대 구 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2026타경100235 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 12.	담임법관 (사법보좌관)	김은숙 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2024. 1. 17. 압류			배당요구종기	2026. 4. 8.

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)
박재범	803호 전부	등기사항전부증명서	주거 임차권자	2022.04.20.~ 현재까지	230,000,000		2022.04.22.	2022.04.04.	

<비고>

박재범:주택임차권등기권자이며 주택임차권등기일은 2024.4.24.임. 신청채권자 주택도시보증공사에게 임차보증금 채권을 양도함. 신청채권과 동일채권임.

※ 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 순위 9번 임차권등기(2024.4.24.등기) 있음(임대차보증금 2억3천만원, 전입일 2022.4.22., 확정일자 2022.4.4.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수하나 신청채권자가 대항력포기 확약서 제출함.

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

2026. 7. 22.자 신청채권자 주택도시보증공사(주택임차권자 박재범의 양수인)가 우선변제권만 주장하며 대항력 포기한다는 확약서 제출됨(전액 변제 받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임대차 보증금 반환청구권 포기하며 임차권등기 말소 동의한다는 서면 제출).

※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

2026타경100235

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경상북도 경산시 중방동 328-1
대화타워펠리스2
[도로명주소] 경상북도 경산시 경안로39길 49

철근콘크리트구조 경사 및 평슬라브지붕 지하1층 지상20층 아파트,오피스텔
지1 1154.1169㎡
1층 65.256㎡
2층 240.7554㎡
2층 104.5935㎡
3층 240.7554㎡
3층 104.5935㎡
4층 240.7554㎡
4층 104.5935㎡
5층 240.7554㎡
5층 104.5935㎡
6층 240.7554㎡
6층 104.5935㎡
7층 240.7554㎡
7층 104.5935㎡
8층 240.7554㎡
8층 104.5935㎡
9층 325.6537㎡
10층 325.6537㎡
11층 325.6537㎡
12층 325.6537㎡
13층 325.6537㎡
14층 325.6537㎡
15층 325.6537㎡
16층 325.6537㎡
17층 325.6537㎡
18층 325.6537㎡
19층 325.6537㎡
20층 331.8783㎡

전유부분의 건물의 표시

8층803호
철근콘크리트구조 60.4029㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경상북도 경산시 중방동 328-1
대 2077㎡

대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 2,077분의 26.5035

감정평가액		194,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.05	194,000,000	19,400,000
2회	2026.12.03	135,800,000	13,580,000
3회	2027.01.08	95,060,000	9,506,000
4회	2027.02.05	66,542,000	6,654,200

2026. 7. 22.자 신청채권자 주택도시보증공사(주택임차권자 박재범의 양수인)가 우선변제권만 주장하며 대항력 포기한다는 확약서 제출됨(전액 변제 받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임대차 보증금 반환청구권 포기하며 임차권등기 말소 동의한다는 서면 제출).