

서울남부지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경139089 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 22.	담임법관 (사법보좌관)	오광호	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.11.07. 압류		배당요구종기	2025. 1. 20.		
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 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
조일혜	전부	등기사항 전부증명서	주거 주택임 차권자	2022.03.08. ~	263,000,000		2022.03.08.	2022.02.04. (증액한 금액: 2022.12.27.)		
한국주 택금융 공사	403호 전부	권리신고	주거 주택임 차권자	2022.03.08.~ 2023.12.27.	263,000,000		2022.03.08.	2022.02.04. (증액한 금액: 2022.12.27.)	2024.10.16.	
<비고>										
조일혜 : 주택임차권자로 주택임차권 등기일은 2024.01.02.임										
한국주택금융공사 : 경매신청채권자 겸 주택임차권자 조일혜의 임대차보증금반환채권의 승계인이고, 배당요구일자는 경매신청 일임. 보증금 263,000,000원 중 1,000,000원은 2022.12.27.자 증액되었으며, 증액된 부분에 대한 확정일자는 2022.12.27.임.										
※ 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										
특별매각조건 : 채권자는 매수인에 대해 배당받지 못하는 잔액에 대한 임대차보증금 반환청구권을 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

2024타경139089

[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

제4층 제403호
철근콘크리트구조 40.73㎡

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 6.9675

감정평가액	266,000,000
-------	-------------

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.19	266,000,000	26,600,000
2회	2026.01.14	212,800,000	21,280,000
3회	2026.03.04	170,240,000	17,024,000
4회	2026.04.09	136,192,000	13,619,200

임차인 및 임차권 승계인 한국주택금융공사의 매수인에 대한
대항력 포기 조건 매각
