜	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	1.2025.07.16. 경매개시결정 2.2025.07.16. 경매개시결정		배당요구종기	2025. 10. 16.		
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	점유부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고일자·외국인등록(체류지변경신고) 일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당요구여부 (배당요구일자)	
박효순	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.01.20.			
	301호	권리신고	주거 임차인	2022.01.20.~	230,000,000		2022.01.20.	2021.11.10.	2025.8.14.	
송영엽	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.11.24.			
	102호	권리신고	주거 임차인	2022.11.20.~ 2024.11.20.	160,000,000		2022.11.24.	2022.10.25. 2022.11.24.	2025.8.12.	
임재경	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2017.12.26.			
정나영	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2020.09.21.			
	201호	권리신고	주거 임차인	2008.04.02.~	80,000,000		2008.04.02.	2008.04.02.	2025.9.12.	
하상만	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.03.11.			
	202호	권리신고	주거 임차인	2021.12.13.~ 2023.12.12.	190,000,000		2022.03.11.	2021.12.13.	2025.8.18.	
<비고> - 정나영 : 계약서 상 계약기간:2008.3.29.~ 2010.03.28.로 기재, 소재지:302호에 취소선이 표시되어 있고 그 위에 201호라고 기재 - 송영엽 : 계약서 상 계약기간:2022.11.23.~2024.11.23.로 기재 ※ 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
<p>감정서에 따르면</p> <ul style="list-style-type: none"> - 건물은 제시목록 및 등기사항전부증명서상 다가구주택으로서 지층 면적이 159.94㎡, 1층 면적이 159.38㎡로 등재되어 있는 바, 일반건축물대장상 지층은 다가구주택 94.44㎡, 대피소 65.5㎡로, 1층은 다가구주택 99.60㎡ 주차장 59.78㎡로 각각 구분되어 있으며 실제 현황도 동일하므로 이를 기준으로 구분 평가하였음. - 토지 지상 일부에 수목 수주가 소재하는바 이는 토지에의 부합물로 보아 토지 가격 산정에 포함 평가하였음. - 건물 3층은 복층 구조로서 상부에 공부상 미등재된 건축물이 소재하여 이를 개략적인 측정을 거쳐 제시외건물로 처리하였음. 제시외건물 포함 - 자세한 내용은 감정서 참조.

※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.

목록

2025타경10879

[물건 1]

- 1. 서울특별시 구로구 개봉동 363-10
대 288.9m²

매각지분 (신대웅 지분 9분의 2)
(신대성 지분 9분의 5)(신경애 지분 9분의 2)

- 2. 서울특별시 구로구 개봉동 363-10
[도로명주소] 서울특별시 구로구 개봉로1나길 46-5
위 지상

철근콘크리트조 경사스라브 3층 다가구주택

- 1층 159.38m²
- 2층 139.36m²
- 3층 128.40m²
- 지층 159.94m²

제시외 2-1 주택 철근콘크리트조 120m²

매각지분 (신대웅 지분 9분의 2)
(신대성 지분 9분의 5)(신경애 지분 9분의 2)

감정평가액		2,301,958,600	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.25	2,301,958,600	230,195,900
2회	2026.04.07	1,841,567,000	184,156,700
3회	2026.05.19	1,473,254,000	147,325,400
4회	2026.07.07	1,178,603,000	117,860,300

일괄매각. 제시외 건물 포함