

인천지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경511213 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 5.	담임법관 (사법보좌관)	이상규	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.08.01. 강제경매개시결정			배당요구종기	2025. 10. 24.	
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)
강현규	전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2020.08.18.	(1)145,000,000 (2)152,000,000			2020.09.02.	(1)2020.08.03. (2)2022.09.01.	
이진주		현황조사	주거 임차인					2025.06.09.		
주택도시 보증공사 (임차인 :강현규)	전부	권리신고	주거 임차인	2020.08.18.~ 2024.08.17.	152,000,000			2020.09.02.	2020.08.03.	2025.10.20.
<비고> 강현규 : 주택임차권등기권리자로서 주택임차권등기일은 2024.9.25.임 주택도시보증공사(임차인:강현규) : -임차인 강현규의 임차보증금반환채권 양수인으로서, 보증금 전액을 배당받지 못하더라도 잔존 임차보증금반환채권을 포기하고 주택임차권등기 말소에 동의한다는 취지의 확인서를 제출함 -보증금 152,000,000원 중 7,000,000원은 2022.8.17.에 증액되었으며, 증액분에 대한 확정일자는 2022.9.1.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 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
을구 순위 4번 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

2025타경511213

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 미추홀구 주안동 177-9
편한자이캐슬
[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안중로9번길 26

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 업무시설
지2층 16.08㎡
지1층 371.93㎡
1층 102.96㎡
2층 395.14㎡
3층 395.14㎡
4층 395.14㎡
5층 395.14㎡
6층 395.14㎡
7층 395.14㎡
8층 395.14㎡
9층 395.14㎡
10층 445.3㎡
11층 445.3㎡
12층 445.3㎡
13층 445.3㎡
옥탑2층 35.18㎡(연면적제외)
옥탑1층 27.02㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

7층705호
철근콘크리트구조 53.537㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 미추홀구 주안동 177-9
 대 601.6㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 601.60분의 8.9004

감정평가액		201,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.04	201,000,000	20,100,000
2회	2026.03.19	140,700,000	14,070,000
3회	2026.04.20	98,490,000	9,849,000
4회	2026.05.22	68,943,000	6,894,300