

대구지방법원

매각물건명세서

사건	2025타경7896 부동산강제경매 2025타경780(중복)		매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 10.	담임법관 (사법보좌관)	손종욱	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록 1 : 2011.01.18. 근 저당 목록 2 : 2010.05.04. 근 저당		배당요구종기	2025. 7. 7.		
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 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
곽재철		현황조사	주거 임차인				2024.06.07		
김경태		현황조사	주거 임차인				2024.12.20		
	201호	권리신고	주거 임차인	2024.09.16. 부터 2026.09.15. 까지	40,000,000	50,000	2024.12.20.	2024.12.20.	2025.6.9.
김나리	505호	현황조사	주거 임차인				2022.10.26		
	5층 505호	권리신고	주거 임차인	2021.02.20. 부터 현재까지	50,000,000		2021.02.22.	2021.02.22.	2025.6.13.
김동현		현황조사	주거 임차인				2024.02.26		
	206호	권리신고	주거 임차인	2024.02.19. 부터 2026.02.18. 까지	20,000,000	180,000	2024.02.26.	2024.02.26.	2025.5.21.
김바울		현황조사	주거 임차인				2023.04.28		
김유성	404호 (4층 중 약 24.66㎡))	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자		40,000,000		2021.04.09.	2021.04.09.	
	404호	권리신고	주거	2021.04.09.	40,000,000	50,000	2021.04.09.	2021.04.09.	2025.5.29.

			임차권 자	부터 2024.10.08. 까지					
김일녀		현황조사	주거 임차인				2025.04.04		
김종학	302호	권리신고	주거 임차인	2023.12.01. 부터 현재까지	4,000,000	300,000	2025.05.08.	2025.05.08.	2025.5.13.
김진호	409호	현황조사	주거 임차인				2021.02.25		
	409호	권리신고	주거 임차인	2021.02.24. 부터 현재까지	20,000,000	150,000	2021.02.25	2021.02.25.	2025.5.22.
김태홍		현황조사	주거 임차인				2023.01.20		
김행순		현황조사	주거 임차인				2024.12.02		
	506호	권리신고	주거 임차인	2024.10.09. 부터 2026.11.08. 까지	50,000,000		2024.12.02.	2024.12.02.	2025.6.9.
문지원	309호 (건물의 3층 동남쪽 40㎡)	등기사항전 부증명서	주거 전세권 자	2021.06.06. 부터 2023.06.05. 까지	60,000,000				
	309호	현황조사	주거 임차인				2021.06.07		
	309호	권리신고	주거 임차인	2021.06.06.~ 현재까지	60,000,000		2021.06.07	2021.06.07	2025.5.12.
민성욱	308호	현황조사	주거 임차인				2021.03.05		
	308호	권리신고	주거 임차인	2021.03.05. 부터 현재까지	20,000,000	150,000	2021.03.05	2021.03.05.	2025.6.18.
박세혁		현황조사	주거 임차인				2025.03.06		
	408호	권리신고	주거 임차인	2024.12.22. 부터 2026.12.21. 까지	50,000,000	50,000	2025.03.06.	2024.12.30.	2025.6.9.
박순찬		현황조사	주거 임차인				2025.01.24		
	401호	권리신고	주거 임차인	2024.12.09. 부터	50,000,000	50,000	2025.01.24.	2024.12.23.	2025.6.9.

