

# 서울남부지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경9307 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 5.	담임법관 (사법보좌관)	김선엽	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023. 11. 7. 압류			배당요구종기	2025. 6. 30.	
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 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
변상규	전부	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2022.3.25.~	315,000,000		2022.3.25.	2022.2.28.		
주택도 시보증 공사	전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2022.3.25.~ 2024.03.24	315,000,000		2022.3.25.	2022.2.28.	2025.3.25.	
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>변상규:주택임차권등기일 2024. 3. 27.</p> <p>주택도시보증공사:이 사건 신청채권자로 주택임차권자 변상규의 지위를 승계하여 권리신고 및 배당요구, 권리신고 및 배당요구일은 경매신청일</p>										
<p>※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생할 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>을구 3번 주택임차권등기(2024.3.27.등기)와 관련하여 매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있음</p> <p>배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함</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

2025타경9307

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 오류동 6-63, 314-32

루체비스타

[도로명주소] 서울특별시 구로구 고척로 5

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하2층 지상15층 도시형생활주택(원룸형아파트), 업무시설(오피스텔), 제1종근린생활시설(소매점,의원)

지하2층 206.64㎡

지하1층 154.16㎡

1층 164.2㎡

2층 192.99㎡

3층 192.99㎡

4층 190.43㎡

5층 190.43㎡

6층 190.43㎡

7층 148.22㎡

8층 148.22㎡

9층 148.22㎡

10층 148.22㎡

11층 148.22㎡

12층 148.22㎡

13층 148.22㎡

14층 148.22㎡

15층 148.22㎡

옥탑1층 19.6㎡

옥탑2층 19.6㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

제10층 제1004호

철근콘크리트구조 29.98㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 구로구 오류동 6-63

대 331㎡

2. 동 소 314-32

대 2㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 333분의 5.1285

---

감정평가액	258,000,000
-------	-------------

---

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.24	258,000,000	25,800,000
2회	2026.04.02	206,400,000	20,640,000
3회	2026.05.14	165,120,000	16,512,000
4회	2026.07.08	132,096,000	13,209,600

---