

# 인 천 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경510964 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 30.	담임법관 (사법보좌관)	이상규	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.09.13. 압류			배당요구종기	2025. 10. 16.	
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)	
윤재영	전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2022.12.27.	279,000,000		2022.12.27.	2022.12.07.		
주택도시 보증공사 (임차인 :윤재영)	전부	권리신고	주거 임차인	2022.12.27.~ 2024.12.27.	279,000,000		2022.12.27.	2022.12.07.	2025.10.15.	
<b>&lt;비고&gt;</b>										
윤재영 : 주택임차권등기권리자로서 주택임차권등기일은 2024.9.3.임										
주택도시보증공사(임차인:윤재영) : 임차인 윤재영의 임차보증금반환채권 양수인으로서, 보증금 전액을 배당받지 못하더라도 잔존 임차보증금반환채권을 포기하고 주택임차권등기 말소에 동의한다는 취지의 약약을 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 3번 주택임차권등기(다만, 주택도시보증공사의 말소동의 약약서가 제출 됨)										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
-출입문에 '미납관리비독촉장(단전,단수예고장)'이 붙어 있음										

※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

2025타경510964

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 미추홀구 송의동 164-17  
세움캐슬  
[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 독배로 496

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

15층 업무시설 및 공동주택

지1층 109.07m<sup>2</sup>

1층 90.1m<sup>2</sup>

2층 305.28m<sup>2</sup>

3층 305.28m<sup>2</sup>

4층 305.28m<sup>2</sup>

5층 305.28m<sup>2</sup>

6층 305.28m<sup>2</sup>

7층 305.28m<sup>2</sup>

8층 305.28m<sup>2</sup>

9층 305.28m<sup>2</sup>

10층 305.28m<sup>2</sup>

11층 305.28m<sup>2</sup>

12층 298.98m<sup>2</sup>

13층 298.98m<sup>2</sup>

14층 298.98m<sup>2</sup>

15층 298.98m<sup>2</sup>

옥탑1층 17.8m<sup>2</sup>

옥탑1층 24.3m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

11층1103호

철근콘크리트구조 83.77m<sup>2</sup>

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 미추홀구 송의동 164-17  
대 519.6m<sup>2</sup>

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 519.6분의 12.82

감정평가액

244,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

---

1회	2026.02.04	244,000,000	24,400,000
2회	2026.03.19	170,800,000	17,080,000
3회	2026.04.20	119,560,000	11,956,000
4회	2026.05.22	83,692,000	8,369,200

---

-출입문에 '미납관리비독촉장(단전, 단수예고장)'이  
붙어 있음

---