

인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경505589 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 3.	담임법관 (사법보좌관)	이상규	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.01.22. 강제경매개시결정			배당요구종기	2025. 4. 28.	
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 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
김진선	전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권 자	2020.12.15.	(1)163,000,000 (2)171,000,000			2020.12.18.	(1)2020.10.28. (2)2022.07.15.	
주택도시 보증공사 (임차인 :김진선)	전부	권리신고	주거 임차인	2020.12.15.~ 2024.03.15.	171,000,000			2020.12.18.	2020.10.28.	2025.4.1.
<비고>										
김진선 : 주택임차권등기권리자로서 주택임차권등기일은 2023.12.28.임										
주택도시보증공사(임차인:김진선) : -임차인 김진선의 임차보증금반환채권 양수인으로서, 보증금 전액을 배당받지 못하더라도 잔존 임차보증금반환채권을 포기하고 주택임차권등기 말소에 동의한다는 취지의 확인서를 제출함										
-보증금 171,000,000원 중 8,000,000원은 2022.7.15.에 증액되었으며, 증액분에 대한 확정일자는 2022.7.15.임										
※ 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
을구 순위 3번 주택임차권등기(다만, 주택도시보증공사의 말소동의 확인서가 제출 됨)										
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

2025타경505589

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 미추홀구 주안동 75-89

스타캐슬

[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안동로25번길 47-21

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 업무시설

지2층 10.80㎡

지1층 166.29㎡

1층 39.83 ㎡

2층 193.42㎡

3층 193.42㎡

4층 193.42㎡

5층 193.42㎡

6층 193.42㎡

7층 185.14㎡

옥탑1층 21.20㎡

전유부분의 건물의 표시

3층302호

철근콘크리트구조 57.553㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 남구 주안동 75-89

대 262㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 262분의 15.780

감정평가액		220,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.22	220,000,000	22,000,000
2회	2026.02.04	154,000,000	15,400,000
3회	2026.03.19	107,800,000	10,780,000
4회	2026.04.20	75,460,000	7,546,000