

대구지방법원 김천지원

매각물건명세서

사건	2023타경3178 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 9. 29.	담당법관 (사법보좌관)	차원섭	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	목록1,2) 2015.9.24. 근저당 목록3) 2012.3.14. 전세권		배당요구종기		2024. 1. 30.	
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·외 국인등록(체류지 변경신고)일자· 사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
MUN KYO CHAN	본건 1층중 일부(정 우한의 원,약50 평,사진 19부분)	현황조사	점포 임차인	2017.06.11.~ 2020.06.10	70,000,000원	월850,000원	2017.06.09	2017.06.09		
	1층 165.29 m^2	권리신고	점포 임차인	2017.06.11.~	70,000,000원	월850,000원	2017.06.09.	2017.06.09.	2023.12.07	
김정우	2층 중 166 m^2	권리신고	점포 임차인	2019.9.1~	10,000,000원	월400,000원				2020.24.19.
마영진	본건 1층중 일부(옷 가게,점 포 약20평 및 창고30 평,복도 일부,사 진27,28 ,29,30, 34부분)	현황조사	점포 임차인	2009.12.01.~ 2011.11.30	5,000,000원	월80만원(부 가세포함)	2010.01.12	미상		
	1층 23.6평	권리신고	점포 임차인	2009.12.01.~	5,000,000원	월800,000원	2010.1.12.			2024.01.26
송상대	본건 1층중 일부(오	현황조사	점포 임차인	2018.10.12.~ 2019.10.11	10,000,000원	월350,000원	2018.11.06	무		

	늘맑음 안경점, 약13평, 사진25 부분)							
	1층 39.66㎡	권리신고	점포 임차인	2018.10.12.~	10,000,000원	월350,000원	2018.11.06.	2023.12.07
에스엔 제이디 엔씨 주식회 사	없음	현황조사	없음	2022.06.01.~ 2023.05.31	무	무	2022.07.27	
이명성	본건1 층중 일부(터 미널 편의점, 약30평(편의점 20평, 창 고10평) 사진26, 35부분)	현황조사	점포 임차인	1차:1998.~ 2차: 2001.11.15.~ 2004.11.14. 3차: 2005.02.07.~ 2008.02.06. 4차: 2020.02.07.~ 2021.02.06.	1차:미상 2차:1억4천만원 3,4차:1억6천5백 만원	무	2020.07.15. 2021.04.19. (위 각 일자는 상가건물임대차 현황서에 기재 된 내용임)	2021.04.19
	1층 37.3평							
이채현	본건 1층중 일부(한 식부페, 약30평, 사진41 부분)	현황조사	점포 임차인	1998.12.22.~ 현재까지	1차:50,000,000원 2차: 105,000,000원 3,4,5차: 165,000,000원 6차: 145,000,000원 7차 이후: 165,000,000원	1차:무 2차: 900,000원 3,4,5차:무 6차: 300,000원 7차 이후:무	1998.12.22.	2021.04.19.
					2023.12.04			
장영선	1층 소매점(미용실) 북쪽 약 35㎡	등기사항전 부증명서	전세권 자	2011.10.29.~ 2013.10.28.	40,000,000원		무	
	본건 1층중	현황조사	점포 임차인	1차: 미상 2차:	1차:20,000,000원 2,3,4,5차: 무	1차: 9만원 2,3,4,5차: 무	2001.04.22, 2002.10.30,	2007.09.20,

	일부(미 용실,약 10평)			2002.10.29.~ 2005.10.28. 3차 2005.10.29.~ 2008.10.28. 4차: 2008.10.29.~ 2011.10.28. 5차: 2011.10.29.~ 2013.10.28.	40,000,000원		2007.09.20, 2008.11.12., 2011.11.10 (위 각 일자는 상가건물임대차 현황서에 기재 된 내용임)	2008.11.12, 2011.11.10	
	1층 소매점(미용실) 북쪽 약 35㎡	권리신고	점포 임차인	1998.12.30.~ 현재까지	1차:20,000,000원 2차 이후: 40,000,000원	1차: 94,500원 2차 이후: 무	1998.12.30.	2002.10.30	2024.01.29
정현옥	본건 1층중 일부(약 18평,사 진36부 분)	현황조사	점포 임차인	24년전부터	30,000,000원	월50만원(부 가세별도)	무	무	
	1층 17.31평	권리신고	점포 임차인	2009.4.25.~ 2012.4.24.	30,000,000원	월500,000원			2024.01.26
주식회 사 선산디 엔씨	없음	현황조사	없음	2022.06.01.~ 2023.05.31	무	무	2022.06.14		
주식회 사 에스엔 제이산 업개발	없음	현황조사	없음	2022.06.01.~ 2023.05.31	무	무	2022.07.27		
최희택	본건 1층중 일부(신 떡 분식점, 약8-10 평,사진 22부분)	현황조사	점포 임차인	미상	미상	미상	2019.12.11	미상	
	1층 8.63평	권리신고	점포 임차인	2019.12.01~ 2022.11.30	5,000,000원	월350,000원	2019.12.11		2024.01.29
허혜진	본건 2층중 일부(스 피닝 GX,약5	현황조사	점포 임차인	2019.09.01. 부터 1년	10,000,000원	월400,000원			

