

인천지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경584127 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025.11.11.	담임법관 (사법보좌관)	이광구	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.01.09. 강제경매개시결정			배당요구종기	2025.04.10.	
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	점유부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차입	전입신고일자·외국인등록(체류지변경신고) 일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김군동 (JIN JUNDONG)	502호 전부	등기사항 전부증명서	주택 임차권자	2020.04.14.	99,000,000		2020.04.14.	2020.04.01.		
		현황조사	주택 임차인				2020.04.14.			
	502호 전부	권리신고	주택 임차인	2020.04.14.~ 2024.04.12.	99,000,000		2020.04.14.	2020.04.01.	2024.12.20.	
LIU YINGLAN		현황조사	주택 임차인				2020.09.09.			
주식회사 신한은행	502호 전부	권리신고	주택 임차권자의 승계인	2020.04.14.~ 2024.04.12.	99,000,000		2020.04.14.	2020.04.01.	2025.03.11.	
<p><비고></p> <p>김군동(JIN JUNDONG) : 신청채권자로서 권리신고 및 배당요구일자는 이 사건 신청일임.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1차계약(2020.03.31.) : 보증금 100,000,000원, 확정일자 2020.04.01. - 2차계약(2022.04.04.) : 보증금 105,000,000원, 확정일자 2022.04.04. - 3차계약(2022.04.13.) : 보증금 99,000,000원, 확정일자 2023.12.08. <p>주식회사 신한은행 : 주택임차권자인 김군동(임차권등기일 2025.10.23.)의 임차보증금반환채권에 대한 질권자로서 질권설정금액은 금96,000,000원임.</p>										
<p>※ 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.</p>										
<p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매수인에게 대항할 수 있는 을구 5번 주택임차권등기(임차보증금 금99,000,000원, 전입일자 2020.04.14., 확정일자 2020.04.01.) 있음. 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										

비고란

제시외 건물(샷시조 판넬지붕(발코니) 약5㎡) 포함하여 감정평가했으며 매각에 포함(감정평가서 중 건물개황도 ㉠에 해당함).

※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

2024타경584127

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 서구 검암동 674-5

자연마을

[도로명주소] 인천광역시 서구 도요지로189번길 6

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

공동(다세대)주택

1층 계단실(연면적포함) 7.83㎡

2층 다세대주택(4세대) 161.99㎡

3층 다세대주택(4세대) 161.99㎡

4층 다세대주택(4세대) 161.99㎡

5층 다세대주택(4세대) 160.24㎡

옥탑1층 계단실(바닥면적제외) 11.34㎡

전유부분의 건물의 표시

5층 502호

철근콘크리트구조 32.45㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 서구 검암동 674-5

대 484.2㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 484.2분의 27.08

제시외 1-1 발코니 샷시조 판넬지붕 5㎡

감정평가액

117,250,000

회차

기일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2025.12.17

117,250,000

11,725,000

2회

2026.01.30

82,075,000

8,207,500

3회

2026.03.13

57,452,000

5,745,200

4회

2026.04.15

40,216,000

4,021,600

제시외 건물(샷시조 판넬지붕(발코니) 약5㎡) 포함하여 감정평가했으며 매각에 포함(감정평가서 중 건물개황도 ㉠에 해당함).