

인 천 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경565751 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 6. 17.		담임법관 (사법보좌관)	신기록	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시			별지 기재와 같음	최선순위 설정	2023. 11. 28. 근저당권			배당요구종기	2025. 1. 2.		
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(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
강용우	학익동 36-5	현황조사	주거 임차인					2003.07.31			
김서운 레	학익동 36-5	현황조사	주거 임차인					2014.07.18			
김용숙	학익동 36-5, 36-9	현황조사	주거 임차인					2020.10.27			
이명옥	학익동 36-9	현황조사	주거 임차인					2021.03.11			
이성훈	학익동 36-9	현황조사	주거 임차인					2019.05.21			
이희석	학익동 36-5 (17호)	현황조사	주거 임차인					1972.08.16			
장영매	학익동 36-9	현황조사	주거 임차인					1984.08.06			
지현숙	학익동 36-5	현황조사	주거 임차인					1999.08.30			
최수영	학익동 36-5	현황조사	주거 임차인					1979.07.22			
한영선	학익동 36-9	현황조사	주거 임차인					2012.08.27			
〈비고〉 점유자 전체 : 학익동 36-5 또는 36-9의 공유자											
※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생 할											

〈비고〉

점유자 전체 : 학익동 36-5 또는 36-9의 공유자

※ 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
-목록1.2.4. 일괄매각, 목록1. 지상 제시외건물 제외 -목록1.4. 지분매각(공유자우선매수 적용 안됨) -목록1. 4. 토지는 수인의 공유지분으로서, 공유자별위치확인이 불가능한 바, 토지 전제를 기준으로 평가하되, 김서현의 지분비율에 의하여 평가가액을 결정하였음. -목록2. 건물의 위치확인은 건축물 벽면에 우체통(김서현 표기)이 있는 호수(감정평가서상 현황사진 참조) 및 인근 건물(옆 건물) 주민으로부터 구두 조사에 의한 것으로서, 추후 소유건물 위치에 대한 재확인이 필요할 것으로 추정됨. -목록1. 4. 토지는 그 지상에 다수의 제시외 건물이 존재하고, 도로명 표시가 없는 건물과 1개의 도로명주소가 부착된 건물에도 출입문으로 보아 다수의 세대가 거주한 듯하므로 경매시 참고 바람.(현황보고서상) - 본건의 위치는 지적도 등을 이용하여 목록에 의하여 대략적으로 정하였으므로 정확한 경계점, 위치, 지적 등에 대하여는 측량전문가의 측량이 필요함(경매시 참고 바람) -목록1.2.4.는 2023년경 재개발 평가를 진행한 것으로 조사됨(감정평가서 참조). -목록1.2.4.는 학골 가로주택정비사업 지역내에 있는 부동산으로 시행자는 학골 가로주택정비사업조합이며, 추진현황은 건축(통합)심의 신청에 따른 관계기관(부서) 협의 중(2026. 4. 16.자 인천광역시 미추홀구 사실조회서에 의함)

※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

2024타경565751

[물건 1]

1. 인천광역시 미추홀구 학익동 36-5
대 1378㎡

매각지분 공유자 689,000분의15,500 갑구 순위번호 96번 김서현 지분 전부

2. 인천광역시 미추홀구 학익동 36-5
위 지상
13호
흙 벽돌조 시멘트 기와지붕 단층
주택
17.50㎡

4. 인천광역시 미추홀구 학익동 36-9
대 1033㎡

매각지분 공유자 11,714,220,000분의102,060,000 갑구 순위번호 48번 김서현 지분 전부

감정평가액		90,725,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.07.16	90,725,000	9,072,500
2회	2026.08.18	63,507,000	6,350,700
3회	2026.09.17	44,454,000	4,445,400
4회	2026.11.02	31,117,000	3,111,700

-목록1.2.4. 일괄매각, 목록1. 지상 제시외건물 제외
-목록1.4. 지분매각(공유자우선매수 적용 안됨)
-목록1. 4. 토지는 수인의 공유지분으로서, 공유자별
위치확인이 불가능한 바, 토지 전제를 기준으로 평가하
되, 김서현의 지분비율에 의하여 평가가액을 결정하였
음.
-목록2. 건물의 위치확인은 건축물 벽면에 우체통(김
서현 표기)이 있는 호수(감정평가서상 현황사진 참조)
및 인근 건물(옆 건물) 주민으로부터 구두 조사에 의한
것으로서, 추후 소유건물 위치에 대한 재확인이 필요

할 것으로 추정됨.

-목록1. 4. 토지는 그 지상에 다수의 제시외 건물이 존재하고, 도로명 표시가 없는 건물과 1개의 도로명주소가 부착된 건물에도 출입문으로 보아 다수의 세대가 거주한 듯하므로 경매시 참고 바람.(현황보고서상)

- 본건의 위치는 지적도 등을 이용하여 목측에 의하여 대략적으로 정하였으므로 정확한 경계점, 위치, 지적 등에 대하여는 측량전문가의 측량이 필요함(경매시 참고 바람)

-목록1.2.4.는 2023년경 재개발 평가를 진행한 것으로 조사됨(감정평가서 참조).

-목록1.2.4.는 학골 가로주택정비사업 지역내에 있는 부동산으로 시행자는 학골 가로주택정비사업조합이며, 추진현황은 건축(통합)심의 신청에 따른 관계기관(부서) 협의 중(2026. 4. 16.자 인천광역시 미추홀구 사실조회서에 의함)

열람용