

인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경507685 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 6.	담임법관 (사법보좌관)	박인진	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2024. 9. 24. 압류			배당요구종기	2025. 5. 26.	
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(체류지변경신고) 일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
주택도시보증공사 (임차인 허국환)	전부	권리신고	주거 임차인	2018. 12. 21.~ 2023. 5. 15.	172,000,000		2018. 12. 21.	2018. 12. 4.	2025. 5. 23.	
허국환	전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2018. 12. 21.~	172,000,000		2018. 12. 21.	2018. 12. 4.		
<p><비고></p> <ul style="list-style-type: none"> - 허국환 : 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2023. 2. 14.임 - 주택도시보증공사(임차인 허국환) : 경매신청권자이며 주택임대차보호법 제3조의2 제7항 제9호의 기관으로 임차인 허국환으로부터 보증금반환채권을 계약으로 양수함. 보증금 전액을 배당받지 못하더라도 잔존 임차보증금반환채권을 포기하고 주택임차권등기 말소에 동의한다는 취지의 약서를 제출함 <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>을구 순위 1번 주택임차권등기(다만 주택도시보증공사의 말소동의 약서가 제출됨)</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
비고란										
- 본건 현관에 관리비장기체납 안내문과 한전의 전기공급제한 안내문이 붙어 있음.										

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.

2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저장권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

부동산의 표시

2025타경507685

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 미추홀구 주안동 177-9

편한자이캐슬

[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안중로9번길 26

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 업무시설

지2층 16.08㎡

지1층 371.93㎡

1층 102.96㎡

2층 395.14㎡

3층 395.14㎡

4층 395.14㎡

5층 395.14㎡

6층 395.14㎡

7층 395.14㎡

8층 395.14㎡

9층 395.14㎡

10층 445.3㎡

11층 445.3㎡

12층 445.3㎡

13층 445.3㎡

옥탑2층 35.18㎡(연면적제외)

옥탑1층 27.02㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

9층901호

철근콘크리트구조 57.861㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 미추홀구 주안동 177-9

대 601.6㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 601.60분의 9.5958

감정평가액	217,000,000
-------	-------------

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.29	217,000,000	21,700,000
2회	2026.03.12	151,900,000	15,190,000
3회	2026.04.14	106,330,000	10,633,000
4회	2026.05.15	74,431,000	7,443,100
