인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경509908 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 3.	담임법관 (사법보좌관)	박인진 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2022. 4. 8. 압류			배당요구종기	2025. 9. 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)
조승직	전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2020. 9. 14.~	204,000,000		2020. 9. 14.	2020. 8. 25.	
주택도시 보증공사 (임차인 조승직)	전부	권리신고	주거 임차인	2020. 9. 14.~ 2022. 12. 5.	204,000,000		2020. 9. 14.	2020. 8. 25.	2025. 8. 6.

<비고>

- 조승직 : 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2022. 10. 31.임
- 주택도시보증공사(임차인 조승직) : 경매신청권자이며 주택임대차보호법 제3조의2 제7항 제9호의 기관으로 임차인 조승직으로부터 보증금반환채권을 계약으로 양수함. 보증금 전액을 배당받지 못하더라도 잔존 임차보증금반환채권을 포기하고 주택임차권등기 말소에 동의한다는 취지의 확약서를 제출함

※ 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 확약서가 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 저당권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

부동산의 표시

2025타경509908

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 미추홀구 숭의동 303-92, 303-100
샤인힐
[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 인주대로45번길 34-28

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 13층 업무시설
지하2층 147.12㎡
지하1층 387.614㎡
1층 413.074㎡
2층 398.185㎡
3층 398.185㎡
4층 398.185㎡
5층 398.185㎡
6층 398.185㎡
7층 398.185㎡
8층 398.185㎡
9층 398.185㎡
10층 398.185㎡
11층 398.185㎡
12층 448.958㎡
13층 448.958㎡

전유부분의 건물의 표시

8층 803호
철근콘크리트구조 58.46㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 미추홀구 숭의동 303-92
대 437.6㎡
2. 동 소 303-100
대 152㎡
대지권의종류 : 1, 2. 소유권
대지권의비율 : 1, 2. 589.6분의 8.785

감정평가액	219,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.12	219,000,000	21,900,000
2회	2026.04.14	153,300,000	15,330,000
3회	2026.05.15	107,310,000	10,731,000
4회	2026.06.23	75,117,000	7,511,700