

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경10860 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 3.	담임법관 (사법보좌관)	이정훈	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.10.19. 가압류			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	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
문현광	전부	등기사항 전부증명서	주거 임차인	2021.04.05. ~미상	130,000,000		2021.04.06.	2021.03.15.		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.04.06.			
	전부	권리신고	주거 임차인	2021.04.05. ~2023.04.04.	130,000,000		2021.04.06.	2021.03.15.	2025.07.21.	
이안나	전부	등기사항 전부증명서	주거 주택임 차권자	2019.04.12. ~미상	130,000,000		2019.04.11.	2019.03.18.		
<비고>										
※ 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										
을구 1번 매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임대차보증금 130,000,000원, 전입일 2019.04.11., 확정일자 2019.03.18.). 을구 2번 매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음(임대차보증금 130,000,000원, 전입일 2021.04.06., 확정일자 2021.03.15.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
-2025. 10. 20. 신청채권자 겸 임차인 문현광으로부터 주택임차권자 이안나에 대하여 배당배제신청서가 접수됨.(점유를 상실한 후 임차권등기를 설정하였다는 취지의 주장이 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

2025타경10860

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 구로동 97

로제리움2차

[도로명주소] 서울특별시 구로구 가마산로26길 5

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 오피스텔.아파트(도시형생활주택)

근린생활시설

1층 330.43㎡

2층 369.83㎡

3층 571.23㎡

4층 571.23㎡

5층 571.23㎡

6층 571.23㎡

7층 571.23㎡

8층 571.23㎡

9층 571.23㎡

10층 571.23㎡

11층 571.23㎡

12층 571.23㎡

13층 571.23㎡

14층 483.53㎡

15층 483.53㎡

16층 483.53㎡

17층 483.53㎡

18층 483.53㎡

19층 483.53㎡

20층 362.04㎡

지하1층 894.23㎡

지하2층 872.01㎡

전유부분의 건물의 표시

제8층 제815호

철근콘크리트구조 19.74㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 구로동 97

대 1100.4㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,100.4분의 3.01

감정평가액

120,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.01.15

120,000,000

12,000,000

2회

2026.03.05

96,000,000

9,600,000

3회

2026.04.14

76,800,000

7,680,000

4회

2026.05.26

61,440,000

6,144,000