

# 대구지방법원

## 매각물건명세서

사건	2025타경8166 부동산강제경매 2025타경8487(중복)			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 1. 26.	담임법관 (사법보좌관)	김은숙	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2021. 9. 9. 근저당권			배당요구종기	2025. 8. 1.	
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자										
점유자 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차입	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김두락	202호	현황조사	주거 임차인				2015.06.05.			
김민수	1층 (92.562 4평방 미터)	현황조사	점포 임차인	2021.06.25.- 2031.06.25.			2021.06.25.			
김안식	303호	현황조사	주거 임차인				2016.03.29.			
김종석	1층99.1 740평 방미터	현황조사	점포 임차인	2025.01.09.- 2027.01.08	10,000,000	3,500,000	2025.01.10.			
박영자	401호	현황조사	주거 임차인				2022.07.25.			
옥민효	203호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2018.02.14~	40,000,000		2018.02.12	2018.02.12		
	203호 부분(30 ㎡)	권리신고	주거 임차인	2018.02.14.~	40,000,000		2018.02.12.	2018.02.12.	2025.7.16.	
이동규	301호	현황조사	주거 임차인				2025.04.30.			
이승민	201호	현황조사	주거 임차인				2021.04.23.			
	201호	권리신고	주거 임차인	2021.04.23.~	40,000,000		2021.04.23.	2021.02.24.	2025.7.17.	
최민제	302호	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2022.02.08~	30,000,000(1차 ) 32,000,000(2차		2022.02.07	2022.02.07(1 차), 2024.02.15.(		

				2022.02.08~2024.02.07., 2024.02.08~2025.02.07.	) 30,000,000(1차), 32,000,000(2차) )		2022.02.07	2차) 2022.02.07(1차), 2024.02.15.(2차)	2025.6.2.
--	--	--	--	---	---	--	------------	---	-----------

<비고>

김민수:채무자 겸 소유자임.

옥민효:선행사건 신청채권자임. 임차보증금 40,000,000원 중 5,000,000원은 2022. 2. 14.에 증액됨. 확정일자는 35,000,000에 대하여 2018. 2. 12.자임. 임차보증금 40,000,000원 중 미반환보증금 37,900,000원에 대하여 배당요구함. 주택임차권등기권자로 임차권등기일은 2024. 3. 14.임.

최민제:후행사건 신청채권자임. 임차보증금 30,000,000원에 대한 확정일자는 2022. 2. 7.자이고, 32,000,000원 중 2,000,000원은 2023. 12. 19.에 증액되었고, 증액된 부분에 대한 확정일자는 2024. 2. 15.자임. 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2025. 4. 17.자임.

※ 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 32번 임차권등기(임대차보증금 40,000,000원, 전입일 2018.2.12. 확정일자 2018.2.12.)가 있으므로 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

일괄매각. 제시외 건물 포함 매각.

목록2. 건축물 대장상 위반건축물로 등재됨. 이행강제금 부과 여지 있음.

임차권등기권자(을구 32번) 및 임차인 옥민효가 제출한 보정서(2026. 1. 20.자)에 의하면 전세보증금 중 공탁금으로 280,000원을 제외하고 수령하여 매수인이 인수할 금액은 280,000이라고 함.(2026. 1. 21. 추가기재)

※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

2025타경8166

[물건 1]

- 대구광역시 북구 동천동 918-2  
대 163.1㎡
- 대구광역시 북구 동천동 918-2  
[도로명주소] 대구광역시 북구 팔거천동로34길 3-17  
위 지상  
철근콘크리트조 평슬래브지붕 3층  
단독(다가구)주택  
1층 제2종근린생활시설(일반음식점)  
97.02㎡  
2층 다가구주택(3가구) 96.18㎡  
3층 다가구주택(3가구) 96.18㎡

제시외 2-1 창고 판넬조 판넬지붕 18㎡

감정평가액		703,419,060	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.22	703,419,060	70,342,000
2회	2026.03.12	492,393,000	49,239,300
3회	2026.04.13	344,675,000	34,467,500
4회	2026.05.15	241,272,000	24,127,200

일괄매각. 제시외 건물 포함 매각.  
목록2. 건축물 대장상 위반건축물로 등재됨. 이행강  
제금 부과 여지 있음.  
임차권등기권자(을구 32번) 및 임차인 옥민호가 제출  
한 보정서(2026. 1. 20.자)에 의하면 전세보증금 중 공  
탁금으로 280,000원을 제외하고 수령하여 매수인이 인  
수할 금액은 280,000이라고 함.(2026. 1. 21. 추가기재  
)