

인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2023타경17279 부동산강제경매 2024타경575987(중복)			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 9.	담임법관 (사법보좌관)	김수영	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2019.5.10. 근저당권			배당요구종기	2025. 4. 3.	
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)	
(주)미 추홀트 랜스포 트 석남동 지점, 구분경	303호	현황조사	점포 임차인		25,000,000	1,400,000	2019.2.21.			
LIAN MINGZ HE		현황조사	주거 임차인				2023.8.31.			
LIU HAO KUN	101호	현황조사	점포 임차인							
WANG LIANJU N		현황조사	주거 임차인				2023.6.29.			
김기수	302호	현황조사	점포 임차인		15,000,000	1,300,000	2018.7.24.			
	일부(3 층 중 212.75 ㎡)	권리신고	점포 임차인	2020.7.3.~20 25.7.2.	15,000,000	1,300,000	2018.7.24.	2025.4.1.	2025.4.2.	
김운식, 이석순	106호	현황조사	점포 임차인		20,000,000	1,900,000	2019.3.29.			
	일부(1 층 중 103.13 ㎡)	권리신고	점포 임차인	2019.4.13.~2 025.5.12.	20,000,000	1,900,000	2019.3.29.	2025.1.22.	2025.3.18.	
김원명	110호	현황조사	점포 임차인		20,000,000	1,300,000	2019.2.11.	2019.2.11.		

	일부(1층 중 64.32㎡)	권리신고	점포 임차인	2018.10.30.~	20,000,000	1,300,000	2019.2.11.	2019.2.11.	2025.4.2.
미추홀 미르 주식회 사, 최영윤	303호	현황조사	점포 임차인		5,000,000		2023.8.2.		
박경원	108호	현황조사	점포 임차인		15,000,000	1,300,000	2023.1.31.	2023.1.31.	
박선경	1층 7호	현황조사	점포 임차인		15,000,000	1,700,000	2019.1.23.		
	일부 (1층 중 56.28㎡)	권리신고	점포 임차인	2019.2.28.~	15,000,000	1,900,000	2019.1.23.	2025.1.20.	2025.3.18.
박종혁	311, 312호	현황조사	점포 임차인	2022.3.27.~2 025.3.26.	10,000,000	1,500,000	2019.6.4.	2019.6.4./20 22.4.15.	
	일부(3 층 358.06 ㎡)311 호,312 호	권리신고	점포 임차인	2019.3.27.~2 025.3.26.	10,000,000	1,500,000	2019.6.4.	2019.6.4./20 22.4.15.	2025.3.13.
보아스 종합건 설 주식회 사, 김기식	204호	현황조사	점포 임차인		12,500,000	800,000	2019.6.26.		
	일부(2 층 중 239.5㎡)204호, 205호	권리신고	점포 임차인	2019.6.22.~2 025.6.21.	25,000,000	1,600,000	2019.6.26.		
윤주혜	108	현황조사	점포 임차인		15,000,000	1,300,000	2023.5.15.		
	108호	권리신고	점포 임차인	2023.5.3.~20 25.5.3.	15,000,000	1,300,000	2023.5.15.	2025.1.22.	2025.3.31.
정재훈	301호	현황조사	오피스 임차인				2024.02.23		
조정숙	305~31 0호	현황조사	점포 임차인		40,000,000	5,500,000	2019.5.8.	2022.4.15.	
	일부(3 층 701.22 ㎡)	권리신고	점포 임차인	2019.3.27.~2 025.3.26.	40,000,000	5,500,000	2019.5.8.	2022.4.15.	2025.3.13.
주식회	304호	현황조사	점포		5,000,000		2021.10.8.		

사 비에이 치개발, 구분경			임차인						
주식회 사	109호	현황조사	점포 임차인		15,000,000	1,300,000	2023.2.17.	2023.2.17.	
우보브 랜드샵 인천	109호	권리신고	점포 임차인	2023.2.17.~2 025.2.17.	15,000,000	1,300,000	2023.2.17.	2023.2.17.	2025.3.31.
주식회 사	304호	현황조사	점포 임차인			1,000,000	2019.10.25.		
우진개 발, 최영윤									
주식회 사	1층	현황조사	점포 임차인		120,000,000	7,000,000	2022.1.12.		
태평, JIANG LIHON G	1층 중 일부 (전용면 적353.1 9㎡)	권리신고	점포 임차인	2018.9.11.~	120,000,000	7,500,000	2022.1.12.		2025.3.24.