				2026.12.08. 까지					
박정란		현황조사	주거 임차인				2024.03.29		
	507호	권리신고	주거 임차인	2022.10.02. 부터 2024.10.02. 까지	10,000,000		2024.03.29.		2025.7.18.
박지영		현황조사	주거 임차인				2018.02.05		
	306호	권리신고	주거 임차인	2018.02.05. 부터 현재까지	40,000,000		2018.02.05.	2018.02.05.	2025.5.13.
박지태		현황조사	주거 임차인				2023.02.20		
손영인	1층	현황조사	점포 임차인	2024.10.24-2 026.10.23	10,000,000	1,300,000	2024.10.24	2024.10.24	
	1층 중 44㎡	권리신고	점포 임차인	2024.10.24. 부터 2026.10.23. 까지	10,000,000	1,300,000	2024.10.24	2024.10.24.	2025.5.23.
손형민		현황조사	주거 임차인				2023.02.20		
유경숙	202호 (2층 중 약16.52㎡)	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자		40,000,000		2025.02.17.	2023.02.09.	
	202호	권리신고	주거 임차권 자	2023.02.13. 부터 2025.04.25. 까지	40,000,000		2025.02.17.	2023.02.09.	2025.5.22.
유성도		현황조사	주거 임차인				2025.03.05		
	208호	권리신고	주거 임차인	2020.03.11. 부터 2025.11.09. 까지	50,000,000	50,000	2020.03.11.	2024.04.12.	2025.6.9.
유은미		현황조사	주거 임차인				2024.07.29		
	407호	권리신고	주거 임차인	2023.11.07. 부터 2025.11.09. 까지	50,000,000	50,000	2024.07.29	2023.11.16.	2025.6.9.
윤희재		현황조사	주거 임차인				2023.06.20		
	204호	권리신고	주거	2023.06.20.	20,000,000	200,000	2023.06.20.	2023.06.20.	2025.6.30.

			임차인	부터 현재까지					
이동욱		현황조사	주거 임차인				2025.02.06		
이선용		현황조사	주거 임차인				2023.06.19		
	503호	권리신고	주거 임차인	2023.06.17. 부터 2025.11.11. 까지	5,000,000	380,000	2023.06.19.	2025.05.20	2025.5.20.
이영서		현황조사	주거 임차인				2024.01.29		
	301호	권리신고	주거 임차인	2023.12.05. 부터 현재까지	5,000,000	300,000	2024.01.29	2025.06.10.	2025.7.1.
이영자		현황조사	주거 임차인				2016.12.06		
	601호	권리신고	주거 임차인	2014.06.09. 부터 2025.10.29. 까지	200,000,000		2014.06.09.	2014.10.22	2025.6.9.
이창중	209호 36㎡ 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차인		60,000,000		2021.06.10	2021.06.10	
		현황조사	주거 임차인				2021.06.10		
	209호	권리신고	주거 임차인	2021.06.10. 부터 2025.06.09. 까지	60,000,000		2021.06.10.	2021.06.10.	2025.5.15.
정동진		현황조사	주거 임차인				2025.03.07		
정목련		현황조사	주거 임차인				2015.12.30		
	602호	권리신고	주거 임차인	2015.12.29. 부터 현재까지	65,000,000		2015.12.30.	2015.12.30.	2025.5.14.
정소영		현황조사	주거 임차인				2025.01.24		
정연우	603호 (6층 북동쪽 약41.5㎡)	등기사항전 부증명서	주거 전세권 자	2024.03.31. 부터 2026.03.30. 까지	45,000,000				
		현황조사	주거 임차인				2024.04.01		

	603호	권리신고	주거 임차인	2024.03.31. 부터 2026.03.30.	45,000,000	100,000	2024.04.01.	2024.04.01.	2025.6.30.
정영주		현황조사	주거 임차인				2018.01.26		
	402호	권리신고	주거 임차인	2018.12.31.~ 현재까지	30,000,000	150,000	2018.01.26	2025.05.08	2025.5.8.
제갈은 경		현황조사	주거 임차인				2024.11.18		
조성희		현황조사	주거 임차인				2023.12.13		
조재성		현황조사	주거 임차인				2018.02.26		
최연수		현황조사	주거 임차인				2025.03.06		
	403호	권리신고	주거 임차인	2024.10.07. 부터 2026.10.06. 까지	50,000,000		2025.03.06.	2025.03.06.	2025.6.9.
최점순		현황조사	주거 임차인				2025.03.06		
	205호	권리신고	주거 임차인	2023.10.31. 부터 2025.10.30. 까지	50,000,000	50,000	2025.03.06	2023.11.16.	2025.6.9.
하동경		현황조사	주거 임차인				2023.11.02		
	4층 406호	권리신고	주거 임차인	2023.10.22. 부터 현재까지	3,000,000	330,000	2023.11.02.	2025.06.13.	2025.6.13.
한나영	504호	현황조사	주거 임차인				2020.02.10		
	504호	권리신고	주거 임차인	2020.02.10. 부터 현재까지	75,000,000		2020.02.10.	2020.02.10.	2025.5.19.
허인오		현황조사	주거 임차인				2025.01.17		
	410호	권리신고	주거 임차인	2025.01.19. 부터 2026.01.19. 까지	30,000,000		2025.01.17	2025.01.17.	2025.7.4.
황병진		현황조사	주거 임차인				2023.10.12		
	207호	권리신고	주거	2023.10.07.	3,000,000	300,000	2023.10.12.		2025.5.23.

