인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경584356 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 22.	담임법관 (사법보좌관)	원채연 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2024. 12. 30. 강제경매개시결정			배당요구종기	2025. 3. 24.

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)
신대운	전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2022. 3. 24.~	160,000,000		2022. 3. 24.	2022. 2. 23.	
	전부	현황조사	주거 임차인				2022. 3. 24.		
	전부	권리신고	주거 임차인	2022. 3. 24.~ 현재	160,000,000		2022. 3. 24.	2022. 2. 23.	2025. 1. 22.

<비고>

신대운은 경매신청채권자 및 주택임차권등기권자로서, 주택임차권등기일은 2024. 5. 21.이고, 배당요구일자는 2025. 1. 22.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 순위7번 임차권등기(배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함)

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

2024타경584356

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 미추홀구 용현동 686-24
샤인아파트
[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 능해길 15-33

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕
5층 공동주택:제2종근린생활시설
1층 54.5㎡
2층 103.61㎡
2층 89.53㎡
3층 178.17㎡
4층 178.17㎡
5층 172.82㎡

전유부분의 건물의 표시

4층 402호
철근콘크리트조 82.615㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 미추홀구 용현동 686-24
대 270.8㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 270.8분의 31.03

감정평가액		164,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.23	39,376,000	3,937,600
2회	2027.01.11	27,563,000	2,756,300
3회	2027.02.17	19,294,000	1,929,400
4회	2027.03.25	13,506,000	1,350,600
