

# 인천지방법원

## 매각물건명세서

사건	2024타경559619 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 15.	담임법관 (사법보좌관)	이상규	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2020.1.21. 가압류			배당요구종기	2024. 12. 12.	
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)
장준현	501호 전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2019.9.20. ~	180,000,000			2019.9.20.	2019.9.11.	
	501호 전부	권리신고	주거 임차권자	2019.9.20. ~ 2021.9.19.	180,000,000			2019.9.20.	2019.9.11.	2024.9.3.
<b>&lt;비고&gt;</b> 장준현:- 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024.1.17.임 - 경매신청채권자로 배당요구일자는 경매신청일임										
※ 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 매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 3번 임차권등기(임차보증금: 180,000,000원, 전입일: 2019.9.20., 확정일자: 2019.9.11.)있으므로 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
<b>비고란</b> - 제시외 건물 포함 - 건축물현황도 및 현장조사결과 제시외 건물(복층)이 소재 - 공부상 별도의 동표시가 없으나 현황 외벽표기 101동으로 되어있음										

※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

2024타경559619

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 남동구 구월동 1086-14, 1086-15  
엔에스타운  
[도로명주소] 인천광역시 남동구 구월남로53번길 35

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 다세대주택 및 근린생활시설  
1층 82.71㎡  
2층 155.64㎡  
3층 155.64㎡  
4층 155.64㎡  
5층 155.64㎡  
옥탑1층 19.68㎡  
옥탑2층 19.68㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

5층501호  
철근콘크리트구조 64.90㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 남동구 구월동 1086-14  
대 147.9㎡  
2. 동 소 1086-15  
대 136.1㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권  
대지권의비율 : 1, 2. 284분의 31.45

감정평가액 224,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.10	224,000,000	22,400,000
2회	2025.12.10	156,800,000	15,680,000
3회	2026.01.23	109,760,000	10,976,000
4회	2026.03.06	76,832,000	7,683,200

- 제시외 건물 포함  
- 건축물현황도 및 현장조사결과 제시외 건물(복층)  
이 소재  
- 공부상 별도의 동표시가 없으나 현황 외벽표기 101  
동으로 되어있음

-----  
-----  
-----