서 울 남 부 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경13055 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 13.	담임법관 (사법보좌관)	황승환 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2023.08.14. 가압류			배당요구종기	2026. 2. 9.

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(체류지변경신고)일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
온종현	미상	현황조사	주거 임차인	미상	미상	미상	2025.11.04.(전입세대확인서)	미상	
이종원	전부	등기사항전부증명서	주거 주택임차권자	2022.10.30.~	140,000,000		2022.10.31.	2022.10.12.	
주택도시보증공사	전부	권리신고	주거 주택임차권자	2022.10.30.~ 2024.10.29.	140,000,000		2022.10.31.	2022.10.12.	2026.1.20.

<비고>

온종현: 임대차관계 미상의 주민등록상 전입자

주택도시보증공사: 경매신청채권자이고, 주택임차권자 이종원의 임차보증금을 승계함.

※ 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

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

임차인 이종원의 주택임차권승계인 주택도시보증공사는 매수인에 대하여 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환 청구권을 포기하고, 임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각

※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

2025타경13055

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 구로동 97-4
하나세인스톤2차 본동
[도로명주소] 서울특별시 구로구 가마산로 284

라멘조벽식구조 슬라브지붕 20층 근린생활시설,업무시설(오피스텔),공동주택(
도시형생활주택 및 아파트)
지3층 771.03㎡
지2층 605.27㎡
지1층 776.51㎡
1층 393.90㎡
2층 378.12㎡
3층 378.12㎡
4층 378.12㎡
5층 378.12㎡
6층 378.12㎡
7층 378.12㎡
8층 378.12㎡
9층 473.01㎡
10층 473.01㎡
11층 396.53㎡
12층 396.53㎡
13층 396.53㎡
14층 396.53㎡
15층 396.53㎡
16층 396.53㎡
17층 396.53㎡
18층 321.36㎡
19층 321.36㎡
20층 321.36㎡

전유부분의 건물의 표시

제14층 제1406호
철근콘크리트구조 19.33㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 구로동 97-4
대 991.5㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 991.5분의 3.59

감정평가액		144,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.05	144,000,000	14,400,000
2회	2026.12.08	115,200,000	11,520,000
3회	2027.02.03	92,160,000	9,216,000
4회	2027.03.18	73,728,000	7,372,800

임차인 이종원의 주택임차권승계인 주택도시보증공사는 매수인에 대하여 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환 청구권을 포기하고, 임차권등기를 말소하는 것을 조건으로 매각