인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경512880 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 24.	담임법관 (사법보좌관)	한동욱 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2022. 11. 21. 압류			배당요구종기	2025. 12. 1.

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(체류지변경신고)일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
이수철	전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2022. 8. 11.~	190,000,000		2022. 8. 11.	2022. 7. 6.	
주택도시보증공사 (임차인 이수철)		권리신고	주거 임차인	2022. 8. 11.~ 2024. 8. 11.	190,000,000		2022. 8. 11.	2022. 7. 6.	2025. 11. 14.

<비고>

- 이수철: 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024. 8. 30. 임
- 주택도시보증공사(임차인 이수철): 경매신청권자이며 주택임대차보호법 제3조의2 제7항 제9호의 기관으로 임차인 이수철로부터 보증금반환채권을 계약으로 양수함. 보증금 전액을 배당받지 못하더라도 잔존 임차보증금반환채권을 포기하고 주택임차권등기 말소에 동의한다는 취지의 확약서를 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 확약서가 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

2025타경512880

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 서구 석남동 488-2, 488-3
파크원
[도로명주소] 인천광역시 서구 서달로 119

철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 14층 업무시설
지1층 668.55㎡
지1층 98.46㎡
1층 51.68㎡
1층 36.42㎡
2층 513.09㎡
3층 513.09㎡
4층 513.09㎡
5층 513.09㎡
6층 513.09㎡
7층 513.09㎡
8층 513.09㎡
9층 513.09㎡
10층 513.09㎡
11층 513.09㎡
12층 513.09㎡
13층 513.09㎡
14층 513.09㎡
옥탑1층 22.14㎡
옥탑2층 41.82㎡

전유부분의 건물의 표시

14층1403호
철근콘크리트구조 70.01㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 서구 석남동 488-2
대 257.8㎡
2. 동 소 488-3
대 681.7㎡
대지권의종류 : 1, 2. 소유권
대지권의비율 : 1, 2. 939.5분의 12.1829

감정평가액		191,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.07	191,000,000	19,100,000
2회	2026.02.10	133,700,000	13,370,000
3회	2026.03.25	93,590,000	9,359,000
4회	2026.04.24	65,513,000	6,551,300