

대구지방법원 김천지원

매각물건명세서

사건	2023타경3178 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 9. 29.	담임법관 (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 ㎡	권리신고	점포 임차인	2017.06.11.~	70,000,000원	월850,000원	2017.06.09.	2017.06.09.	2023.12.07	
김정우	2층 중 166㎡	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
에스앤 제이디 앤씨 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	권리신고	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: 900,00원 3,4,5차:무 6차: 300,000원 7차 이후:무	1998.12.22.	2021.04.19.	2023.12.04
이채현	본건 1층중 일부(한 식부페, 약30평, 사진41 부분)	현황조사	점포 임차인	2018.08.01.~ 2021.07.31	15,000,000원	월700,000원	2018.08.01	무	
	1층 32.49평	권리신고	점포 임차인	2018.08.01~	15,000,000원	월700,000원	2018.08.01	무	2024.01.25
장영선	1층 소매점( 미용실) 북쪽 약 35㎡	등기사항전 부증명서	전세권 자	2011.10.29.~ 2013.10.28.	40,000,000원				
	본건 1층중	현황조사	점포 임차인	1차: 미상 2차:	1차:20,000,000원 2,3,4,5차:	1차: 9만원 2,3,4,5차: 무	2001.04.22, 2002.10.30,	2002.10.30, 2007.09.20,	

	일부(미용실, 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 앤씨	없음	현황조사	없음	2022.06.01.~ 2023.05.31	무	무	2022.06.14		
주식회 사 에스앤 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 3㎡	권리신고	점포 임차인	2016.12.10.~	25,000,000원	월1,100,000 원	2017.01.13	2017.01.13	2024.01.09

<div> <div> &lt;비고&gt; 장영선:전세권설정 등기일은 2012. 3. 14. 임 </div> <div> ※ 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. </div> </div>
<div> <div> 등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것 </div> <div> 해당사항없음 </div> </div>
<div> <div> 매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요 </div> <div> 해당사항없음 </div> </div>
<div> <div> 비고란 </div> <div> 1. 일괄매각, 제시외 건물 포함,  2. 수목, 조경시설물, 부속시설(가로등, 벤스 등), 지하수 신고된 관정설비 2기, 건물에 설치된 전기설비, 위생설비, 급배수 및 급탕설비(보일러, 물탱크 등), 난방설비, 소화설비, 승강기설비, 기타설비(보령장시설 등) 매각포함.  3. 옥탑, 외부계단실 등 매각포함.  4. 지상 컨테이너, 제시외 "ㄴ"부분 및 철거 용이한 구조물 매각제외(감정평가서 참조)  5. 목록3 1층 부분 등기부상 1846.79㎡이나 건축물대장 및 실제 1,927.75㎡임.  6. 대항력 있는 임차인 있음.. </div> </div>

※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

2023타경3178

### [물건 1]

1. 경상북도 구미시 선산읍 동부리 321-1  
    잡종지 1108㎡
2. 경상북도 구미시 선산읍 동부리 327-5  
    잡종지 9153㎡
3. 경상북도 구미시 선산읍 동부리 327-5 외 9필지  
    [도로명주소] 경상북도 구미시 선산읍 선산대로 1408  
    위 지상  
    철근콘크리트조 평슬래브지붕 4층  
    근린생활시설  
    지하층 2523.64㎡  
    (운동시설(볼링장) 1287.21㎡  
    일반음식점 354.90㎡ 휴게음식점  
    125.84㎡ 노래연습장 186㎡  
    복도, 화장실, 홀, 계단실 188.45㎡  
    기계실, 전기실 381.24㎡)  
    1층 1846.79㎡  
    (운수시설(터미널) 617.87㎡  
    소매점 843.87㎡ 계단실, 홀, 화장실  
    200.35㎡ 휴게음식점 184.70㎡)  
    2층 2237.00㎡  
    (운수시설(터미널) 413.30㎡  
    휴게음식점 152.62㎡ 사무실 342.93㎡  
    이용원 66.21㎡ 일반목욕탕  
    971.33㎡ 계단실, 복도, 화장실 290.61㎡  
    3층 656.45㎡  
    (숙박시설(호텔) 656.45㎡  
    4층 627.35㎡  
    (숙박시설(호텔) 627.35㎡)  
  
    제시외 3-1 숙박시설(관광숙박시설) 경량철골조 32.1㎡  
    3-2 창고 조적조 4.4㎡  
    3-3 창고 조적조 4㎡  
    3-4 보일러실 조적조 1.9㎡  
    3-5 휴기실 샷시조 30㎡

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, 휨스 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 "ㄴ"부분 및 철거 용이한 구조물 매각제외(감정평가서 참조)
5. 목록3 1층 부분 등기부상 1846.79㎡이나 건축물대장 및 실제 1,927.75㎡임.
6. 대항력 있는 임차인 있음.