

# 인 천 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경504067 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 10.	담임법관 (사법보좌관)	박인진	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2024. 1. 23. 압류			배당요구종기	2025. 4. 11.	
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(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김정원	전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2022. 1. 24.~	358,000,000		2022. 1. 24.	2021. 12. 28.		
주택도시 보증공사 (임차인 김정원)	전부	권리신고	주거 임차인	2022. 1. 24.~ 2023. 1. 24.	358,000,000		2022. 1. 24.	2021. 12. 28.	2025. 1. 15.	
<b>&lt;비고&gt;</b> - 김정원 : 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2023. 2. 15.임 - 주택도시보증공사(임차인 김정원) : 경매신청채권자로 배당요구일자는 경매신청일이며, 주택임대차보호법 제3조의 2 제7항 제9호의 기관으로 임차인 김정원으로부터 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 9번 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 저장권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

## 부동산의 표시

2025타경504067

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 남동구 구월동 1199-4  
[도로명주소] 인천광역시 남동구 독점로29번길 30

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층  
근린생활시설 및 주택  
1층 325.98㎡  
2층 325.98㎡  
3층 325.98㎡  
4층 325.98㎡  
지하층 484.73㎡

전유부분의 건물의 표시

4층401호  
철근콘크리트조  
155.4㎡(다세대주택)

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 남동구 구월동 1199-4  
대 577㎡

대지권의종류 : 1. 소유권  
대지권의비율 : 1. 577분의 66.1

감정평가액		359,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.29	359,000,000	35,900,000
2회	2026.03.12	251,300,000	25,130,000
3회	2026.04.14	175,910,000	17,591,000
4회	2026.05.15	123,137,000	12,313,700