

## 서울남부지방법원

### 매각물건명세서

사건	2025타경14088 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 5. 7.	담임법관 (사법보좌관)	하은혜	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2019.09.16.근저당권			배당요구종기	2026. 3. 31.	
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)	보 증 금	차 임	전입신고일자·외국 인등록(체류지변경 신고)일자·사업자 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
조사된 임차내역없음										
<p>&lt;비고&gt;</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>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <p>-채무자 겸 소유자가 호수 표시가 없는 상태로 내부를 통합하여 '로얄 면역공방 사우나'를 운영하고 있음 -일괄매각. -제시외 건물(목욕탕 관련설비 125,000,000원) 포함 매각. -제시외 건물 중 물탱크는 건물 1층 남동측 외부에 가설되어 있고, 배관설비 등은 지하1층 주차장 공용공간 벽면에 위치하고 있음. -제시외 건물의 감정평가액은 재감정평가서 합계액과 감정평가서 합계액의 차액임. -목록5. 등기부상 면적(49.19㎡)과 대장상 면적(49.13㎡)이 다소 상이하며, 대장상 면적을 기준으로 감정. -목록1~8.은 벽체 구분 없이 일괄하여 공중목욕탕으로 이용 중이나, 각 호 위치와 면적 등이 특정 가능하고 구조상 이용상 독립성 인정됨. -목록1~8. 각 호실의 경계벽 복원은 가능하나, 철거 및 원상 복원에 따는 비용은 최소 1억원 이상 소요될 것으로 조사됨. -목록6.(제비13호)은 임의의 세 부분으로 분할되어 목욕탕, 목욕탕의 기관실, 공용 주차장의 연결통로로 이용 중이며, 별도 매각시에는 가치가 달라질 수 있음. -공용주차장 연결통로 일부(목록5.와 목록7. 사이의 공용부분)를 목욕탕으로 대체하여 사용하고 있음 -목록1~4.는 공용면적 복도 부분을 약 30cm(약 8.7㎡)일괄 무단 점유하여 사용 중임.</p>										

※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

2025타경14088

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 영등포구 여의도동 43-3  
[도로명주소] 서울특별시 영등포구 국제금융로 78

철근콘크리트조 슬래브지붕 11층  
점포및 사무실및 종교시설및  
주차장

1층 1599.68㎡ 2층 1599.68㎡  
3층 1599.68㎡ 4층 1599.68㎡  
5층 1599.68㎡ 6층 1599.68㎡  
7층 1599.68㎡ 8층 1599.68㎡  
9층 1599.68㎡ 10층 1599.68㎡  
11층 1599.68㎡

지하1층 3320㎡  
지하2층 1400㎡

내역

지하2층 주차장  
지하1층 주차장 1400 점포 1535.

87 보일러실 383.80

지상1층-5층 각 점포

6층-8층 각사무실

지상9층 사무실 1282.56 화장실

30 계단실 66 엘리베이터실

17.60 복도 186.72 공조실 16.80

지상10층 사무실 1282.56 화장

실 30.00 계단실 66 엘리베이터

17.60 복도 186.72 공조실 16.

80

지상11층 관람집회시설(볼링장)

1282.56 화장실 30 계단실 66

엘리베이터실 17.60 복도 186.

72 공조실 16.80

#### 전유부분의 건물의 표시

제지하층 제비8에이호

철근콘크리트조

78.41㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 영등포구 여의도동 43-3  
대 4020㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,216분의 5.82

---

2. 1동의 건물의 표시

서울특별시 영등포구 여의도동 43-3  
[도로명주소] 서울특별시 영등포구 국제금융로 78

철근콘크리트조 슬래브지붕 11층  
점포및 사무실및 종교시설및  
주차장

1층 1599.68㎡ 2층 1599.68㎡  
3층 1599.68㎡ 4층 1599.68㎡  
5층 1599.68㎡ 6층 1599.68㎡  
7층 1599.68㎡ 8층 1599.68㎡  
9층 1599.68㎡ 10층 1599.68㎡

11층 1599.68㎡  
지하1층 3320㎡  
지하2층 1400㎡

내역

지하2층 주차장  
지하1층 주차장 1400 점포 1535.

87 보일러실 383.80

지상1층-5층 각 점포

6층-8층 각사무실

지상9층 사무실 1282.56 화장실

30 계단실 66 엘리베이터실

17.60 복도 186.72 공조실 16.80

지상10층 사무실 1282.56 화장

실 30.00 계단실 66 엘리베이터

17.60 복도 186.72 공조실 16.

80

지상11층 관람집회시설(볼링장)

1282.56 화장실 30 계단실 66

엘리베이터실 17.60 복도 186.

