

인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경507630 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 13.	담임법관 (사법보좌관)	박인진	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음	최선순위 설정	2022.9.14. 압류			배당요구종기	2025. 5. 16.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자과 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)	
김민재	전부	등기사항전부증명서	주거임차권자	2022.04.14.~	260,000,000		2022.04.14.	2022.04.07.		
주택도시보증공사(임차인: 김민재)	전부	권리신고	주거임차인	2022.04.14.~ 2024.04.14.	260,000,000		2022.04.14.	2022.04.07.	2025.5.16.	
<비고>										
주택도시보증공사(임차인:김민재):주택임차권자인 김민재의 임차보증금반환채권을 양수한 승계인으로서 신청채권자임. 이 사건에서 임차보증금 전액을 배당받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임차보증금반환채권을 포기하고 주택임차권등기의 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 3번 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

2025타경507630

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 미추홀구 송의동 303-92, 303-100
샤인힐
[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 인주대로45번길 34-28

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 13층 업무시설

- 지하2층 147.12m²
- 지하1층 387.614m²
- 1층 413.074m²
- 2층 398.185m²
- 3층 398.185m²
- 4층 398.185m²
- 5층 398.185m²
- 6층 398.185m²
- 7층 398.185m²
- 8층 398.185m²
- 9층 398.185m²
- 10층 398.185m²
- 11층 398.185m²
- 12층 448.958m²
- 13층 448.958m²

전유부분의 건물의 표시

5층504호
철근콘크리트구조 61.254m²

대지권의 목적인 토지의 표시

- 토지의 표시 :
- 1. 인천광역시 미추홀구 송의동 303-92
대 437.6m²
 - 2. 동 소 303-100
대 152m²

대지권의종류 : 1, 2. 소유권
대지권의비율 : 1, 2. 589.6분의 9.198

감정평가액	223,000,000		
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.13	223,000,000	22,300,000
2회	2026.04.15	156,100,000	15,610,000

3회	2026.05.18	109,270,000	10,927,000
4회	2026.06.24	76,489,000	7,648,900
