

인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경512972 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	2023. 10. 17. 압류			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)	
장우진	전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2022. 4. 11.~	240,000,000		2022. 4. 11.	2022. 3. 14.		
주택도시보증공사 (임차인 장우진)		권리신고	주거 임차인	2022. 4. 11.~ 2024. 4. 10.	240,000,000		2022. 4. 11.	2022. 3. 14.	2025. 11. 25.	
<비고> - 장우진: 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024. 1. 17. 임 - 주택도시보증공사(임차인 장우진): 경매신청권자이며 주택임대차보호법 제3조의2 제7항 제9호의 기관으로 임차인 장우진으로부터 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 3번 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

2025타경512972

[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

2층203호

철근콘크리트구조 59.88㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 부평구 부평동 451-51

대 346.5㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 346.5분의 8.13

감정평가액	212,000,000
-------	-------------

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.07	212,000,000	21,200,000
2회	2026.02.10	148,400,000	14,840,000
3회	2026.03.25	103,880,000	10,388,000
4회	2026.04.24	72,716,000	7,271,600
