

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경11289 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 10.	담임법관 (사법보좌관)	이정훈	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.07.31. 경매개시결정			배당요구종기	2025.11.04.	
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)	
이현주	전부	등기사항 전부증명서	주거 주택임 차권자	2022.10.24. ~미상	120,000,000		2022.10.24.	2022.10.05.		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2022.10.24.			
	전부	권리신고	주거 임차인	2022.10.24. ~2024.10.23.	120,000,000		2022.10.24.	2022.10.05.	2025.08.11.	
<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 120,000,000원, 전입일 2022.10.24., 확정일자 2022.10.05.). 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

2025타경11289

[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

제17층 제1716호
철근콘크리트구조 14.04㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 구로동 97
대 1100.4㎡

대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 1,100.4분의 2.39

감정평가액		117,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.15	117,000,000	11,700,000
2회	2026.03.05	93,600,000	9,360,000
3회	2026.04.14	74,880,000	7,488,000
4회	2026.05.26	59,904,000	5,990,400