

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경9661 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 28.	담임법관 (사법보좌관)	이정훈	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2022.02.04. 압류			배당요구종기	2025. 8. 18.	
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)	
김명수	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2020.06.04. ~미상	286,000,000		2020.06.04.	2020.05.14.		
	402호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2020.06.04.(전 입세대확인서)	미상		
	전부	권리신고	주거 임차인	2020.06.04. ~2022.06.03.	286,000,000		2020.06.04.	2020.05.14.	2025.7.8.	
<비고>										
※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생할 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임대차보증금 286,000,000원, 전입일 2020.06.04., 확정일자 2020.05.14.).										
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

2025타경9661

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 개봉동 271-35, 271-36

다원리치빌

[도로명주소] 서울특별시 구로구 개봉로11나길 29

철근콘크리트구조 경사지붕 5층 도시형생활주택(단지형다세대주택-16세대)

1층 12.46㎡

2층 148.41㎡

3층 148.41㎡

4층 148.41㎡

5층 147.84㎡

옥탑1층 11.85㎡ (연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제4층 제402호

철근콘크리트구조 35.18㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 개봉동 271-35

대 208㎡

2. 동 소 271-36

대 196㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 404분의 31.12

감정평가액 292,000,000

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

1회	2026.03.05	292,000,000	29,200,000
----	------------	-------------	------------

2회	2026.04.14	233,600,000	23,360,000
----	------------	-------------	------------

3회	2026.05.26	186,880,000	18,688,000
----	------------	-------------	------------

4회	2026.07.15	149,504,000	14,950,400
----	------------	-------------	------------