

# 인 천 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경513600 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 27.	담임법관 (사법보좌관)	한동욱	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2021. 11. 10. 근저당		배당요구종기	2026. 1. 12.		
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)	
이재준	전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2021. 5. 14.~	204,000,000		2021. 5. 14.	2021. 3. 10.		
주택도시보증공사 (임차인 이재준)		권리신고	주거 임차인	2021. 5. 14.~ 2023. 8. 28.	204,000,000		2021. 5. 14.	2021. 3. 10.	2026. 1. 9.	
<b>&lt;비고&gt;</b> - 이재준: 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2023. 6. 16. 임 - 주택도시보증공사(임차인 이재준): 경매신청권자이며 주택임대차보호법 제3조의2 제7항 제9호의 기관으로 임차인 이재준으로부터 보증금반환채권을 계약으로 양수함. 보증금 전액을 배당받지 못하더라도 잔존 임차보증금반환채권을 포기하고 주택임차권등기 말소에 동의한다는 취지의 확인서를 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 6번 주택임차권등기(다만 주택도시보증공사의 말소동의 확인서가 제출됨)										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
- '단지형다세대주택'으로 이용 중임.										

※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

2025타경513600

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 남동구 장수동 789-1  
제이클래스  
[도로명주소] 인천광역시 남동구 장자로46번길 1

철근콘크리트구조 경사지붕  
5층 다세대주택(단지형다세대)  
1층 15.35㎡  
2층 105.91㎡  
3층 105.91㎡  
4층 105.91㎡  
5층 97.23㎡

전유부분의 건물의 표시

3층301호  
철근콘크리트구조 46.74㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 남동구 장수동 789-1  
대 215.7㎡

대지권의종류 : 1. 소유권  
대지권의비율 : 1. 215.7분의 28.472

감정평가액		204,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.10	204,000,000	20,400,000
2회	2026.03.25	142,800,000	14,280,000
3회	2026.04.24	99,960,000	9,996,000
4회	2026.05.29	69,972,000	6,997,200

- '단지형다세대주택'으로 이용 중임.