

# 인천지방법원

## 매각물건명세서

사건	2024타경16167 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 1.	담임법관 (사법보좌관)	신기복	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.6.17. 근저당권			배당요구종기	2025. 11. 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)	
이호영	102호	현황조사	점포 임차인	2023.02.13.~ 2024.02.12.		900,000	2023.02.15			
주식회사 제이에스 에프앤비	전부 (102호 103호)	권리신고	점포 임차인	2023.2.27.~ 2028.2.26.	100,000,000	3,300,000	2023.3.20.		2025.2.13.	
청기와타운 (송도점), 양지삼	102호,1 03호	현황조사	점포 임차인	2023.02.27.~ 2028.02.26.	100,000,000	3,300,000	2023.03.09			
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>주식회사 제이에스에프앤비</p> <p>-차임은 부가가치세(VAT)포함한 금액임</p> <p>-권리신고 및 배당요구신청서(상가임대차)에 첨부된 연수세무서 접수증에 의하면 상가건물임대차 현황서발급이 불가하다는 문구 있음</p> <p>-최초 현황조사보고서의 점유관계와 달리 2025. 7. 18.자 재현황조사보고서에 따르면 점유관계 미상으로 확인됨</p> <p>※ 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.</p>										
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
<p>-일괄매각, 목록1,2 집합건축물대상상 용도는 소매점이나, 현황 음식점으로 이용중임</p> <p>-대지권 미등기이나 향후 적정 대지지분이 정리될 것을 전제로 건물과 토지(소유권·대지권)를 일체로 하여 감정평가 하였으며</p>										

로 경매진행시 참고 바람(감정평가서 참조)

-경매신청채권자로부터 토지+건물에 대한 취득세(등록면허세)납부되었다는 납부확인서가 제출됨 (2025.11.10.자)

-목록 1,2는 인접 호실(104호 내지 108호)과 경계벽없이 일체로 이용중인 상태로서, 외부에 호수표시 및 경계표시가 설치되어 있지 않으나 집합건축물대장상 현황도상 호실의 경계, 면적, 위치 등이 특정되어 있어 경계벽 복원이 비교적 용이하며, 경계복원 및 목록1의 출입문 복원시 본건의 구조상·이용상의 독립성이 있는 것으로 판단되는 바 경매진행시 참고 바람(자세한 사항은 감정평가서 참조)

※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

2024타경16167

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 연수구 동춘동 동춘1구역1블록1로트  
드림타워  
[도로명주소] 인천광역시 연수구 앵고개로 80

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕  
지하2층 및 지상5층 제2종근린생활시설  
지2층 736.14㎡  
지1층 782.24㎡  
1층 537.37㎡  
2층 537.37㎡  
3층 537.37㎡  
4층 537.37㎡  
5층 537.37㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

1층102호  
철근콘크리트구조 31.51㎡

#### 2. 1동의 건물의 표시

인천광역시 연수구 동춘동 동춘1구역1블록1로트  
드림타워  
[도로명주소] 인천광역시 연수구 앵고개로 80

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕  
지하2층 및 지상5층 제2종근린생활시설  
지2층 736.14㎡  
지1층 782.24㎡  
1층 537.37㎡  
2층 537.37㎡  
3층 537.37㎡  
4층 537.37㎡  
5층 537.37㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

1층103호  
철근콘크리트구조 32.8㎡

감정평가액

1,315,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매주신청보증금
1회	2026.01.22	1,315,000,000	131,500,000
2회	2026.03.05	920,500,000	92,050,000
3회	2026.04.07	644,350,000	64,435,000
4회	2026.05.08	451,045,000	45,104,500

-일괄매각, 목록1,2 집합건축물대장상 용도는 소매점이나, 현황 음식점으로 이용중임

-대지권 미등기이나 향후 적정 대지분분이 정리될 것을 전제로 건물과 토지(소유권·대지권)를 일체로 하여 감정평가 하였으므로 경매진행시 참고 바람(감정평가서 참조)

-경매신청채권자로부터 토지+건물에 대한 취득세(등록면허세)납부되었다는 납부확인서가 제출됨 (2025.11.10.자)

-목록 1,2는 인접 호실(104호 내지 108호)과 경계벽 없이 일체로 이용중인 상태로서, 외부에 호수표시 및 경계표시가 설치되어있지 않으나 집합건축물대장상 현황도상 호실의 경계, 면적, 위치 등이 특정되어 있어 경계벽 복원이 비교적 용이하며, 경계복원 및 목록1의 출입문 복원시 본건의 구조상·이용상의 독립성이 있는 것으로 판단되는 바 경매진행시 참고 바람(자세한 사항은 감정평가서 참조)