

# 인 천 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2023타경4587 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 6.	담임법관 (사법보좌관)	임장춘	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록1(토지): 2021.1.26. 근저당권 목록2~12(건물): 2022.11.23. 가압류			배당요구종기	2023. 7. 3.	
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 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
SH건설 외 5인		현황조사	오피스 텔 점유자							
이연희	301호	현황조사	주거 임차인				2022.11.29			
	301호	권리신고	주거 임차인	2022.9.30.~ 2024.9.29.	20,000,000	700,000	2022.11.29.	2022.12.7.	2023.4.26.	
<비고> SH건설 외 5인:유치권을 행사하고 있는 상태임.										
※ 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										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
1. 일괄매각 2. 목록1. 토지는 목록2~12. 건물의 대지권의 목적인 토지로 대지권 미등기인 구분건물에 포함하여 평가(감정평가서 참조) 3. 2023.04.26. SH종합건설주식회사로부터 공사대금 873,687,043원에 대하여 유치권신고가 있으나 그 성립여부는 불분명함. 4. 2023.05.02. 양강식으로부터 공사대금 38,350,000원에 대하여 유치권 신고가 있으나 그 성립여부는 불분명함. 5. 2026.1.5.자 신청채권자의 유치권자들에 대한 유치권부존재확인소송 진행 중(인천지방법원 2023가합56629 1심에서 신청채권자가 승소, 서울고등법원 2025나10407 항소심에서 유치권자들의 항소기각, 대법원 2025다218074 유치권자들의 상고 진행 중)										

이라는 판결문 제출(2025.1.6.자 추가기재)

※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

2023타경4587

[물건 1]

1. 인천광역시 중구 북성동1가 98-152  
    잡종지 392.3m<sup>2</sup>

2. 1동의 건물의 표시

인천광역시 중구 북성동1가 98-152  
    옛지오피스텔에이동 주건축물제1동  
    [도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17

    철근콘크리트구조 스투라브지붕 5층 오피스텔  
    1층 30.47m<sup>2</sup>  
    2층 255.56m<sup>2</sup>  
    3층 255.56m<sup>2</sup>  
    4층 255.56m<sup>2</sup>  
    5층 201.43m<sup>2</sup>

    전유부분의 건물의 표시

    2층201호  
    철근콘크리트구조 66.97m<sup>2</sup>

3. 1동의 건물의 표시

인천광역시 중구 북성동1가 98-152  
    옛지오피스텔에이동 주건축물제1동  
    [도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17

    철근콘크리트구조 스투라브지붕 5층 오피스텔  
    1층 30.47m<sup>2</sup>  
    2층 255.56m<sup>2</sup>  
    3층 255.56m<sup>2</sup>  
    4층 255.56m<sup>2</sup>  
    5층 201.43m<sup>2</sup>

    전유부분의 건물의 표시

    2층202호  
    철근콘크리트구조 65.95m<sup>2</sup>

4. 1동의 건물의 표시

인천광역시 중구 북성동1가 98-152  
    옛지오피스텔에이동 주건축물제1동  
    [도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17

    철근콘크리트구조 스투라브지붕 5층 오피스텔

---

1층 30.47m<sup>2</sup>  
2층 255.56m<sup>2</sup>  
3층 255.56m<sup>2</sup>  
4층 255.56m<sup>2</sup>  
5층 201.43m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

2층203호  
철근콘크리트구조 71.11m<sup>2</sup>

5. 1동의 건물의 표시

인천광역시 중구 북성동1가 98-152  
엠텔오피스텔에이동 주건축물제1동  
[도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17

철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 오피스텔  
1층 30.47m<sup>2</sup>  
2층 255.56m<sup>2</sup>  
3층 255.56m<sup>2</sup>  
4층 255.56m<sup>2</sup>  
5층 201.43m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

3층301호  
철근콘크리트구조 66.97m<sup>2</sup>

6. 1동의 건물의 표시

인천광역시 중구 북성동1가 98-152  
엠텔오피스텔에이동 주건축물제1동  
[도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17

철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 오피스텔  
1층 30.47m<sup>2</sup>  
2층 255.56m<sup>2</sup>  
3층 255.56m<sup>2</sup>  
4층 255.56m<sup>2</sup>  
5층 201.43m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

