대 구 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경10166 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 10. 27.	담임법관 (사법보좌관)	최규태	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2025.12.22. 경매개시결정			배당요구종기	2026. 3. 4.	

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)
최재영	전유부분 전부	등기사항전부증명서	조사된 내용없음 임차권자		140,000,000		2020.11.23.	2020.10.23.	

<비고>

최재영:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024. 11. 29.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 순위번호 11번 주택임차권 등기(임차보증금 140,000,000원, 전입일 2020.11.23., 확정일자 2020.10.23.)가 있으므로 배당에서 보증금이 전액 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수하나 신청채권자가 대항력포기 확약서를 제출함.

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

2026.7.22.자 경매신청채권자인 주택도시보증공사로부터 우선변제권인 임차보증금반환채권(140,000,000원)을 배당에서 전액 변제받지 못하더라도 그 잔액에 대하여 임차보증금반환청구권 및 대항력을 포기하고 위 주택임차권등기(접수 제40443호)를 말소하는 것에 동의한다는 확약서 제출됨.

※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

2025타경10166

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

경상북도 경산시 중산동 35-3
경남신성아파트
112동
[도로명주소] 경상북도 경산시 성암로21길 69

철근콘크리트조 스라브지붕 21층 아파트
1층 479.760㎡ 2층 448.419㎡
3층 448.419㎡ 4층 448.419㎡
5층 448.419㎡ 6층 448.419㎡
7층 448.419㎡ 8층 448.419㎡
9층 448.419㎡ 10층 448.419㎡
11층 448.419㎡ 12층 448.419㎡
13층 448.419㎡ 14층 448.419㎡
15층 448.419㎡ 16층 448.419㎡
17층 448.419㎡ 18층 448.419㎡
19층 448.419㎡ 20층 448.419㎡
21층 448.419㎡ 지층 456.240㎡

전유부분의 건물의 표시

1층106호
철근콘크리트조
59.94㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경상북도 경산시 중산동 35-3 대 44025.6㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 44,025.6분의 29.564

감정평가액		127,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.23	127,000,000	12,700,000
2회	2026.12.21	88,900,000	8,890,000
3회	2027.01.19	62,230,000	6,223,000
4회	2027.02.23	43,561,000	4,356,100

2026.7.22.자 경매신청채권자인 주택도시보증공사로

	부터 우선변제권인 임차보증금반환채권(140,000,000원)을 배당에서 전액 변제받지 못하더라도 그 잔액에 대하여 임차보증금반환청구권 및 대항력을 포기하고 위 주택임차권등기(접수 제40443호)를 말소하는 것에 동의한다는 확약서 제출됨.