대 구 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경10173 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 11. 2.	담임법관 (사법보좌관)	윤민철	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2025.12.22. 강제경매개시결정			배당요구종기	2026. 3. 3.	

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)
전인환	1102호	등기사항전부증명서	주거 임차권자		190,000,000		2019.11.28.	2019.10.28.	
한국주택금융공사	1102호	권리신고	주거 임차인		190,000,000		2019.11.28	2019.10.28	2025.12.20.

<비고>

전인환:임차보증금 1차 금 210,000,000원, 확정일자 2019.10.28., 2차 금 190,000,000원, 확정일자 2023.10.31., 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024.12.05.임

한국주택금융공사:경매신청채권자로 임차인 전인환의 임차보증금반환채권 양수인임(대항력및우선변제권 승계), 배당요구일자는 경매신청일임

※ 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 1번 임차권등기(2024. 12. 5. 등기) 있음(임대차보증금 2억 1천만 원(1차), 1억 9천만 원(2차), 전입일 2019. 11. 28., 확정일자 2019. 10. 28.(1차), 2023. 10. 31.(2차)). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

본건 공부상 소재지는 '신서동 818-10, 818-13, 818-14 삼지상'이나 실제 토지 합병되어 '신서동 818-10 지상' 소재(감정평가서 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

2025타경10173

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

대구광역시 동구 신서동 818-10, 818-13, 818-14
명가클래식
[도로명주소] 대구광역시 동구 반야월로 343

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 공동주택 및 업무시설
지1 58.75㎡
1층 16.44㎡
2층 205.04㎡
3층 91.26㎡
3층 75.26㎡
3층 22.52㎡
4층 173.04㎡
5층 173.04㎡
6층 173.04㎡
7층 173.04㎡
8층 173.04㎡
9층 173.04㎡
10층 173.04㎡
11층 173.04㎡
12층 173.04㎡

전유부분의 건물의 표시

11층1102호
철근콘크리트구조 69.13㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 대구광역시 동구 신서동 818-10 대 659㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 659분의 29.1395

감정평가액		191,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.25	45,859,000	4,585,900
2회	2026.12.23	32,101,000	3,210,100
3회	2027.01.27	22,471,000	2,247,100
4회	2027.02.24	15,730,000	1,573,000

본건 공부상 소재지는 '신서동 818-10, 818-13, 818-14 삼지상'이나 실제 토지 합병되어 '신서동 818-10 지상' 소재(감정평가서 참조)