

인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경509165 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 4.	담임법관 (사법보좌관)	박인진	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023. 3. 24. 압류			배당요구종기	2025. 7. 31.	
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 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	차입	전입신고일자·외국인등록(체류지변경신고) 일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
ZHANG XIAO YAN	전부	현황조사	임차인				2025. 5. 2.			
이영훈		등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2021. 8. 31.~ 2023. 10. 31.	263,000,000		2021. 8. 31.	2021. 8. 17.		
주택도시보증공사 (임차인 이영훈)		권리신고	주거 임차인	2021. 8. 31.~ 2023. 10. 31.	263,000,000		2021. 8. 31.	2021. 8. 17.	2025. 6. 30.	
<비고> - 이영훈 : 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2023. 7. 5.임 - 주택도시보증공사(임차인 이영훈) : 경매신청권자이며 주택임대차보호법 제3조의2 제7항 제9호의 기관으로 임차인 이영훈으로부터 보증금반환채권을 계약으로 양수함. 보증금 전액을 배당받지 못하더라도 잔존 임차보증금반환채권을 포기하고 주택임차권등기 말소에 동의한다는 취지의 약약을 제출함										
※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생할 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 1번 주택임차권등기(다만 주택도시보증공사의 말소동의 약약서가 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

2025타경509165

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 서구 가좌동 278-5, 278-6, 278-23
해담파크뷰
[도로명주소] 인천광역시 서구 원적로7번길 4

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 14층 업무시설(오피스텔)

지하3층 37.44㎡

지하2층 2,238.98㎡

지하1층 2,238.98㎡

1층 566.17㎡

2층 919.92㎡

3층 919.92㎡

4층 919.92㎡

5층 919.92㎡

6층 919.92㎡

7층 919.92㎡

8층 919.92㎡

9층 919.92㎡

10층 919.92㎡

11층 919.92㎡

12층 919.92㎡

13층 919.92㎡

14층 642.48㎡

옥탑1층 98.79㎡(연면적산정 제외)

전유부분의 건물의 표시

3층309호
철근콘크리트구조 73.2㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

- 토지의 표시 :
1. 인천광역시 서구 가좌동 278-5
대 1645.5㎡
 2. 동 소 278-6
대 777㎡
 3. 동 소 278-23
대 151㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3. 소유권

대지권의비율 : 1, 2, 3. 2,573.5분의 18.377

감정평가액	256,000,000
-------	-------------

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.16	256,000,000	25,600,000
2회	2026.01.29	179,200,000	17,920,000
3회	2026.03.12	125,440,000	12,544,000
4회	2026.04.14	87,808,000	8,780,800
