

인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경509666 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 12.	담임법관 (사법보좌관)	박인진	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음	최선순위 설정	2023.10.17. 압류			배당요구종기	2025. 9. 8.		
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)	
조건희	전부	등기사항전부증명서	주거 임차권자	2020.9.12.~	(1)279,000,000원 (2)292,000,000원		2020.9.11.	(1)2020.8.10. (2)2022.9.2.		
주택도시보증공사 (임차인: 조건희)	전부	권리신고	주거 임차인	2020.9.12.~ 2024.9.7.	(1)279,000,000원 (2)292,000,000원		2020.9.11.	(1)2020.8.10. (2)2022.9.2.	2025.9.2.	
<비고>										
조건희:임차보증금 중 금13,000,000원은 2022.8.22. 증액되었으며 증액분에 대한 확정일자는 2022.9.2.임										
주택도시보증공사(임차인:조건희):주택임차권자인 조건희의 임차보증금반환채권을 양수한 승계인으로서 신청채권자임. 이 사건에서 임차보증금 전액을 배당받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임차보증금반환채권을 포기하고 주택임차권등기의 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 10번 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

2025타경509666

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 계양구 작전동 634-9
코쿠닝78
[도로명주소] 인천광역시 계양구 효서로370번길 11

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 업무시설
지1층 1398.475㎡

- 1층 260.15㎡
- 2층 590.5㎡
- 3층 590.5㎡
- 4층 590.5㎡
- 5층 590.5㎡
- 6층 590.5㎡
- 7층 590.5㎡
- 8층 590.5㎡
- 9층 590.5㎡
- 10층 590.5㎡
- 11층 590.5㎡
- 12층 590.5㎡
- 13층 590.5㎡
- 14층 590.5㎡

전유부분의 건물의 표시

14층1406호
철근콘크리트구조 84.56㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 계양구 작전동 634-9
 대 1819㎡

대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 1,819분의 22.566

감정평가액		266,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.30	266,000,000	26,600,000
2회	2026.03.13	186,200,000	18,620,000
3회	2026.04.15	130,340,000	13,034,000
4회	2026.05.18	91,238,000	9,123,800