

인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경509574 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 4.	담임법관 (사법보좌관)	박인진	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022. 3. 31. 근저당			배당요구종기	2025. 8. 21.	
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)	
조규민	전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2022. 2. 7.~	125,000,000		2022. 2. 7.	2022. 1. 14.		
주택도시보증공사 (임차인 조규민)	전부	권리신고	주거 임차인	2022. 2. 7.~ 2024. 2. 6.	125,000,000		2022. 2. 7.	2022. 1. 14.	2025. 5. 27.	
<비고> - 조규민 : 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024. 3. 18.임 - 주택도시보증공사(임차인 조규민) : 경매신청채권자로 배당요구일자는 경매신청일이며, 주택임대차보호법 제3조의 2 제7항 제9호의 기관으로 임차인 조규민으로부터 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 6번 주택임차권등기(다만 주택도시보증공사의 말소동의 확인서가 제출됨)										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
- 건물외벽에 '5동'으로 표기되어 있음.										

※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

2025타경509574

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 부평구 갈산동 176-18
[도로명주소] 인천광역시 부평구 평천로306번길 22

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층
다세대주택
1층 117.29㎡
2층 144.74㎡
3층 144.74㎡
4층 144.74㎡
지층 107.41㎡

전유부분의 건물의 표시

2층202호
철근콘크리트조
27.45㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 북구 갈산동 176-18
대 330.4㎡

대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 330.4분의 15.91

감정평가액		98,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.12	98,000,000	9,800,000
2회	2026.04.14	68,600,000	6,860,000
3회	2026.05.15	48,020,000	4,802,000
4회	2026.06.23	33,614,000	3,361,400