

# 인 천 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경512934 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 27.	담임법관 (사법보좌관)	한동욱	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025. 10. 2. 경매개시결정			배당요구종기	2025. 12. 15.	
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(체류지변경신고) 일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
이은실	전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2021. 10. 13.~	269,000,000		2021. 10. 12.	2021. 9. 17.		
주택도시보증공사 (임차인 이은실)		권리신고	주거 임차인	2021. 10. 13.~ 2023. 10. 13.	269,000,000		2021. 10. 12.	2021. 9. 17.	2025. 12. 15.	
<b>&lt;비고&gt;</b> - 이은실: 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2023. 12. 14. 임 - 주택도시보증공사(임차인 이은실): 경매신청권자이며 주택임대차보호법 제3조의2 제7항 제9호의 기관으로 임차인 이은실으로부터 보증금반환채권을 계약으로 양수함. 보증금 전액을 배당받지 못하더라도 잔존 임차보증금반환채권을 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 5번 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

2025타경512934

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 미추홀구 송의동 161-36, 161-45  
우성캐슬  
[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로7번길 45

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

13층 업무시설

지1층 264.065m<sup>2</sup>

1층 76.135m<sup>2</sup>

2층 289.7497m<sup>2</sup>

3층 289.7497m<sup>2</sup>

4층 289.7497m<sup>2</sup>

5층 289.7497m<sup>2</sup>

6층 289.7497m<sup>2</sup>

7층 289.7497m<sup>2</sup>

8층 289.7497m<sup>2</sup>

9층 289.7497m<sup>2</sup>

10층 340.5796m<sup>2</sup>

11층 340.5796m<sup>2</sup>

12층 340.5796m<sup>2</sup>

13층 340.5796m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

12층1204호

철근콘크리트구조 84.7946m<sup>2</sup>

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 미추홀구 송의동 161-36

대 474.9m<sup>2</sup>

2. 동 소 161-45

대 1m<sup>2</sup>

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 475.9분의 13.2216

감정평가액

245,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.02.10

245,000,000

24,500,000

2회

2026.03.25

171,500,000

17,150,000

---

3회	2026.04.24	120,050,000	12,005,000
4회	2026.05.29	84,035,000	8,403,500

---