인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경513170 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 8. 20.	담임법관 (사법보좌관)	원채연	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2023.04.18. 압류			배당요구종기	2024. 11. 15.	

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)
안재민	현황상 401호 (공부상 403호)	현황조사	주거 임차인				2024.03.19		
이다연	공부상 401호	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2021.05.28.~	150,000,000		2021.05.28.	2021.04.27.	
주택도시보증공사 (임차인:이다연)	현황상 403호 (공부상 401호)	권리신고	주거 임차권자	2021.05.28.~ 2023.05.28.	150,000,000		2021.05.28.	2021.04.27.	2024.03.05.

<비고>

이다연 : 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2023.8.25.임

주택도시보증공사(임차인:이다연) : 경매신청채권자로 배당요구일자는 경매신청일이며 임차권자 이다연의 임차보증금반환채권의 양수인으로, 우선변제권 승계함

※ 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 임차권등기가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

1. 본건은 공부(건축물대장상 건축물현황도 401호)와 현황(실제 현관문표시 403호)이 불일치한 상태임. 감정평가는 공부(건축물현황도)를 기준으로 평가하였고, 401호와 403호는 면적 및 평가금액이 동일한 것으로 판단됨(감정평가서 참조)

2. 인천 부평구 건축과의 2024.9.26. 사실조회 회신서에 따르면 건물의 등기기록상 최종 소유자가 건축물표시변경신청으로 오류를 시정할 수 있다고 함. 따라서 공부와 현황을 일치시키기 위해 매수인의 건축물표시(건축물현황도) 변경신청을 하여야 함.

※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

2024타경513170

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 부평구 부평동 147-3
광명아트빌
[도로명주소] 인천광역시 부평구 부평문화로105번길 45

철근콘크리트조 평스라브지붕
5층 공동주택 및 근린생활시설
1층 107.94㎡
2층 197.54㎡
3층 197.54㎡
4층 197.54㎡
5층 197.54㎡

전유부분의 건물의 표시

4층401호
철근콘크리트조
46.42㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 부평구 부평동 147-3
대 294.5㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 294.5분의 16.7

감정평가액		162,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.09.14	162,000,000	16,200,000
2회	2026.10.27	113,400,000	11,340,000
3회	2026.11.26	79,380,000	7,938,000
4회	2027.01.14	55,566,000	5,556,600

1. 본건은 공부(건축물대장상 건축물현황도 401호)와 현황(실제 현관문표시 403호)이 불일치한 상태임. 감정평가는 공부(건축물현황도)를 기준으로 평가하였고, 401호와 403호는 면적 및 평가금액이 동일한 것으로 판단됨(감정평가서 참조)
2. 인천 부평구 건축과의 2024.9.26. 사실조회 회신서에 따르면 건물의 등기기록상 최종 소유자가 건축물표시변경신청으로 오류를 시정할 수 있다고 함. 따라서 공부와 현황을 일치시키기 위해 매수인의 건축물표시(건축물현황도) 변경신청을 하여야 함.