대 구 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2026타경101540 부동산임의경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 11. 13.	담임법관 (사법보좌관)	김규현 전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2021.10.14. 근저당권			배당요구종기	2026. 8. 26.

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)
조사된 임차내역없음									

<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

대현2동강변주택재건축정비사업이 진행 중으로 2021. 6. 30. 관리처분계획인가 되었으나 이전고시 진행 전이며 철거되지 않은 상태임. 조합원 지위 승계취득이 가능함.(답변서 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

2026타경101540

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

대구광역시 북구 대현동 417-1

철근콩크리트조 슬래브지붕 4층
아파트 및 점포
1층 123평1홉
(내 점포 85평2홉8작)
2층 115평2홉3작
3층 115평2홉3작
4층 96평7홉
지하점포 94평1홉5작

전유부분의 건물의 표시

3층303호
철근콩크리트조
66.28㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 대구광역시 북구 대현동 417-1 대 812.9㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 812.9분의 26.4464

감정평가액		280,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.12.08	280,000,000	28,000,000
2회	2027.01.06	196,000,000	19,600,000
3회	2027.02.03	137,200,000	13,720,000
4회	2027.03.03	96,040,000	9,604,000

대현2동강변주택재건축정비사협이 진행 중으로 2021. 6. 30. 관리처분계획인가 되었으나 이전고시 진행 전이며 철거되지 않은 상태임. 조합원 지위 승계취득이 가능함.(답변서 참조)

출력자:이택흠, 다운로드일시:2026.11.13 10:32
법원명:대구지방법원, 사건번호:2026타경101540, 제출일시:2026.06.29 13:30

답 변 서

사 건	2026타경101540 부동산임의경매
채 권 자	케이에프아이이오일일유동화전문유한회사(양도인:중소기업은행)
채 무 자	주식회사 영승조경랜드
소 유 자	대현2동강변주택재건축정비사업조합

이 사건에 관한 사실조회서에 대해 아래와 같이 답변 드립니다.

다 음

1. 별지 목록 기재 부동산 관련하여 정비사업 등 개발사업이 진행 중이라면 해당 개발사업의 근거법령(도시개발법, 도시정비법, 소규모정비법 등)은 어떤것인지 (즉, 해당 사업은 어떤 법령에 근거한 사업인)

- 답변 : 도시정비법 중 재건축에 해당합니다.

2. 해당사업에 근거가 적용되는 법령등이 확정되었다면, 근거가 되는 법령등의 시행경과규정(부칙) 등에 따를 때, 구법(구 토지구획정비사업법, 구 주택건설촉진법등)의 적용대상인지 아니면 현행 도시정비법, 소규모정비법등의 적용대상인지

- 답변 : 현행 도시정비법의 적용 대상입니다.

119484

우편 제출
2026.06.29
대구지방법원
민사집행과

출력자:이택흠, 다운로드일시:2026.11.13 10:32
법원명:대구지방법원, 사건번호:2026타경101540, 제출일시:2026.06.29 13:30

3. 해당 법령의 어느 단계까지 사업이 진행되었는지

- 시공사(GS건설) 선정이 완료되었고, 2021.06.30. 관리처분인가까지 완료 되었으나 대구시의 건설경기의 문제와 이주의 문제로 인하여, 현재 철거가 진행이 되지 않고 있는 상황이며 2025년 11월 HUG 대출연장을 2030년까지로 연장시켜 놓은 상태입니다.

가. 정비사업의 단계별로 구체적인 일자를 기재해 주시기 바랍니다.

① 조합 설립인가일 : **2017년 8월 24일**

②사업시행계획 인가 및 고시일 : **2019년 12월 20일**

③ 분양신청기간 : **분양예정이며, 일정은 미정**

④ 관리처분계획 인가 및 고시일 :

- 관리처분계획인가일 : 2021년 6월 30일

- 관리처분계획인가 고시일 : 2021년 7월 12일

⑤ 이전고시일(도시재개발일 경우 분양처분일, 입체환지일 경우 환지처분일):

- 현재 이전고시 진행전입니다.

⑥ 기타 :

나. 위 내용 중 특히 ⑤ 이전고시일(도시재개발일 경우 분양처분일, 입체환지일 경우 환지처분일)과 관련하여 도시정비법 제86조 제1항 단서에 의하여 일부에 대한 이전고시가 순차적으로 난 경우 최초의 이전고시일을 밝혀 주시기 바랍니다.

- 현재 이전고시 진행전입니다.

출력자:이택흠, 다운로드일시:2026.11.13 10:32
법원명:대구지방법원, 사건번호:2026타경101540, 제출일시:2026.06.29 13:30

4.관리처분계획이 수립되었다면, 이 사건 소유자는 해당사업으로 조성될 새로운 대지 또는 건축물 등의 소유권을 취득하는 자인지, 아니면 현금청산대상자인지, 그 근거가 되는 법령등은 무엇인지

당 조합의 조합원은 영승조경랜드가 아닌 곽도훈 개인이 조합원으로 등록되어 있으며, 아파트 84A타입의 분양신청을 한 세대로 확인됩니다.

도시정비법 시행령에 따라 현재는 분양신청을 한 조합원이므로 현금청산대상자가 아닙니다.

5. 이 사건 부동산이 해당 사업의 보류지 또는 체비지 등인지, 보류지와 체비지라면 일반에 분양되는 일반분양분인지, 아니면 공공시설등의 보류지인지

- **이 사건 부동산은 해당 사업의 보류지 또는 체비지가 아닙니다.**

6. 이사건 경매매수인이 위 4(조합원 등)의 지위를 승계취득하는지, 승계취득한다면 경매매수인이 부담할 부분이 있는지, 경매 매수인이 조합에 위 승계를 위하여 별도로 취하여야 할 조치가 있는지.

- **해당 물건에 대한 경매 매수인은 조합원 곽도훈의 조합원 지위를 승계취득 가능하며, 승계취득시 대현2동강변 주택재건축 조합의 기존 조합원들과 동일한 권리 및 의무를 가지게 될 예정입니다. 승계를 위해서는 권리변동신청을 조합사무실로 꼭 신청을 해 주셔야 합니다.**

출력자:이택흠, 다운로드일시:2026.11.13 10:32
법원명:대구지방법원, 사건번호:2026타경101540, 제출일시:2026.06.29 13:30

7. 승계취득하지 못한다면 이유와 그 근거가 되는 법령은 무엇인지

- **승계취득이 가능합니다.**

2026.06.26

소유자　대현2동강변주택재건축정비사업조합

대구지방법원　　귀중

출력자:이택흠, 다운로드일시:2026.11.13 10:32
법원명:대구지방법원, 사건번호:2026타경101540, 제출일시:2026.06.29 13:30

대현2동강변 주택재건축정비사업조합

대구광역시 북구 대현남로2길 42(대현동 319-2), 2층
TEL : (053) 956-3330 FAX : (053) 956-3331

4 1 5 7 6

경1 705 88 88
대구제 대구수성
17531-1200-9300
등기 최지영
₩3040=즉납
26/06/26