

인천지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경561780 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 6.	담임법관 (사법보좌관)	김연희	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023. 3. 20. 압류			배당요구종기	2024. 12. 26.	
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(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
장혁수	1129호 전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2022. 2. 24. ~	116,000,000		2022. 2. 24.	2022. 2. 14.	
		현황조사	지식산업 센터 임차인				2022. 2. 24.		
		권리신고	주거 임차인	2022. 2. 24. ~ 2024. 2. 23.	116,000,000		2022. 2. 24.	2022. 2. 14.	2024. 12. 26.
주택도 시보증 공사 (임차인: 장혁수)	1129호 전부	권리신고	주거 임차인	2022. 2. 24. ~ 2024. 2. 23.	116,000,000		2022. 2. 24.	2022. 2. 14.	2024. 11. 25.
<p><비고></p> <p>장혁수 : 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2025. 4. 16.이며 2024. 12. 26.자로 배당요구신청서만 제출함. 주택도시보증공사 : 경매신청채권자이며 임차인 장혁수의 임차보증금 반환채권의 양수인으로 우선변제권 승계</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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것 매수인에게 대항할 수 있는 을구 1번 임차권등기(임대차보증금 116,000,000원, 전입일자 2022.2.24. 확정일자 2022.2.14.) 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.</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

2024타경561780

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 남동구 남촌동 624-3
제이케이루체스타지식산업센터
[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

11층1129호
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 기일 최저매각가격 매수신청보증금

1회	2026.02.03	108,000,000	10,800,000
2회	2026.03.18	75,600,000	7,560,000
3회	2026.04.17	52,920,000	5,292,000
4회	2026.05.21	37,044,000	3,704,400

