

인천지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경575116 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 19.	담임법관 (사법보좌관)	오재홍	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2024.11.21. 강제경매개시 결정		배당요구종기	2025. 2. 13.		
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(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
이법학	전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권자		169,000,000		2021.06.04.	2021.06.04.	
주택도시 보증공사 (임차인: 이법학)	전부	권리신고	주거 임차인	2021.07.16.~ 2023.07.16.	169,000,000		2021.06.04.	2021.06.04.	2024.11.20.
<비고>									
이법학:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2023.08.16.임 주택도시보증공사(임차인:이법학):경매신청채권자로 배당요구일자는 경매신청일임. 주택임차권의 승계인인 주택도시보증공사로 부터 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기하며 임대차보증금 전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임대차보증금 반환청구권을 포기하고 임대차등기를 말소하는 것에 동의한다는 약약서가 제출됨									
※ 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 순위9번 주택임차권등기(다만 주택도시보증공사의 말소동의 약약서가 제출됨)									
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요									
비고란									
- 건물 외벽에 '동성파크빌 1차' 라고 표시되어 있음(현황조사서 참조) - 집합건축물대장 및 건축물현황도상 본건 소재 건물 4층 전체가 401호이지만, 현황 2개호로 구분하여 통칭 401호, 402호로 분리되어 현관문이 시설되어 있음(감정평가서 참조) - 임차인의 계약서 상 401호의 전유면적(86.92㎡)이 건물 4층 전체 전유면적(86.92㎡)와 동일한 바, 동일세대로 추정됨									

※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

2024타경575116

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 남구 문학동 396-11

[도로명주소] 인천광역시 남구 문학길125번길 17-10

철근콘크리트조 슬라브지붕

4층 다세대주택

1층 124.44㎡

2층 128.85㎡

3층 128.85㎡

4층 96.41㎡

지층 147.45㎡

전유부분의 건물의 표시

4층401호

철근콘크리트조

86.92㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 미추홀구 문학동 396-11

대 323.2㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 323.2분의 49.14

감정평가액 176,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
----	-----	--------	---------

1회	2025.11.21	176,000,000	17,600,000
----	------------	-------------	------------

2회	2025.12.23	123,200,000	12,320,000
----	------------	-------------	------------

3회	2026.02.05	86,240,000	8,624,000
----	------------	------------	-----------

4회	2026.03.20	60,368,000	6,036,800
----	------------	------------	-----------

- 건물 외벽에 '동성파크빌 1차' 라고 표시되어 있음
(현황조사서 참조)

- 집합건축물대장 및 건축물현황도상 본건 소재 건물
4층 전체가 401호이지만, 현황 2개호로 구분하여 통
칭 401호, 402호로 분리되어 현관문이 시설되어 있음
(감정평가서 참조)

- 임차인의 계약서 상 401호의 전유면적(86.92㎡)이
건물 4층 전체 전유면적(86.92㎡)와 동일한 바, 동일세

대로 추정됨