인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경1598 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 12.	담임법관 (사법보좌관)	김연희 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2025. 1. 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 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)
강민호	1601호 전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2023. 7. 24. ~	170,000,000		2023. 7. 24.	2023. 6. 27.	

<비고>

강민호:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2025. 5. 15.임.

※ 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

매수인에게 대항할 수 있는 을구 9번 임차권등기(임대차보증금 170,000,000원, 전입일자 2023.7.24. 확정일자 2023.6.27.) 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

대지권 미등기이며 대지권 유무는 알 수 없으나 최저매각가격에는 대지권 가격이 포함되었으며 인천 미추홀구청으로부터 소유 대지권 비율 6406.7분의 15.952 ㎡에 대하여 지역주택조합이 취득하는 조합원용 부동산은 조합원이 취득하는 것으로 본다는 사실조회 회신 있음(2025. 12. 17.자)

※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

2025타경1598

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 미추홀구 용현동 701
용현오션뷰경남아너스빌
202동
[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 아암대로 118

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 37층
공동주택(아파트)
1층 40.7516㎡
2층 162.0596㎡
3층 162.0596㎡
4층 162.0596㎡
5층 162.0596㎡
6층 162.0596㎡
7층 162.0596㎡
8층 162.0596㎡
9층 162.0596㎡
10층 162.0596㎡
11층 162.0596㎡
12층 162.0596㎡
13층 162.0596㎡
14층 162.0596㎡
15층 162.0596㎡
16층 162.0596㎡
17층 162.0596㎡
18층 96.3242㎡
19층 162.0596㎡
20층 162.0596㎡
21층 162.0596㎡
22층 162.0596㎡
23층 162.0596㎡
24층 162.0596㎡
25층 162.0596㎡
26층 162.0596㎡
27층 162.0596㎡
28층 162.0596㎡
29층 162.0596㎡
30층 162.0596㎡
31층 162.0596㎡
32층 162.0596㎡
33층 162.0596㎡
34층 162.0596㎡

35층 162.0596㎡
36층 162.0596㎡
37층 162.0596㎡
옥탑1층 37.8399(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시
16층1601호
철근콘크리트구조 59.8058㎡

대지권의 목적인 토지의 표시
토지의 표시 : 1. 인천광역시 미추홀구 용현동 701
대 6406.7㎡

감정평가액		305,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.12	305,000,000	30,500,000
2회	2026.12.14	213,500,000	21,350,000
3회	2027.02.02	149,450,000	14,945,000
4회	2027.03.19	104,615,000	10,461,500

대지권 미등기이며 대지권 유무는 알 수 없으나 최저매각가격에는 대지권 가격이 포함되었으며 인천 미추홀구청으로부터 소유대지권 비율 6406.7분의 15.952 ㎡에 대하여 지역주택조합이 취득하는 조합원용 부동산은 조합원이 취득하는 것으로 본다는 사실조회 회신 있음(2025. 12. 17.자)