

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경9402 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 9. 22.	담임법관 (사법보좌관)	이정훈	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.04.04. 경매개시결정			배당요구종기	2025.07.07.	
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)
김진영	전부	등기사항 전부증명서	주거 주택임 차권자	2022.03.18. ~미상	137,000,000		2022.03.18.	2022.03.04.	
	전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2022.03.18. ~2024.03.17.	137,000,000		2022.03.18.	2022.03.04.	2025.03.31.
유안나	1611호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.03.22. (전입세대확인서)	미상	
	전부	권리신고	주거 임차인	2024.03.22. ~2026.03.21.	99,000,000	150,000	2024.03.22.	2024.02.05.	2025.04.28.
<비고> -김진영 : 경매신청권자이고, 배당요구일자는 경매신청일임. 임차보증금 중 일부(1억원)는 반환 받아 잔액(37,000,000원)을 청구하고 있음. ※ 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 매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임대차보증금 137,000,000원, 전입일 2022.03.18., 확정일자 2023.03.04.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요									
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

2025타경9402

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 구로동 106-2
대림역포스큐
[도로명주소] 서울특별시 구로구 공원로 11

철근콘크리트구조
(철근)콘크리트평스라브지붕
지하4층 및 지상20층
업무시설(오피스텔), 도시형생활주택(원룸형아파트), 제1종근린생활시설
지4층 818.63㎡
지3층 1107.059㎡
지2층 1107.059㎡
지1층 1107.059㎡
1층 474.905㎡
2층 422.415㎡
3층 666.65㎡
4층 666.65㎡
5층 666.65㎡
6층 680.09㎡
7층 680.09㎡
8층 680.09㎡
9층 680.09㎡
10층 680.09㎡
11층 680.09㎡
12층 680.09㎡
13층 680.09㎡
14층 550.787㎡
15층 550.787㎡
16층 550.787㎡
17층 550.787㎡
18층 537.347㎡
19층 537.347㎡
20층 537.162㎡

전유부분의 건물의 표시

제16층 제1611호
철근콘크리트구조 14.579㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 구로동 106-2
 대 1324.9㎡

대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 1,324.9분의 2.281

감정평가액		96,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.20	96,000,000	9,600,000
2회	2026.01.15	76,800,000	7,680,000
3회	2026.03.05	61,440,000	6,144,000
4회	2026.04.14	49,152,000	4,915,200