

# 인 천 지 방 법 원

## 매각물건명세서

|  |                      |           |         |                         |                |       |                                      |              |                  |               |
|--|----------------------|-----------|---------|-------------------------|----------------|-------|--------------------------------------|--------------|------------------|---------------|
| 사건   | 2025타경510860 부동산강제경매 |           |         | 매각 물건번호                 | 1              | 작성 일자 | 2025. 11. 11.                        | 담임법관 (사법보좌관) | 박인진              | <u>전자서명완료</u> |
| 부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시   |                      | 별지 기재와 같음 |         | 최선순위 설정                 | 2023.2.14. 가압류 |       |                                      | 배당요구종기       | 2025. 10. 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·외국인 등록(체류지변경신고) 일자·사업자등록 신청일자 | 확정일자         | 배당 요구여부 (배당요구일자) |               |
| 주택도시보증공사 (임차인 : 최수명)   | 전부                   | 권리신고      | 주거 임차인  | 2020.11.30.~ 2023.2.28. | 269,000,000    |       | 2020.11.30.                          | 2020.10.26.  | 2025.9.26.       |               |
| 천진수  |                      | 현황조사      | 주거 임차인  |                         |                |       | 2025.05.20.                          |              |                  |               |
| 최수명  | 전부                   | 등기사항전부증명서 | 주거 임차권자 | 2020.11.30.~            | 269,000,000    |       | 2020.11.30.                          | 2020.10.26.  |                  |               |
| <p>&lt;비고&gt;</p> <p>주택도시보증공사 (임차인 : 최수명):주택임차권자인 최수명의 임차보증금반환채권을 양수한 승계인으로서 신청채권자임. 이 사건에서 임차보증금 전액을 배당받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임차보증금반환채권을 포기하고 주택임차권등기의 말소에 동의한다는 취지의 확약서를 제출함</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 6번 주택임차권등기(다만 주택도시보증공사의 말소동의 확약서가 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

2025타경510860

[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

7층702호  
철근콘크리트구조 84.96㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

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

대지권의종류 : 1. 소유권  
대지권의비율 : 1. 1,819분의 22.672

| 감정평가액 |            | 258,000,000 |            |
|-------|------------|-------------|------------|
| 회차    | 기 일        | 최저매각가격      | 매수신청보증금    |
| 1회    | 2025.12.17 | 258,000,000 | 25,800,000 |
| 2회    | 2026.01.30 | 180,600,000 | 18,060,000 |
| 3회    | 2026.03.13 | 126,420,000 | 12,642,000 |
| 4회    | 2026.04.15 | 88,494,000  | 8,849,400  |