

인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경506216 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 5.	담임법관 (사법보좌관)	박인진	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.3.20. 압류			배당요구종기	2025. 5. 15.	
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)	보 증 금	차 임	전입신고일자·외국인등 록(체류지변경신고)일자· 사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
이창학	전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권자	2022.3.11.~	116,000,000		2022.3.11.	2022.2.16.		
주택도시 보증공사 (임차인: 이창학)	전부	권리신고	주거 임차인	2022.3.11.~ 2024.3.10.	116,000,000		2022.3.11.	2022.2.16.	2025.1.22.	
<비고>										
주택도시보증공사(임차인:이창학):주택임차권자인 이창학의 임차보증금반환채권을 양수한 승계인으로서 신청채권자이며 권리신고 및 배당요구일자는 이 사건 신청일임. 이 사건에서 임차보증금 전액을 배당받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임차보증금반환채권을 포기하고 주택임차권 등기의 말소에 동의한다는 취지의 약약을 제출함.										
※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생할 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 저당권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

부동산의 표시

2025타경506216

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 남동구 남촌동 624-3
케이케이루체스타지식산업센터
[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

9층935호
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		108,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.30	108,000,000	10,800,000
2회	2026.03.13	75,600,000	7,560,000
3회	2026.04.15	52,920,000	5,292,000
4회	2026.05.18	37,044,000	3,704,400