

# 인천지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경510990 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 11. 11.	담임법관 (사법보좌관)	박인진	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.1.27. 압류			배당요구종기	2025. 10. 17.	
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)	
변태수	전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권자	2021.7.18.~	177,500,000		2021.7.19.	2021.7.19.		
주택도시 보증공사 (임차인: 변태수)	전부	권리신고	주거 임차인	2021.7.18.~ 2024.1.30.	177,500,000		2021.7.19.	2021.7.19.	2025.10.16.	
합기선		현황조사	주거 임차인				2024.11.01.			
홍순우		현황조사	주거 임차인				2017.01.20.			
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>주택도시보증공사 (임차인:변태수):주택임차권자인 변태수의 임차보증금반환채권을 양수한 승계인으로서 신청채권자임. 이 사건에서 임차보증금 전액을 배당받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임차보증금반환채권을 포기하고 주택임차권등기의 말소에 동의한다는 취지의 확약서를 제출함</p> <p>※ 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.</p> <p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>을구 순위 1번 주택임차권등기(다만 주택도시보증공사의 말소동의 확약서가 제출됨)</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
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

2025타경510990

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 미추홀구 주안동 1527-8  
베네스트수  
[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경원대로 739

철근콘크리트구조 철근콘크리트평슬래브지붕 13층 공동주택 및 업무시설  
지1층 28.65㎡  
1층 75.45㎡  
2층 203.42㎡  
3층 249.44㎡  
4층 249.44㎡  
5층 249.44㎡  
6층 249.44㎡  
7층 249.44㎡  
8층 249.44㎡  
9층 249.44㎡  
10층 249.44㎡  
11층 249.44㎡  
12층 249.44㎡  
13층 249.44㎡  
옥탑1층 23.4㎡(연면적제외)  
옥탑2층 23.4㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

5층502호  
철근콘크리트구조 69.86㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 미추홀구 주안동 1527-8  
                  대 593.4㎡  
대지권의종류 : 1. 소유권  
대지권의비율 : 1. 593.4분의 17.09

감정평가액		184,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.12.17	184,000,000	18,400,000
2회	2026.01.30	128,800,000	12,880,000
3회	2026.03.13	90,160,000	9,016,000

4회	2026.04.15	63,112,000	6,311,200
----	------------	------------	-----------