

서울남부지방법원
매각물건명세서

사건	2025타경13363 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 8. 20.	담임법관 (사법보좌관)	김진득 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	(1) 2025.06.18. 가압류 (2) 2025.06.26. 가압류		배당요구종기	2026. 2. 19.	
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 (문폐상 표시)	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
김명기	202호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.12.13.	미상	
	202호	권리신고	주거 임차인	2024.12.08. ~	5,000,000	350,000	2024.12.13.	2024.12.13.	2025.12.1.
김분녀	301호	등기사항전 부증명서	주거 임차인	2023.10.23.	160,000,000		2025.11.27.	2023.10.12.	
	301호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2025.11.27.	미상	
	301호	권리신고	주거 임차인	2023.10.23. ~	160,000,000		2023.10.30.	2023.10.12.	2025.12.30.
김장문(JIN ZHAN GWEN)	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2024.10.11.	미상	
나운자	301호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.10.30.	미상	
노신철	203호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2021.10.01.	미상	
박경순(PIOA JINGSH UN)	201호	현황조사	주거 임차인	미상	75,000,000	없음	2024.10.11.	미상	
	201호	권리신고	주거 임차인	2024.9.27. ~2026.9.27.	75,000,000		2024.10.11	2024.10.11	2026.1.27.
손판성	301호	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2023.12.06.	미상	
정성일	102호	현황조사	주거	미상	미상	미상	2025.11.14.	미상	

			임차인						
<비고> 김분녀: 2026.02.02. 주택임차권 등기, 동거친척인 나운자의 전입일자임, 등기부상 주민등록일자(2025.11.27.)는 김분녀 본인의 주민등록일임 김장문(JIN ZHANGWEN): 박경순의 배우자 나운자: 김분녀의 동거인 박경순(PIOA JINGSHUN): JIN ZHANGWEN(김장문)의 배우자 손관성: 김분녀의 동거인									
※ 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									
매수인에게 대항할 수 있는 임차권 등기(2026.02.02. 접수, 임차인 김분녀)는 보증금 전액 변제되지 않으면 말소되지 않음									
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요									
비고란									
일괄매각, 제시외 건물 포함									
등기부상 지층이 문폐상 1층으로 표시됨, 토지 공부상 면적과 건물의 대지 면적이 일부 차이남(건축선후퇴 등으로 일부 도로로 이용중인 면적에 의한 차이), 정확한 경계는 지적측량 등이 필요할 수 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

2025타경13363

[물건 1] 1. 서울특별시 구로구 구로동 451-15
[도로명주소] 서울특별시 구로구 구로중앙로27다길 7-9
위 지상
벽돌조 슬래브 2층 주택
1층 53.28㎡
2층 53.28㎡
지층 57.24㎡

제시외 1-1 창고 등 연와조 등 2.88㎡
1-2 화장실 등 기존벽체이용 연와조 등 2.0㎡
1-3 주택 등 기존벽체이용 연와조 등 3.6㎡
1-4 주택 등 기존벽체이용 샌드위치판넬 5.0㎡

2. 서울특별시 구로구 구로동 451-15
대 132㎡

감정평가액		690,700,080	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.09.16	690,700,080	69,070,100
2회	2026.10.28	552,560,064	55,256,100
3회	2026.11.26	442,048,051	44,204,900
4회	2027.01.21	353,638,440	35,363,900
일괄매각. 제시외 건물 포함			