<비고>

김기수:-임차인의 권리신고서에는 사업자등록신청일을 2015.7.1.로 기재하였으나 현황조사서에 첨부된 서인천세무서 발행 상가건물임대차현황서상 사업자등록신청일은 2018.7.24.이므로 이를 기준으로 함

-현황조사서에 첨부된 서인천 세무서 발행 상가건물 임대차현황서상 면적은 210.8㎡임

김운식, 이석순:임차인의 권리신고서에는 사업자등록신청일을 1994.10.6.로 기재하였으나 현황조사서에 첨부된 서인천세무서 발행 상가건물임대차현황서상 사업자등록신청일은 2019.3.29.이므로 이를 기준으로 함

김원명:임차인의 권리신고서에는 사업자등록신청일을 2014.11.17.로 기재하였으나 현황조사서에 첨부된 서인천세무서 발행 상가건물임대차현황서상 사업자등록신청일은 2019.2.11.이므로 이를 기준으로 함

박선경:임차인의 권리신고서에는 사업자등록신청일을 2019.2.12.로 기재하였으나 현황조사서에 첨부된 서인천세무서 발행 상가건물임대차현황서상 사업자등록신청일은 2019.1.23.이므로 이를 기준으로 함

박종혁:2019.3.27.~2022.3.26. / 보증금 10,000,000원 월세 1,300,000원 / 확정일자 2019.6.4.

2022.3.27.~2025.3.26. / 보증금 10,000,000원 월세 1,500,000원 / 확정일자 2022.4.15.

-임차인의 권리신고서에는 사업자등록신청일을 2019.5.17.로 기재하였으나 현황조사서에 첨부된 서인천세무서 발행 상가건물임대차현황서상 사업자등록신청일은 2019.6.4.이므로 이를 기준으로 함

-현황조사서에 첨부된 서인천 세무서 발행 상가건물 임대차현황서상 면적은 198.38㎡임

보아스종합건설 주식회사, 김기식:임차인의 권리신고서에는 사업자등록신청일을 2018.4.6.로 기재하였으나 현황조사서에 첨부된 서인천세무서 발행 상가건물임대차현황서상 사업자등록신청일은 2019.6.26.이므로 이를 기준으로 함

조정숙:임차인의 권리신고서에는 사업자등록신청일을 2019.5.11.로 기재하였으나 현황조사서에 첨부된 서인천세무서 발행 상가건물임대차현황서상 사업자등록신청일은 2019.5.8.이므로 이를 기준으로 함

※ 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요
비고란
<ul style="list-style-type: none"> -일괄매각, 제시외 건물 포함(옥상에 계단실, 소유권자 미상의 태양광발전시설이 소재) -목록1. 사다리형 토지로 근린생활시설 건부지로 이용중 -목록2. 지1층(주차장,기계실,전기실,방재실 및 관리실), 1층(제1,2종 근린생활시설, 자전거보관소), 2~3층(제1,2종 근린생활시설) 입 -2026. 1. 29.자 김형욱으로부터 '임차인들이 공실 관리비를 대납하여 건물을 보존중'이라는 내용의 진정서가 접수되어 있음

※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

2023타경17279

[물건 1]

- 인천광역시 서구 석남동 223-85
공장용지 1944㎡
- 인천광역시 서구 석남동 223-85 석남동제이엠건설사옥
[도로명주소] 인천광역시 서구 봉수대로 268
위 지상
철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(무근콘크리트)지붕 지하1층 지상3층 제
1,2종근린생활시설

지1층 1496.43㎡
1층 1067.17㎡
2층 1217.49㎡
3층 1217.49㎡

- 제시외 2-1 계단실 철골철근콘크리트구조 29㎡
2-2 계단실외 철골철근콘크리트구조 121㎡
2-3 태양광발전설비 경량철골조 1식㎡

감정평가액		13,482,991,860	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.19	13,482,991,860	1,348,299,200
2회	2026.02.25	9,438,094,000	943,809,400
3회	2026.04.02	6,606,665,000	660,666,500
4회	2026.05.07	4,624,665,000	462,466,500

-일괄매각, 제시외 건물 포함(옥상에 계단실, 소유권자 미상의 태양광발전시설이 소재)
-목록1. 사다리형 토지로 근린생활시설 건부지로 이용중
-목록2. 지1층(주차장,기계실,전기실,방재실 및 관리실), 1층(제1,2종 근린생활시설, 자전거보관소), 2~3층(제1,2종 근린생활시설)임
-2026. 1. 29.자 김형욱으로부터 '임차인들이 공실 관리비를 대납하여 건물을 보존중'이라는 내용의 진정서가 접수되어 있음