

인천지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경511325 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 30.	담임법관 (사법보좌관)	박인진	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2023.11.27. 근저당권		배당요구종기	2025. 10. 27.		
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·외국 인등록(체류지변경 신고)일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
주택도시 보증공사 (임차인: 최윤정)	전부	권리신고	주거 임차인	2020.4.17.~ 2024.4.16.	(1)100,000,000원 (2)105,000,000원		2020.4.17.	(1)2020.3.18. (2)2022.5.4.	2025.10.27.	
최윤정	전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권자	2020.4.17.~	(1)100,000,000원 (2)105,000,000원		2020.4.17.	(1)2020.3.18. (2)2022.5.4.		
<p><비고></p> <p>주택도시보증공사 (임차인:최윤정):주택임차권자인 최윤정의 임차보증금반환채권을 양수한 승계인으로서 신청채권자임. 이 사건에서 임차보증금 전액을 배당받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임차보증금반환채권을 포기하고 주택임차권등기의 말소에 동의한다는 취지의 약속서를 제출함</p> <p>최윤정:임차보증금 중 금5,000,000원은 2021.10.29.자로 증액되었으며, 증액분에 대한 확정일자는 2022.5.4.임</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 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>을구 순위 2번 주택임차권등기(다만 주택도시보증공사의 말소동의 약속서가 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

2025타경511325

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 남동구 논현동 617-2

인코아즈

[도로명주소] 인천광역시 남동구 청능대로595번길 13

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설

지2층 425.98㎡

지1층 506.6㎡

1층 266.01㎡

2층 424.35㎡

3층 398.4㎡

4층 398.4㎡

5층 398.4㎡

6층 398.4㎡

7층 398.4㎡

8층 398.4㎡

9층 398.4㎡

10층 398.4㎡

11층 398.4㎡

12층 398.4㎡

13층 398.4㎡

14층 64.32㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

12층1211호

철근콘크리트구조 27.91㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 남동구 논현동 617-2

대 720.9㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 720.9분의 6.550

감정평가액 120,000,000

회차 기일 최저매각가격 매수신청보증금

1회 2026.03.13 120,000,000 12,000,000

2회 2026.04.15 84,000,000 8,400,000

3회	2026.05.18	58,800,000	5,880,000
4회	2026.06.24	41,160,000	4,116,000
