

# 인 천 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경502580 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 13.	담임법관 (사법보좌관)	이상규	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.08.30. 압류			배당요구종기	2025. 4. 21.	
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 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
유은교	전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2021.03.26.	171,000,000		2021.03.29.	2021.03.04.		
주택도시 보증공사 (임차인 :유은교)	전부	권리신고	주거 임차인	2021.03.26.~ 2023.03.25.	171,000,000		2021.03.29.	2021.03.04.	2025.1.10.	
<b>&lt;비고&gt;</b>										
유은교 : 주택임차권등기권리자로서 주택임차권등기일은 2023.5.4.임 주택도시보증공사(임차인:유은교) : -경매신청채권자로 배당요구일자는 경매신청일임 -임차인 유은교의 임차보증금반환채권 양수인										
※ 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										
매수인에게 대항할 수 있는 을구 5번 임차권등기 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함										
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

2025타경502580

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 남동구 구월동 1125-5  
캐슬베리  
[도로명주소] 인천광역시 남동구 예술로172번길 39

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 8층 업무시설(오피스텔) 및 공동주택(도시형생  
활주택-원룸형 연립주택)

1층 66.86㎡  
2층 398.11㎡  
3층 398.11㎡  
4층 372.8㎡  
5층 372.8㎡  
6층 372.8㎡  
7층 372.8㎡  
8층 334.17㎡  
지1층 181.21㎡

전유부분의 건물의 표시

4층402호  
철근콘크리트구조 59.64㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 남동구 구월동 1125-5  
대 558.4㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 558.4분의 14.990

감정평가액		158,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.20	158,000,000	15,800,000
2회	2025.12.22	110,600,000	11,060,000
3회	2026.02.04	77,420,000	7,742,000
4회	2026.03.19	54,194,000	5,419,400