72 공조실 16.80

전유부분의 건물의 표시

제지하층 제비8비호

철근콘크리트조

125.46㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 영등포구 여의도동 43-3  
대 4020㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,216분의 9.32

---

3. 1동의 건물의 표시

서울특별시 영등포구 여의도동 43-3  
[도로명주소] 서울특별시 영등포구 국제금융로 78

철근콘크리트조 슬래브지붕 11층  
점포및 사무실및 종교시설및  
주차장

1층 1599.68㎡ 2층 1599.68㎡  
3층 1599.68㎡ 4층 1599.68㎡  
5층 1599.68㎡ 6층 1599.68㎡  
7층 1599.68㎡ 8층 1599.68㎡  
9층 1599.68㎡ 10층 1599.68㎡

11층 1599.68㎡  
지하1층 3320㎡  
지하2층 1400㎡

내역

지하2층 주차장  
지하1층 주차장 1400 점포 1535.

87 보일러실 383.80

지상1층-5층 각 점포

6층-8층 각사무실

지상9층 사무실 1282.56 화장실

30 계단실 66 엘리베이터실

17.60 복도 186.72 공조실 16.80

지상10층 사무실 1282.56 화장

실 30.00 계단실 66 엘리베이터

17.60 복도 186.72 공조실 16.

80

지상11층 관람집회시설(볼링장)

1282.56 화장실 30 계단실 66

엘리베이터실 17.60 복도 186.

72 공조실 16.80

전유부분의 건물의 표시

제지하층 제비9호

철근콘크리트조

125.46㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 영등포구 여의도동 43-3  
대 4020㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,216분의 9.32

4. 1동의 건물의 표시

서울특별시 영등포구 여의도동 43-3  
[도로명주소] 서울특별시 영등포구 국제금융로 78

철근콘크리트조 슬래브지붕 11층  
점포및 사무실및 종교시설및  
주차장

1층 1599.68㎡ 2층 1599.68㎡  
3층 1599.68㎡ 4층 1599.68㎡  
5층 1599.68㎡ 6층 1599.68㎡  
7층 1599.68㎡ 8층 1599.68㎡  
9층 1599.68㎡ 10층 1599.68㎡

11층 1599.68㎡  
지하1층 3320㎡  
지하2층 1400㎡

내역

지하2층 주차장  
지하1층 주차장 1400 점포 1535.

87 보일러실 383.80

지상1층-5층 각 점포

6층-8층 각사무실

지상9층 사무실 1282.56 화장실

30 계단실 66 엘리베이터실

17.60 복도 186.72 공조실 16.80

지상10층 사무실 1282.56 화장

실 30.00 계단실 66 엘리베이터

17.60 복도 186.72 공조실 16.

80

지상11층 관람집회시설(볼링장)

1282.56 화장실 30 계단실 66

엘리베이터실 17.60 복도 186.

72 공조실 16.80

전유부분의 건물의 표시

제지하층 제비10호

철근콘크리트조

124.23㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 영등포구 여의도동 43-3  
대 4020㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,216분의 9.23

5. 1동의 건물의 표시

서울특별시 영등포구 여의도동 43-3  
[도로명주소] 서울특별시 영등포구 국제금융로 78

철근콘크리트조 슬래브지붕 11층  
점포및 사무실및 종교시설및  
주차장

1층 1599.68㎡ 2층 1599.68㎡  
3층 1599.68㎡ 4층 1599.68㎡  
5층 1599.68㎡ 6층 1599.68㎡  
7층 1599.68㎡ 8층 1599.68㎡  
9층 1599.68㎡ 10층 1599.68㎡

11층 1599.68㎡  
지하1층 3320㎡  
지하2층 1400㎡

내역

지하2층 주차장  
지하1층 주차장 1400 점포 1535.

87 보일러실 383.80

지상1층-5층 각 점포

6층-8층 각사무실

지상9층 사무실 1282.56 화장실

30 계단실 66 엘리베이터실

17.60 복도 186.72 공조실 16.80

지상10층 사무실 1282.56 화장

실 30.00 계단실 66 엘리베이터

17.60 복도 186.72 공조실 16.

80

지상11층 관람집회시설(볼링장)

1282.56 화장실 30 계단실 66

엘리베이터실 17.60 복도 186.

