

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경11074 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 4.	담임법관 (사법보좌관)	이정훈	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.08.24. 압류			배당요구종기	2025.10.22.	
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)	
김선미	전부	등기사항 전부증명서	주거 주택임 차권자	2021.04.02. ~미상	319,000,000		2021.04.02.	2021.02.15.		
한국주 택금융 공사	전부	권리신고	주거 임차인	2021.04.02. ~2023.04.01.	319,000,000		2021.04.02.	2021.02.15.	2025.07.18.	
<p><비고></p> <p>-한국주택금융공사:경매신청권자이고, 배당요구일자는 경매신청일임. 주택임차권자 김선미의 임대차보증금반환채권을 승계하여 권리신고함.</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 임차인이 있음(임대차보증금 319,000,000원, 전입일 2021.04.02., 확정일자 2021.02.15.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
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

2025타경11074

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 구로동 109-1, 109-2
대형팰리스
제102동
[도로명주소] 서울특별시 구로구 구로중앙로28길 52

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 업무시설(오피스텔)-도시형생활주
택(단지형다세대주택)-제1종근린생활시설(소매점)

지3층 979.15㎡
지2층 1051.29㎡
지1층 1063.44㎡
1층 102.27㎡
2층 156.28㎡
3층 156.28㎡
4층 156.28㎡
5층 156.28㎡
6층 156.28㎡
7층 156.28㎡
8층 156.28㎡
9층 156.28㎡
10층 156.28㎡
11층 146.2㎡
12층 146.2㎡
13층 146.2㎡
14층 146.2㎡
옥탑1층 17.92㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제3층 제304호
철근콘크리트구조 29.98㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 구로동 109-1
 대 552.1㎡
 2. 동 소 109-2
 대 877.2㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권
대지권의비율 : 1, 2. 1,429.3분의 12.35

감정평가액		320,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.15	320,000,000	32,000,000
2회	2026.03.05	256,000,000	25,600,000
3회	2026.04.14	204,800,000	20,480,000
4회	2026.05.26	163,840,000	16,384,000