	임차인	부터 현재까지						
<비고>								
김나리:405호에서 505호로 이동 2021.02.20.~2022.10.23. 보증금 : 40,000,000원, 확정일자 : 2021.02.22. (405호) 2022.10.24.~ 현재까지 보증금 : 50,000,000원(1천만원 증액), 확정일자 : 2022.10.26. (505호) 김유성:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2024.10.07.임. 문지원:전세권자로서 전세권설정등기일은 2021.05.31.임. 민성욱:주택인도일은 2021.03.06.임 유경숙:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2025.03.04.임. 유성도:소유자인 한마음컨설팅 사내이사이며, 소유자인 한마음컨설팅 대표이사가 아들임 유은미:채무자 겸 소유자인 한마음컨설팅 감사이며, 소유자인 한마음컨설팅 대표이사가 오빠임, 2025.06.18.자 보정서에 가족인 부(父) 유성도씨가 이 사건 목적물에 20.03.11.로 전입신고하였다는 보정서 제출하였으나, 유성도씨도 25.06.09.자로 이 사건 목적물 208호로 권리신고 및 배당요구 신청하였고, 전입일자는 아래와 같이 전출과 재전입을 하였음 ①2023.11.14.(전입) ②2024.01.23.(전출) ③2024.07.29.(재전입) 이영자:2014.10.31.~2023.10.29 : 보증금 150,000,000원 확정일자 2014.10.22. 2023.10.30~2025.10.29. : 보증금 200,000,000원(5천만원 증액) 확정일자 2024.04.12. 이창중:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2025.06.09.임 정연우:전세권자로서 전세권설정등기일은 2024.04.05.임. 최준순:이 사건 채무자겸 소유자 주식회사 한마음컨설팅 대표이사의 모(母)임, ①2023.11.14.(전입) ②2024.01.09.(전출) ③2025.03.06.(재전입)								
※ 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								
일괄매각, 제시외 건물 매각 포함, 본건 건물 1층 면적은 50.74㎡이나, 실제 면적은 67.7㎡(일반건축물대장상 면적)임(감정평가서 참조), 임차인 김행순은 2025. 6. 9. 임차인으로 권리신고 및 배당요구를 하였으나 2026. 1. 16. 배당요구신청철회서를 제출함(2026.01.19. 추가 기재)								

※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

2025타경7896

[물건 1] 1. 대구광역시 중구 삼덕동2가 213-5

위 지상

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 제2종근린생활시설(고시원)및 다가구주택

1층 관리실,계단실 50.74㎡ (현황: 67.7㎡)

2층 제2종근린생활시설(고시원9실) 221.96㎡

3층 제2종근린생활시설(고시원9실) 221.96㎡

4층 제2종근린생활시설(고시원9실) 221.96㎡

5층 제2종근린생활시설(고시원4실) 108.47㎡

5층 다가구주택(1가구) 93.13㎡

6층 다가구주택(2가구) 161.76㎡

제시외 1-1 창고 조립식 판넬지붕 옥상 소재 5㎡

2. 대구광역시 중구 삼덕동2가 213-5

대 281.2㎡

감정평가액

3,050,157,280

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2025.12.30	3,050,157,280	305,015,800
2회	2026.01.20	2,135,110,000	213,511,000
3회	2026.03.25	1,494,577,000	149,457,700
4회	2026.04.22	1,046,204,000	104,620,400

일괄매각, 제시외 건물 매각 포함, 본건 건물 1층 면적은 50.74㎡이나, 실제 면적은 67.7㎡(일반건축물대장상 면적)임(감정평가서 참조), 임차인 김행순은 2025. 6. 9. 임차인으로 권리신고 및 배당요구를 하였으나 2026. 1. 16. 배당요구신청철회서를 제출함(2026.01.19 . 추가기재)