

인천지방법원 부천지원
매각물건명세서

사건	2025타경34012 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 8.	담임법관 (사법보좌관)	이광구	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2021.8.11. 근저당권 2023.6.30. 근저당권(목록 2, 4.)		배당요구종기	2025. 10. 10.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자과 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)	
곽호영		현황조사	공장 임차인	2023.12.11.~ 2025.12.10.		1,500,000	2023.12.15.			
주식회 사 다사다		현황조사	공장 임차인	2025.04.30.~ 2025.12.31.		1,000,000	2025.05.01.			
<비고>										
※ 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										
이 사건 매각에서 제외되는 목록1. 토지와 인접토지 양지상에 소재하는 제시외 건물(창고 벽체이용 파이프조 및 판넬조 판넬지붕 205㎡)을 위한 법정지상권 성립 여부는 불분명.										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
일괄매각, 제시외 건물(옥탑, 창고, 기계실, 통로) 각 평가 및 매각에 포함. 단, 목록1. 토지와 인접토지 양지상에 소재하는 제시외 건물(창고 벽체이용 파이프조 및 판넬조 판넬지붕 205㎡)은 매각에서 제외함. 목록3. 토지상에 소재하는 컨테이너 및 천막 등은 이동이 가능하여 평가 및 매각에서 각 제외함. 이 사건의 채무자겸소유자가 추가감정 요청한 HACCP 인증설비는 평가가 매우 곤란하거나 불가능한 경우(감정평가에 관한 규칙 제3조)에 해당되어 평가에서 제외함. 제1회 최저매각가격은 매각에서 제외되는 목록1. 토지와 인접토지 양지상에 소재하는 제시외 건물로 인하여 위 목록1. 토지의 소유권행사가 제한받는 가격 금 19,416,000원을 차감한 가격임. 특별매각조건 : 매수신청보증금은 최저매각가격의 20%임.										

※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

2025타경34012

[물건 1]

1. 경기도 김포시 대곶면 약암리 643-120
대 838㎡
2. 경기도 김포시 대곶면 약암리 643-120 가동
[도로명주소] 경기도 김포시 대곶면 약암로 775-84
위 지상
일반철골구조 준불연판넬지붕 2층 제1종근린생활시설
1층 155㎡
2층 155㎡

- 제시외 2-1 기계실 판넬조 판넬지붕 1㎡
2-2 창고 벽체이용파이프조 및 판넬조판넬지붕 108.5㎡
2-3 통로 벽체이용 판넬조 6㎡
2-4 옥탑 일반철골구조 준불연판넬지붕 13.99㎡
2-5 기계실 벽체이용 판넬조 10㎡

3. 경기도 김포시 대곶면 약암리 643-121
대 778㎡
4. 경기도 김포시 대곶면 약암리 643-121 가동
[도로명주소] 경기도 김포시 대곶면 약암로 775-82
위 지상
일반철골구조 준불연판넬지붕 2층 제2종근린생활시설
1층 155㎡
2층 155㎡

- 제시외 4-1 옥탑 일반철골구조 준불연판넬지붕 13.99㎡

5. 경기도 김포시 대곶면 약암리 643-124
도로 13㎡
6. 경기도 김포시 대곶면 약암리 643-125
도로 19㎡

감정평가액

1,940,016,900

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.03	941,095,000	94,109,500
2회	2026.12.01	658,767,000	65,876,700
3회	2027.01.12	461,137,000	46,113,700
4회	2027.03.02	322,796,000	32,279,600

일괄매각, 제시외 건물(옥탑, 창고, 기계실, 통로) 각 평가 및 매각에 포함. 단, 목록1. 토지와 인접토지 양지상에 소재하는 제시외 건물(창고 벽체이용 파이프조 및 판넬조 판넬지붕 205㎡)은 매각에서 제외함.

목록3. 토지상에 소재하는 컨테이너 및 천막 등은 이동이 가능하여 평가 및 매각에서 각 제외함.

이 사건의 채무자점소유자가 추가감정 요청한 HACCP 인증설비는 평가가 매우 곤란하거나 불가능한 경우(감정평가에 관한 규칙 제3조)에 해당되어 평가에서 제외함.

제1회 최저매각가격은 매각에서 제외되는 목록1. 토지와 인접토지 양지상에 소재하는 제시외 건물로 인하여 위 목록1. 토지의 소유권행사가 제한받는 가격 금 19,416,000원을 차감한 가격임.

특별매각조건 : 매수신청보증금은 최저매각가격의 20%임.