

# 인 천 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경509523 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	2025. 5. 26. 강제경매개시결정		배당요구종기	2025. 7. 28.		
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(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
오민석	전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2022. 5. 4.~	116,000,000		2022. 5. 4.	2022. 4. 20.		
주택도시 보증공사 (임차인 오민석)	전부	권리신고	주거 임차인	2022. 5. 4.~ 2024. 5. 3.	116,000,000		2022. 5. 4.	2022. 4. 20.	2025. 6. 2.	
<b>&lt;비고&gt;</b> - 오민석 : 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2023. 10. 17.임 - 주택도시보증공사(임차인 오민석) : 경매신청권자이며 주택임대차보호법 제3조의2 제7항 제9호의 기관으로 임차인 오민석으로부터 보증금반환채권을 계약으로 양수함. 보증금 전액을 배당받지 못하더라도 잔존 임차보증금반환채권을 포기하고 주택임차권등기 말소에 동의한다는 취지의 약약을 체결함										
※ 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										
을구 순위 1번 주택임차권등기(다만 주택도시보증공사의 말소동의 약약서가 제출됨)										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										

※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

2025타경509523

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 남동구 남촌동 624-3  
제이케이루체스타지식산업센터  
[도로명주소] 인천광역시 남동구 남동대로 353

철근콘크리트구조 평스라브지붕

11층 공장(지식산업센터)

지3층 3471.61㎡

지2층 3775.38㎡

지1층 3775.38㎡

1층 1600.82㎡

2층 2215.09㎡

3층 2215.09㎡

4층 2215.09㎡

5층 2215.09㎡

6층 1360.39㎡

7층 1388.99㎡

8층 1388.99㎡

9층 1388.99㎡

10층 1388.99㎡

11층 964.19㎡

전유부분의 건물의 표시

8층 833호

철근콘크리트구조 20.75㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 남동구 남촌동 624-3  
대 4367.3㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 4,367.3분의 6.79

감정평가액 107,000,000

회차 기 일 최저매각가격 매수신청보증금

1회	2026.01.29	107,000,000	10,700,000
2회	2026.03.12	74,900,000	7,490,000
3회	2026.04.14	52,430,000	5,243,000
4회	2026.05.15	36,701,000	3,670,100