

# 인 천 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경511326 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	2025.8.5. 강제경매 개시 결정		배당요구종기	2025. 10. 27.		
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)	보증금	차임	전입신고일자·외국인등록(체류지변경신고)일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
주택도시보증공사 (임차인: 최영해)	전부	권리신고	주거 임차인	2022.1.28.~ 2024.1.28.	229,000,000		2022.1.28.	2021.12.14.	2025.10.27.	
최영해	전부	등기사항전부증명서	주거 임차권자	2022.1.28.~	229,000,000		2022.1.28.	2021.12.14.		
<b>&lt;비고&gt;</b> 주택도시보증공사 (임차인:최영해):주택임차권자인 최영해의 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 1번 주택임차권등기(다만 주택도시보증공사의 말소동의 약약서가 제출됨) 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요  <b>비고란</b> 외관 및 탐문 결과 소재하는 것으로 추정되는 공부 미기재 다락 포함										

- ※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

2025타경511326

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 남동구 장수동 780-8

장수드림빌

[도로명주소] 인천광역시 남동구 장자로5번길 10-22

철근콘크리트구조 경사지붕 5층 공동주택(다세대주택)

1층 16.49㎡

2층 135.45㎡

3층 135.45㎡

4층 135.45㎡

5층 136.54㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

5층502호

철근콘크리트구조 57.25㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 남동구 장수동 780-8

대 279.7㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 279.7분의 35.17

감정평가액

253,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.03.13

253,000,000

25,300,000

2회

2026.04.15

177,100,000

17,710,000

3회

2026.05.18

123,970,000

12,397,000

4회

2026.06.24

86,779,000

8,677,900

공부 미기재 다락 포함