

# 인천지방법원

## 매각물건명세서

사건	2024타경549506 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 24.	담임법관 (사법보좌관)	박인진	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.4.25. 가압류			배당요구종기	2024. 10. 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)	
주택도시 보증공사 (임차인: 최요셉)	전부	권리신고	주거 임차인	2022.9.30.~ 2024.9.30.	105,000,000		2022.09.30.	2022.09.08.	2024.10.21.	
최요셉	전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권자	2022.9.30.~	105,000,000		2022.09.30.	2022.09.08.		
<b>&lt;비고&gt;</b> 주택도시보증공사(임차인:최요셉):주택임차권자인 최요셉의 임차보증금반환채권을 양수한 승계인으로서 경매신청채권자임.										
※ 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 11번 주택임차권등기(배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 매수인이 잔액을 인수함)										
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

2024타경549506

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 계양구 효성동 494-5  
궁전빌라  
나동  
[도로명주소] 인천광역시 계양구 효서로 108

철근콘크리트조 스토프지붕4층  
다세대주택  
1층72.80㎡  
2층72.80㎡  
3층72.80㎡  
4층72.80㎡  
지층72.80㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

4층401호  
철근콘크리트조  
31.07㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천직할시 북구 효성동 494-5  
대 394.1㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 394.10분의 17.23

감정평가액

99,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2025.11.17	99,000,000	9,900,000
2회	2025.12.17	69,300,000	6,930,000
3회	2026.01.30	48,510,000	4,851,000
4회	2026.03.13	33,957,000	3,395,700