0평,사 진49부 분)								
본건 2층중 일부(사 진48부 분)	현황조사	점포 임차인	2016.12.10.~ 2019.12.09.	25,000000원	월1,100,000 원	2017.01.13.	2017.01.13.	
2층 중342.9 $3m^2$	권리신고	점포 임차인	2016.12.10.~	25,000,000원	월1,100,000 원	2017.01.13	2017.01.13	2024.01.09

<비고>

장영선:전세권설정 등기일은 2012. 3. 14. 임

※ 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것

해당사항없음

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

해당사항없음

비고란

1. 일괄매각, 제시외 건물 포함,
2. 수목, 조경시설물, 부속시설(가로등, 훈스 등), 지하수 신고된 관정설비 2기, 건물에 설치된 전기설비, 위생설비, 급배수 및 급탕설비(보일러, 물탱크 등), 난방설비, 소화설비, 승강기설비, 기타설비(볼링장시설 등) 매각포함.
3. 옥탑, 외부계단실 등 매각포함.
4. 지상 컨테이너, 제시외 "ㅁ"부분 및 철거 용이한 구조물 매각제외(감정평가서 참조)
5. 목록3 1층 부분 등기부상 $1846.79m^2$ 이나 건축물대장 및 실제 $1,927.75m^2$ 임.
6. 대항력 있는 임차인 있음..

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.

2: 매각으로 소멸되는 기등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저당권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

부동산의 표시

2023타경3178

[물건 1]

1. 경상북도 구미시 선산읍 동부리 321-1
잡종지 1108m²
2. 경상북도 구미시 선산읍 동부리 327-5
잡종지 9153m²
3. 경상북도 구미시 선산읍 동부리 327-5 외 9필지
[도로명주소] 경상북도 구미시 선산읍 선산대로 1408
위 지상
 철근콘크리트조 평슬래브지붕 4층
 근린생활시설
 지하층 2523.64m²
 (운동시설(볼링장) 1287.21m²
 일반음식점 354.90m² 휴게음식점
 125.84m² 노래연습장 186m²
 복도,화장실,홀,계단실 188.45m²
 기계실,전기실 381.24m²)
 1층 1846.79m²
 (운수시설(터미널) 617.87m²
 소매점 843.87m² 계단실,홀,화장실
 200.35m² 휴게음식점 184.70m²)
 2층 2237.00m²
 (운수시설(터미널) 413.30m²
 휴게음식점 152.62m² 사무실 342.93m²
 이용원 66.21m² 일반목욕탕
 971.33m² 계단실,복도,화장실 290.61m²
 3층 656.45m²
 (숙박시설(호텔) 656.45m²
 4층 627.35m²
 (숙박시설(호텔) 627.35m²)

제시외 3-1 숙박시설(관광숙박시설) 경량철골조 32.1m²
3-2 창고 조적조 4.4m²
3-3 창고 조적조 4m²
3-4 보일러실 조적조 1.9m²
3-5 휴기실 샷시조 30m²

감정평가액	12,498,449,640		
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.10.21	6,124,240,000	612,424,000
2회	2025.11.18	4,286,968,000	428,696,800
3회	2025.12.16	3,000,877,000	300,087,700
4회	2026.01.20	2,100,613,000	210,061,300

- 1. 일괄매각, 제시외 건물 포함,
- 2. 수목, 조경시설물, 부속시설(가로등, 훈스 등),
지하수 신고된 관정설비 2기, 건물에 설치된 전기설비,
위생설비, 급배수 및 급탕설비(보일러, 물탱크 등),
난방설비, 소화설비, 승강기설비, 기타설비(볼링장시설
등) 매각포함.
- 3. 옥탑, 외부계단실 등 매각포함.
- 4. 지상 컨테이너, 제시외 "ㅁ"부분 및 철거 용이
한 구조물 매각제외(감정평가서 참조)
- 5. 목록3 1층 부분 등기부상 1846.79㎡이나 건축물대
장 및 실제 1,927.75㎡임.
- 6. 대항력 있는 임차인 있음.