3층302호  
철근콘크리트구조 65.95m<sup>2</sup>

7. 1동의 건물의 표시

인천광역시 중구 북성동1가 98-152  
엠텔오피스텔에이동 주건축물제1동  
[도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17

철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 오피스텔

---

---

1층 30.47m<sup>2</sup>  
2층 255.56m<sup>2</sup>  
3층 255.56m<sup>2</sup>  
4층 255.56m<sup>2</sup>  
5층 201.43m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

3층303호  
철근콘크리트구조 71.11m<sup>2</sup>

8. 1동의 건물의 표시

인천광역시 중구 북성동1가 98-152  
엠티오피스텔에이동 주건축물제1동  
[도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17

철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 오피스텔  
1층 30.47m<sup>2</sup>  
2층 255.56m<sup>2</sup>  
3층 255.56m<sup>2</sup>  
4층 255.56m<sup>2</sup>  
5층 201.43m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

4층401호  
철근콘크리트구조 66.97m<sup>2</sup>

9. 1동의 건물의 표시

인천광역시 중구 북성동1가 98-152  
엠티오피스텔에이동 주건축물제1동  
[도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17

철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 오피스텔  
1층 30.47m<sup>2</sup>  
2층 255.56m<sup>2</sup>  
3층 255.56m<sup>2</sup>  
4층 255.56m<sup>2</sup>  
5층 201.43m<sup>2</sup>

전유부분의 건물의 표시

4층402호  
철근콘크리트구조 65.95m<sup>2</sup>

10. 1동의 건물의 표시

인천광역시 중구 북성동1가 98-152  
엠티오피스텔에이동 주건축물제1동  
[도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17

철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 오피스텔

---

---

1층 30.47㎡  
2층 255.56㎡  
3층 255.56㎡  
4층 255.56㎡  
5층 201.43㎡

전유부분의 건물의 표시

4층403호  
철근콘크리트구조 71.11㎡

11. 1동의 건물의 표시

인천광역시 중구 북성동1가 98-152  
엠텔오피스텔에이동 주건축물제1동  
[도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17

철근콘크리트구조 스투브지붕 5층 오피스텔  
1층 30.47㎡  
2층 255.56㎡  
3층 255.56㎡  
4층 255.56㎡  
5층 201.43㎡

전유부분의 건물의 표시

5층501호  
철근콘크리트구조 84.83㎡

12. 1동의 건물의 표시

인천광역시 중구 북성동1가 98-152  
엠텔오피스텔에이동 주건축물제1동  
[도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17

철근콘크리트구조 스투브지붕 5층 오피스텔  
1층 30.47㎡  
2층 255.56㎡  
3층 255.56㎡  
4층 255.56㎡  
5층 201.43㎡

전유부분의 건물의 표시

5층502호  
철근콘크리트구조 73.74㎡

---

감정평가액 1,993,000,000

---

회차 기 일 최저매각가격 매수신청보증금

---

1회	2026.01.09	1,993,000,000	199,300,000
2회	2026.02.11	1,395,100,000	139,510,000
3회	2026.03.26	976,570,000	97,657,000
4회	2026.04.27	683,599,000	68,359,900

1. 일괄매각
2. 목록1. 토지는 목록2~12. 건물의 대지권의 목적인 토지로 대지권 미등기인 구분건물에 포함하여 평가(감정평가서 참조)
3. 2023.04.26. SH종합건설주식회사로부터 공사대금 873,687,043원에 대하여 유치권신고가 있으나 그 성립여부는 불분명함.
4. 2023.05.02. 양강식으로부터 공사대금 38,350,000원에 대하여 유치권 신고가 있으나 그 성립여부는 불분명함.
5. 2026.1.5.자 신청채권자의 유치권자들에 대한 유치권부존재확인소송 진행 중(인천지방법원 2023가합566 29 1심에서 신청채권자가 승소, 서울고등법원 2025나1 0407 항소심에서 유치권자들의 항소기각, 대법원 2025다 218074 유치권자들의 상고 진행 중)이라는 판결문 제출(2025.1.6.자 추가기재)