인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경1724 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 15.	담임법관 (사법보좌관)	오재홍 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2017. 4. 28. 근저당권			배당요구종기	2026. 1. 16.

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(체류지변경신고)일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
신진영		현황조사	주거 임차인				2023.3.14.		
	전부	권리신고	주거 임차인	2023.3.14.~ 현재까지	50,000,000	1,000,000	2023.3.14.	2023.3.14.	2025.11.21.

<비고>

신진영:

- 임차인은 권리신고 및 배당요구신청서 상 배당요구금액을 임대차보증금 외에 거실 온수누수공사 및 분배기 배관교체 비용(1,200,000원)을 포함하여 배당요구함.

- 임대인(채무자)의 법인인감증명서가 첨부된 2025. 2.경 작성한 합의서가 제출되었으며, 위 합의서 제2항에 "2025.3.15. 이후부터 발생되는 월 임대료는 없는 것으로 한다.(무상으로 거주한다.), 제4항에 "2025.3.15. 이후 발생되는 모든 문제(관리비, 아파트 하자 등)에 대해서 임차인은 임대인에게 이의를 제기하지 않는다."는 내용이 기재되어 있음(2025.11.21.자 임차인 제출, 권리신고 및 배당요구신청서).

※ 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: 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

2025타경1724

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 계양구 용종동 228-1
초정마을하나아파트
313동
[도로명주소] 인천광역시 계양구 계양문화로 168

철근콘크리트조 슬래브지붕
18층 아파트
1층 803.04㎡
2층 795.48㎡
3층 792.24㎡
4층 792.24㎡
5층 792.24㎡
6층 792.24㎡
7층 792.24㎡
8층 792.24㎡
9층 792.24㎡
10층 792.24㎡
11층 792.24㎡
12층 792.24㎡
13층 792.24㎡
14층 792.24㎡
15층 792.24㎡
16층 792.24㎡
17층 792.24㎡
18층 792.24㎡
지하 762.36㎡

전유부분의 건물의 표시

10층1001호
철근콘크리트조
84.99㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 계양구 용종동 228-1
대 34712㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 34,712분의 38.294

감정평가액 423,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.12.01	423,000,000	42,300,000
2회	2027.01.20	296,100,000	29,610,000
3회	2027.03.02	207,270,000	20,727,000
4회	2027.04.02	145,089,000	14,508,900