대 구 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2026타경100200 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 11. 9.	담임법관 (사법보좌관)	유상목 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2023. 2. 16. 근저당권			배당요구종기	2026. 4. 6.

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)
천현정		현황조사	주거 임차인				2023.03.28.		

<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

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

범양아파트 가로주택정비사업이 진행 중임(별지 대구 수성구 사실조회회신 참조)

※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

2026타경100200

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

대구광역시 수성구 범어동 63-115
범양아파트
[도로명주소] 대구광역시 수성구 청호로92길 15

철근콘크리트조 스라브즙 5층건
1층 건평 508.52㎡
의 2층 3층 4층 5층 각 503.90㎡
지층 173.30㎡ 옥탑 46.80㎡
의 철근콘크리트조 스라브즙
보이라실지하 43.86㎡
1층 6.27㎡

전유부분의 건물의 표시

2층202호
철근콩크리트조
51.31㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 대구광역시 수성구 범어동 63-115
대 1855㎡
2. 동 소 63-116
도로 183㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권
대지권의비율 : 1, 2. 40분의 1

감정평가액		280,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.04	280,000,000	28,000,000
2회	2026.12.02	196,000,000	19,600,000
3회	2027.01.07	137,200,000	13,720,000
4회	2027.02.04	96,040,000	9,604,000

범양아파트 가로주택정비사업이 진행 중임(별지 대구 수성구 사실조회회신 참조)

사실조회 답변서

(2026타경100200 부동산임의경매)

범양아파트 가로주택정비사업 관련

1. 범양아파트 진행중인 정비사업의 근거법령(도시개발법, 도시정비법, 소규모정비법 등)은 어떤 것인지?

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

2. 해당 법령의 어느 단계까지 사업이 진행되었는지?

- 2020. 12. 15. : 조합설립인가
- 2024. 12. 13. : 건축위원회 심의(區)-조건부 의결
- 2025. 12. 24. : 건축위원회 변경 심의(區)-조건부 의결
- 이후 진행상황 없음

3. 이 사건 소유자 국중년이 범양아파트 가로주택정비사업조합의 조합원인지?

- 범양아파트 가로주택정비사업조합의 조합원 명부상 조합원에 해당함

4. 조합원이라면 수분양자로서 특정호수를 분양받았는지 여부

- 현재 사업시행계획(관리처분계획 포함) 인가 전 단계로, 특정 동·호수 분양은 미확정

5. 이 사건 부동산이 해당 사업의 보류지 또는 체비지 해당 여부

- 기존 조합원이 소유한 종전자산으로, 보류지 또는 체비지에 해당하지 아니함

6~7. 이 사건 경매매수인이 소유자 국중년의 지위를 승계취득하는지, 승계취득한다면 경매매수인이 부담할 부분이 있는지, 경매매수인이 조합에 위 승계를 위하여 별도로 취하여할 조치가 있는지? 승계취득하지 못한다면 그 이유와 그 근거가 되는 법령은 무엇인지?

- 현재 수성구는 투기과열지구에서 해제되어 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제24조 제2항에 따른 조합원 자격 양도 제한 대상이 아니므로 경매매수인의 조합원 지위승계가 가능할 것으로 판단되며, 경매매수가 부담할 조합원 부담금, 승계 절차 및 필요 서류 등 구체적인 사항은 해당 정비사업 조합으로 확인 필요(정관 확인 필요)

8. 이 사건 대지 지상에 건물이 소재하는바, 철거가 되었는지 여부 또는 철거가 되지 않았다면 철거 예정 시점은 언제인지?

- 사업시행계획인가 및 이주 절차 완료 후 철거 진행 예정이며, 철거 예정 시기는 미정

9. 그 밖에 이 사건 부동산의 경매와 관련하여 참고사항

- 본 사업은 현재 건축위원회 심의를 완료하고 사업시행계획인가를 준비 중인 단계로, 향후 정비사업 추진 과정에서 인가 내용 및 권리관계가 변경될 수 있음