

# 인 천 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경507543 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 27.	담임법관 (사법보좌관)	박인진	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.7.18. 압류			배당요구종기	2025. 5. 22.	
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)	보 증 금	차 임	전입신고일자·외국인등록(체류지변경신고)일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
이학준	전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권자	2020.6.30.~	280,000,000		2020.6.30.	2020.6.16.		
주택도시 보증공사 (임차인: 이학준)	전부	권리신고	주거 임차인	2020.6.30.~ 2022.10.12.	280,000,000		2020.6.30.	2020.6.16.	2025.5.8.	
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>주택도시보증공사(임차인:이학준):주택임차권자인 이학준의 임차보증금반환채권을 양수한 승계인으로서 신청채권자임. 이 사건에서 임차보증금 전액을 배당받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임차보증금반환채권을 포기하고 주택임차권등기의 말소에 동의한다는 취지의 약약을 제출함</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                  을구 순위 3번 주택임차권등기(다만 주택도시보증공사의 말소동의 약약서가 제출됨)                  별도등기(대지권 목적토지1 을구1번 구분지상권설정등기, 대지권 목적토지2 을구1번 구분지상권설정등기)                  매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
비고란										
별도등기 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

2025타경507543

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 남동구 만수동 1-249, 1  
에세르  
[도로명주소] 인천광역시 남동구 만수로 140-10

철근콘크리트조 콘크리트슬래브지붕  
9층 업무시설  
지1층 324.18㎡  
1층 41.16㎡  
2층 303.915㎡  
3층 303.915㎡  
4층 303.915㎡  
5층 303.915㎡  
6층 303.915㎡  
7층 303.915㎡  
8층 303.915㎡  
9층 303.915㎡

전유부분의 건물의 표시

4층401호  
철근콘크리트구조 84.055㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 남동구 만수동 1-249  
종교용지 489㎡  
2. 동 소 1  
대 141㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권  
대지권의비율 : 1, 2. 630분의 26.48

감정평가액		286,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.13	286,000,000	28,600,000
2회	2026.04.15	200,200,000	20,020,000
3회	2026.05.18	140,140,000	14,014,000
4회	2026.06.24	98,098,000	9,809,800