

인천지방법원

매각물건명세서

사건	2024타경577440 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 4.	담임법관 (사법보좌관)	오재홍	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022. 12. 26. 가압류			배당요구종기	2025. 3. 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 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기 간 (점유기간)	보증금		차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
박상준		현황조사	주거 임차인							
박한나	전부	등기사항 전부증명서	임차권자		1차: 160,000,000 2차: 168,000,000			2020.08.06.	1차: 2020.08.06. 2차: 2022.07.18.	2024.11.27.
신동진	전부	등기사항 전부증명서	임차권자		1차: 160,000,000			2020.08.06.	1차: 2020.08.06.	
<p><비고></p> <ul style="list-style-type: none"> - 박상준: 전입신고를 하지 않고, 월세로 살고 있다고 함.(현황조사서 참고) - 박한나: 경매신청채권자이면서 임차인이자 임차권자이며 주택임차권등기일은 2024.01.25.이고, 배당요구일자는 경매신청일임. 1차 계약시 임차인은 박한나, 신동진 공동임차인이고, 2차 계약시 임차인은 계약갱신권으로 박한나 단독임차인임. 보증금 168,000,000원 중 8,000,000원은 2022.06.20. 갱신계약시에 증액되었으며, 증액분에 대한 확정일자는 2022.07.18.임. - 신동진: 1차 계약시 임차인 박한나와 공동임차인임. <p>※ 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.</p> <p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매수인에게 대항할 수 있는 을구 3번 임차권등기 있음. 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
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

2024타경577440

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 남동구 논현동 631-4
아라트라운
[도로명주소] 인천광역시 남동구 논현역로 6

철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층 업무시설

지3층 468.54㎡

지2층 593.91㎡

지1층 593.91㎡

1층 342.33㎡

2층 417.77㎡

3층 417.77㎡

4층 417.77㎡

5층 417.77㎡

6층 417.77㎡

7층 417.77㎡

8층 417.77㎡

9층 417.77㎡

10층 417.77㎡

11층 417.77㎡

12층 417.77㎡

13층 417.77㎡

14층 419.75㎡

15층 419.75㎡

옥탑1층 61.87㎡

전유부분의 건물의 표시

15층1505호

철근콘크리트구조

53.78㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 남동구 논현동 631-4
대 774.6㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 774.6분의 10.67

감정평가액

219,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2026.02.27	219,000,000	21,900,000
2회	2026.04.06	153,300,000	15,330,000
3회	2026.05.07	107,310,000	10,731,000
4회	2026.06.12	75,117,000	7,511,700
