

인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경510259 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 12. 15.	담임법관 (사법보좌관)	이상규	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.04.01. 근저당권		배당요구종기	2025. 9. 15.		
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 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
이두현	전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2022.03.04.	110,000,000		2022.03.04.	2022.02.23.		
주택도시 보증공사 (임차인 :이두현)	전부	권리신고	주거 임차인	2022.03.04.~ 2024.03.03.	110,000,000		2022.03.04.	2022.02.23.	2025.9.15.	
<비고> 이두현 : 주택임차권등기권리자로서 주택임차권등기일은 2024.2.26.임 주택도시보증공사(임차인:이두현) : 임차인 이두현의 임차보증금반환채권 양수인으로서, 보증금 전액을 배당받지 못하더라도 잔존 임차보증금반환채권을 포기하고 주택임차권등기 말소에 동의한다는 취지의 확약서를 제출함 ※ 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.										
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
을구 순위 3번 주택임차권등기(다만, 주택도시보증공사의 말소동의 확약서가 제출 됨)										
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

2025타경510259

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 미추홀구 주안동 77-3
주안지웰에스테이트
102동
[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로 403

철근콘크리트구조
(철근)콘크리트평스라브지붕
34층 업무시설(오피스텔)및공동주택
3층 529.8011㎡
4층 529.8011㎡
5층 529.8011㎡
6층 529.8011㎡
7층 529.8011㎡
8층 529.8011㎡
9층 529.8011㎡
10층 529.8011㎡
11층 529.8011㎡
12층 529.8011㎡
13층 529.8011㎡
14층 529.8011㎡
15층 529.8011㎡
16층 529.8011㎡
17층 529.8011㎡
18층 529.8011㎡
19층 529.8011㎡
20층 529.8011㎡
21층 529.8011㎡
22층 397.1551㎡
23층 529.8011㎡
24층 529.8011㎡
25층 529.8011㎡
26층 529.8011㎡
27층 529.8011㎡
28층 529.8011㎡
29층 529.8011㎡
30층 175.0657㎡
31층 175.0657㎡
32층 175.0657㎡
33층 175.0657㎡
34층 175.0657㎡

전유부분의 건물의 표시

26층오피스텔2608호
철근콘크리트구조
업무시설(오피스텔)
23.2701m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 미추홀구 주안동 77-3
대 3633.7m²

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 3,633.7분의 4.5611

감정평가액		129,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.04	129,000,000	12,900,000
2회	2026.03.19	90,300,000	9,030,000
3회	2026.04.20	63,210,000	6,321,000
4회	2026.05.22	44,247,000	4,424,700
