

인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경501846 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 25.	담임법관 (사법보좌관)	박인진	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.11.10. 가압류			배당요구종기	2025. 4. 10.	
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 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	차입	전입신고일자·외국인등록(체류지변경신고)일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
구선화	전부	등기사항전부증명서	주거임차권자	2020.3.13.~	(1)230,000,000원 (2)239,500,000원		2020.3.13.	(1)2020.2.24. (2)2022.2.10.		
주택도시보증공사 (임차인: 구선화)	전부	권리신고	주거임차인	2020.3.13.~ 2024.3.13.	239,500,000		2020.3.13.	(1)2020.2.24. (2)2022.2.10.	2025.4.10.	
<p><비고></p> <p>구선화:임차보증금 중 9,500,000원은 2022.2.10. 증액되었으며 증액분에 대한 확정일자는 2022.2.10.임</p> <p>주택도시보증공사(임차인:구선화):주택임차권자인 구선화의 임차보증금반환채권을 양수한 승계인으로서 신청채권자임. 이 사건에서 임차보증금 전액을 배당받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임차보증금반환채권을 포기하고 주택임차권등기의 말소에 동의한다는 취지의 약약을 체결함</p> <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 3번 주택임차권등기(다만 주택도시보증공사의 말소동의 약약서가 제출됨)</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

2025타경501846

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 부평구 부평동 118-7
에덴캐슬
[도로명주소] 인천광역시 부평구 장제로156번길 15

철근콘크리트구조 스투브지붕

15층 업무시설
지1층 128.27㎡
1층 84.56㎡
2층 340.36㎡
3층 340.36㎡
4층 340.36㎡
5층 340.36㎡
6층 340.36㎡
7층 340.36㎡
8층 340.36㎡
9층 340.36㎡
10층 340.36㎡
11층 340.36㎡
12층 340.36㎡
13층 340.36㎡
14층 340.36㎡
15층 340.36㎡
옥탑1층 34.96㎡

전유부분의 건물의 표시

15층1502호
철근콘크리트구조
56.81㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 부평구 부평동 118-7
대 494㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 494분의 7.31

감정평가액 230,000,000

회차 기 일 최저매각가격 매수신청보증금

1회	2025.12.17	230,000,000	23,000,000
2회	2026.01.30	161,000,000	16,100,000
3회	2026.03.13	112,700,000	11,270,000
4회	2026.04.15	78,890,000	7,889,000
