

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2021타경100523 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 7. 9.	담임법관 (사법보좌관)	김진득	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음			최선순위 설정	2021.01.20. 경매개시결정		배당요구종기	2021. 4. 26.	
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 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
권영현	101호(현황 102호)	현황조사	주거 임차인	2021.02.21. 부터	100만원	35만원	미상	미상		
정향숙(ZHENG XIANG SHU)	전부	등기사항전 부증명서	주거 전세권 자	2018.10.06.~ 2020.10.05.	60,000,000					
	101호	현황조사	주거 임차인	미상	6,000만원	없음	미상	미상		
	전부	권리신고	주거 임차인	2018.10.06. ~	60,000,000		2018.10.12	2018.10.12.	2021.4.12.	
	전부	권리신고	주거 전세권 자	2018.10.06. ~2020.10.05.	60,000,000			2018.10.08.	2021.4.12.	
<비고> 권영현: 임대차관계 미상 정향숙(ZHENGXIANGSHU): 최선순위 전세권(전세권설정등기일은 2018.10.08.), 전세금반환채권과 신고한 임차보증금반환채권은 동일채권이며, 전세권자 및 임차인으로서 권리신고 및 배당요구 함 ※ 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 최선순위전세권(2018.10.08.접수, 전세권자 정향숙)은 전세금반환채권이 전액 변제되지 않으면 말소되지 아니함 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요 비고란 지분매각, 공유자 우선매수권 행사 후 매수보증금 미납시 다음 매각기일에서 우선매수청구권 행사 불가										

제시외 건물 포함, 집합건축물대장상 위반건축물로 표기되어 있음(상세내용 감정평가서 참조)
등기사항증명서상 대지권의 표시가 없으나 최저매각가격에 대지권가격을 포함하여 평가, 재산세 과세내역서상 토지면적(20.99 m²)과 규약서에 명시된 토지면적(24.991m²)이 상이함(2026.01.09.자 구로구청 '과세자료제출' 참고)
공부상 제2종근린생활시설(사무소) 1개호이나 벽체로 구분하여 현황 2개 호수(주거용)로 사용중임(감정평가서 참조)

- ※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.

열람용

부동산의 표시

2021타경100523

- [물건 1]
2. 1동의 건물의 표시
- 서울특별시 구로구 가리봉동 25-60, 25-83, 25-287, 25-297, 25-298
- 창성애코빌
- 제1동
- [도로명주소] 서울특별시 구로구 구로동로7가길 5
- 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 도시형생활주택(단지형다세대)및제
- 2층근린생활시설(사무소)
- 지1층 195.98㎡
- 1층 68.34㎡
- 2층 178.78㎡
- 3층 178.78㎡
- 4층 131.58㎡
- 5층 119.84㎡
- 옥탑1층 12.33㎡(연면적제외)
- 전유부분의 건물의 표시
- 제1층 제101호
- 철근콘크리트구조 47.35㎡
- 대지권의 목적인 토지의 표시
- 토지의 표시 :
1. 서울특별시 구로구 가리봉동 25-60
- 대 314㎡
2. 동 소 25-83
- 대 205㎡
3. 동 소 25-287
- 묘지 4㎡
4. 동 소 25-297
- 대 11㎡
5. 동 소 25-298
- 대 11㎡
- 제시외 2-1 보일러실 및 현관 판넬조 판넬지붕 1.5㎡
- 2-2 보일러실 판넬조 판넬지붕 0.7㎡
- 매각지분 (차미자 지분 2분의 1 전부)

감정평가액		101,040,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.08.18	101,040,000	10,104,000
2회	2026.09.16	80,832,000	8,083,200
3회	2026.10.28	64,665,600	6,466,600
4회	2026.11.26	51,732,480	5,173,300
지분매각, 공유자 우선매수권 행사 후 매수보증금 미			
납시 다음 매각기일에서 우선매수청구권 행사 불가			