72 공조실 16.80

전유부분의 건물의 표시

제지하층 제비12에이호

철근콘크리트조

49.19㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 영등포구 여의도동 43-3  
대 4020㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,216분의 3.65

6. 1동의 건물의 표시

서울특별시 영등포구 여의도동 43-3  
[도로명주소] 서울특별시 영등포구 국제금융로 78

철근콘크리트조 슬래브지붕 11층  
점포및 사무실및 종교시설및  
주차장

1층 1599.68㎡ 2층 1599.68㎡  
3층 1599.68㎡ 4층 1599.68㎡  
5층 1599.68㎡ 6층 1599.68㎡  
7층 1599.68㎡ 8층 1599.68㎡  
9층 1599.68㎡ 10층 1599.68㎡

11층 1599.68㎡  
지하1층 3320㎡  
지하2층 1400㎡

내역

지하2층 주차장  
지하1층 주차장 1400 점포 1535.

87 보일러실 383.80

지상1층-5층 각 점포

6층-8층 각사무실

지상9층 사무실 1282.56 화장실

30 계단실 66 엘리베이터실

17.60 복도 186.72 공조실 16.80

지상10층 사무실 1282.56 화장

실 30.00 계단실 66 엘리베이터

17.60 복도 186.72 공조실 16.

80

지상11층 관람집회시설(볼링장)

1282.56 화장실 30 계단실 66

엘리베이터실 17.60 복도 186.

72 공조실 16.80

전유부분의 건물의 표시

제지하층 제비13호

철근콘크리트조

136.91㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 영등포구 여의도동 43-3  
대 4020㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,216분의 10.17

제시외 6-1 목욕탕 관련설비

(건물 1층 남동측 외부에 물탱크, 지하1층 주차장 공용공간 벽면에 배관설비가 위치함)

---

7. 1동의 건물의 표시

서울특별시 영등포구 여의도동 43-3  
[도로명주소] 서울특별시 영등포구 국제금융로 78

철근콘크리트조 슬래브지붕 11층  
점포및 사무실및 종교시설및  
주차장

1층 1599.68㎡ 2층 1599.68㎡  
3층 1599.68㎡ 4층 1599.68㎡  
5층 1599.68㎡ 6층 1599.68㎡  
7층 1599.68㎡ 8층 1599.68㎡  
9층 1599.68㎡ 10층 1599.68㎡

11층 1599.68㎡  
지하1층 3320㎡  
지하2층 1400㎡

내역

지하2층 주차장  
지하1층 주차장 1400 점포 1535.

87 보일러실 383.80

지상1층-5층 각 점포

6층-8층 각사무실

지상9층 사무실 1282.56 화장실

30 계단실 66 엘리베이터실

17.60 복도 186.72 공조실 16.80

지상10층 사무실 1282.56 화장

실 30.00 계단실 66 엘리베이터

17.60 복도 186.72 공조실 16.

80

지상11층 관람집회시설(볼링장)

1282.56 화장실 30 계단실 66

엘리베이터실 17.60 복도 186.

72 공조실 16.80

전유부분의 건물의 표시

제지하층 제비11호

철근콘크리트조

108.20㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 영등포구 여의도동 43-3  
대 4020㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,216분의 8.04

---

8. 1동의 건물의 표시

서울특별시 영등포구 여의도동 43-3  
[도로명주소] 서울특별시 영등포구 국제금융로 78

철근콘크리트조 슬래브지붕 11층  
점포및 사무실및 종교시설및  
주차장

1층 1599.68㎡ 2층 1599.68㎡  
3층 1599.68㎡ 4층 1599.68㎡  
5층 1599.68㎡ 6층 1599.68㎡  
7층 1599.68㎡ 8층 1599.68㎡  
9층 1599.68㎡ 10층 1599.68㎡

11층 1599.68㎡  
지하1층 3320㎡  
지하2층 1400㎡

내역

지하2층 주차장  
지하1층 주차장 1400 점포 1535.

87 보일러실 383.80

지상1층-5층 각 점포

6층-8층 각사무실

지상9층 사무실 1282.56 화장실

30 계단실 66 엘리베이터실

17.60 복도 186.72 공조실 16.80

지상10층 사무실 1282.56 화장

실 30.00 계단실 66 엘리베이터

17.60 복도 186.72 공조실 16.

80

지상11층 관람집회시설(볼링장)

1282.56 화장실 30 계단실 66

엘리베이터실 17.60 복도 186.

72 공조실 16.80

전유부분의 건물의 표시

제지하층 제비12비호

철근콘크리트조

98.35㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 영등포구 여의도동 43-3  
대 4020㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,216분의 7.31

---

감정평가액	5,214,000,000
-------	---------------

---

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.06.09	5,214,000,000	521,400,000
2회	2026.07.23	4,171,200,000	417,120,000
3회	2026.08.26	3,336,960,000	333,696,000
4회	2026.10.01	2,669,568,000	266,956,800

---

-일괄매각  
-제시외 건물 포함(125,000,000원) 매각

---

열람용