

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경11025 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 29.	담임법관 (사법보좌관)	김선엽	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.02.19. 압류			배당요구종기	2025. 10. 27.	
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)	
신민형	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2022.06.11. ~	147,000,000		2022.06.13.	2022.04.08.		
	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2025.03.20.			
	전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2022.06.11. ~	147,000,000		2022.06.13.	2022.04.08.	2025.7.30.	
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>신민형:경매신청채권자임. 동생인 신채림이 2024. 6. 12. 전입 후 신민형이 2024.06.24. 전출하였고 임차권등기 2024. 10. 14. 접수되었음</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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매수인에게 대항할 수 있는 주택임차권등기(2024.10.14. 접수 임차인 신민형)는 임차보증금이 전액 변제되지 아니하면 말소되지 아니함</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

2025타경11025

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 구로동 44-5  
비스트위트레인보우  
[도로명주소] 서울특별시 구로구 공원로6길 25

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 업무시설(오피스텔401실) 도시형생  
활주택(원룸형 130세대) 및 제1.2층근린생활시설  
지3층 878.97㎡ 지2층 752.66㎡ 지1층 1243.75㎡ 1층 546.21㎡  
2층 621.02㎡ 3층 621.02㎡ 4층 621.02㎡ 5층 621.02㎡ 6층 621.02㎡  
7층 722.24㎡ 8층 722.24㎡ 9층 722.24㎡ 10층 722.24㎡  
11층 722.24㎡ 12층 722.24㎡ 13층 722.24㎡ 14층 883.49㎡  
15층 883.49㎡ 16층 883.49㎡ 17층 883.49㎡ 18층 883.49㎡  
19층 883.49㎡ 20층 884.4㎡ 옥탑1층 76.04㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제6층 제606호  
철근콘크리트구조 15.58㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 구로동 44-5  
대 1609.1㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,609.1분의 2.49

감정평가액		115,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.20	115,000,000	11,500,000
2회	2026.03.10	92,000,000	9,200,000
3회	2026.04.15	73,600,000	7,360,000
4회	2026.05.27	58,880,000	5,888,000