

인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경512195 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 24.	담임법관 (사법보좌관)	한동욱	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2024. 5. 9. 압류			배당요구종기	2025. 11. 11.	
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 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 입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김가영		현황조사	주거 임차인				2025. 2. 3.			
	전부	권리신고	주거 임차인	2025. 1. 27.~ 2026. 1. 27.	3,000,000	1,000,000	2025. 2. 3.	2025. 2. 3.	2025. 10. 16.	
김종식		등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2017. 8. 19.~	200,000,000		2017. 8. 21.	2017. 8. 3.		
서상준		현황조사	주거 점유자				2025. 2. 3.			
조은아		현황조사	주거 점유자				2025. 7. 28.			
주택도시 보증공사 (임차인 김종식)	전부	권리신고	주거 임차인	2017. 8. 19.~ 2024. 2. 16.	200,000,000		2017. 8. 21.	2017. 8. 3.	2025. 10. 24.	
<비고> - 김종식: 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2023. 11. 8. 임 보증금 200,000,000원 중 20,000,000원은 2021. 9. 2. 증액되었으며, 증액된 부분에 대한 확정일자는 2021. 9. 2. 임 - 주택도시보증공사(임차인 김종식): 경매신청권자이며 주택임대차보호법 제3조의2 제7항 제9호의 기관으로 임차인 김종식으로 부터 보증금반환채권을 계약으로 양수함. 보증금 전액을 배당받지 못하더라도 잔존 임차보 증금반환채권을 포기하고 주택임차권등기 말소에 동의한다는 취지의 확인서를 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 1번 주택임차권등기(다만 주택도시보증공사의 말소동의 확인서가 제출됨)										

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

2025타경512195

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 부평구 부평동 451-51

조양휴캐슬

[도로명주소] 인천광역시 부평구 원적로488번길 5-1

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

16층 업무시설.공동주택

지2층 177.95㎡

지2층 11.07㎡

지1층 11.07㎡

1층 54.39㎡

1층 43.11㎡

2층 218.39㎡

3층 218.39㎡

4층 218.39㎡

5층 218.39㎡

6층 218.39㎡

7층 218.39㎡

8층 218.39㎡

9층 218.39㎡

10층 218.39㎡

11층 218.39㎡

12층 218.39㎡

13층 218.39㎡

14층 175.11㎡

15층 175.11㎡

16층 175.11㎡

전유부분의 건물의 표시

8층802호

철근콘크리트구조 57.41㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 부평구 부평동 451-51

대 346.5㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 346.5분의 7.79

감정평가액	205,000,000
-------	-------------

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.07	205,000,000	20,500,000
2회	2026.02.10	143,500,000	14,350,000
3회	2026.03.25	100,450,000	10,045,000
4회	2026.04.24	70,315,000	7,031,500
