

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경884 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 8.	담임법관 (사법보 좌관)	이종만	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2022.04.21.근저당권(목록 1,2)		배당요구 증기	2025. 5. 22.		
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(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 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										
매각에서 제외되는 제시외 건물(판넬조 판넬지붕 단층 창고 2.25㎡ 및 경량철골조 천막지붕 단층 휴게실 6㎡)을 위하여 목록 2 토지의 대지부분에 법정지상권 성립여부 불분명										
비고란										
1.일괄매각. 제시외 판넬조 판넬지붕 단층 창고 2.25㎡ 및 경량철골조 천막지붕 단층 휴게실 6㎡는 매각에서 제외 2.목록 1,2 토지의 일부는 신축허가를 득한 토지이며, 허가제외 부분은 구분하여 평가함 3.목록 1,2 토지 일부는 신축허가를 득하였으며, 울주군청 건축과 문의 결과 건축허가사항은 변동 없는 것으로 조사되었음[허가번호: 2020-건축과-신축허가-10, 대지위치: 울산광역시 울주군 언양읍 반송리 823-1 외 1필지(반송리 산123-3), 대지면적: 990㎡, 연면적 168.06㎡, 구조/층수/동수: 경량철골구조/지상1층/2동, 용도: 제1종근린생활시설(소매점, 단독주택(1가구)) 4.목록 1은 나대지인바, 일부는 텃밭으로 사용중임 5.목록 2 토지의 일부는 평탄화작업 완료된 대지이고, 일부는 대나무 등 자생하는 임야로 위 수목 등은 토지에 포함하여 평가함 6.목록 2 토지상에 '유치권행사중입니다'라는 유치권을 공시하는 현수막이 붙어 있음. 응찰시 확인요함 7.경매신청채권자로부터 '본 경매물건에 관하여 유치권이 성립하지 아니하고 향후 유치권신고서가 접수될 경우 유치권부존재소송을 제기할 예정'이라는 2026.1.9.자 의견서가 제출됨(별지 첨부 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

2025타경884

[물건 1]

- 울산광역시 울주군 언양읍 반송리 823-1
대 592m²
- 울산광역시 울주군 언양읍 반송리 산123-3
임야 694m²

감정평가액		798,696,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.04	798,696,000	79,869,600
2회	2026.04.09	559,087,000	55,908,700
3회	2026.05.13	391,361,000	39,136,100
4회	2026.06.24	273,953,000	27,395,300

- 일괄매각. 제시외 판별조 판별지붕 단층 창고 2.25 m² 및 경량철골조 천막지붕 단층 휴게실 6m²는 매각에서 제외
- 목록 1,2 토지의 일부는 신축허가를 득한 토지이며, 허가제외 부분은 구분하여 평가함
- 목록 1,2 토지 일부는 신축허가를 득하였으며, 울주군청 건축과 문의 결과 건축허가사항은 변동 없는 것으로 조사되었음[허가번호: 2020-건축과-신축허가-10, 대지위치: 울산광역시 울주군 언양읍 반송리 823-1 외 1필지(반송리 산123-3), 대지면적: 990m², 연면적 168.06m², 구조/층수/동수: 경량철골구조/지상1층/2동, 용도: 제1종근린생활시설(소매점, 단독주택(1가구))
- 목록 1은 나대지인바, 일부는 텃밭으로 사용중임
- 목록 2 토지의 일부는 평탄화작업 완료된 대지이고, 일부는 대나무 등 자생하는 임야로 위 수목 등은 토지에 포함하여 평가함
- 목록 2 토지상에 '유치권행사중입니다'라는 유치권을 공시하는 현수막이 붙어 있음. 응찰시 확인요함
- 경매신청채권자로부터 '본 경매물건에 관하여 유치권이 성립하지 아니하고 향후 유치권신고서가 접수될 경우 유치권부존재소송을 제기할 예정'이라는 2026.1.9.자 의견서가 제출됨(별지 첨부 참조)

유치권 관련 채권자 의견서

- 가. 사건번호 : 울산지방법원 2025타경 884 (경매6계)
나. 사건명 : 부동산임의경매
다. 채권자 : 강남새마을금고
라. 채무자 : 정정필
마. 목적물 : 1. 울산광역시 울주군 언양읍 반송리 823-1
2. 울산광역시 울주군 언양읍 반송리 산123-3



1. 의견서 제출 취지

본 채권자는 본건 경매 목적물에 관하여 유치권이 성립하지 아니함을 밝히고, 향후 유치권신고가 접수될 경우 유치권부존재소송을 제기할 예정임을 의견서로 제출합니다.

2. 사실관계

본 채권자는 위 사건의 신청 채권자로서 2026.01.02. 경매목적물 현장을 직접 방문하여 사진 및 동영상 촬영을 진행하였으며 현장 확인결과 인근에 제시의 건물로 보이는 소규모 창고 1동이 존재하였으나 내부에는 동산, 공사자재, 집기 등 일체의 물건이 존재하지 않았으며 출입문은 잠금 또는 관리흔적 없이 비어있는 상태였습니다.

위 제시의 건물 및 경매목적물 전반에 대하여 특정인에 의한 점유 및 관리행위나 점유의 외형을 확인 할 수 없었으며 경매목적물 전체는 사실상 무점유 상태로 판단됩니다.

3. 법률적 의견

민법 제320조에 따른 유치권이 성립하기 위해서는 타인의 물건에 대한 적법한 점유, 그 물건에 관하여 생긴채권의 변제기 도래, 점유의 계속성이라는 요건이 충족되어야 합니다.

그러나 뒷 받침 할 만한 사실상의 지배 및 관리 상태가 전혀 존재하지 아니하고 점유를 표시하는 물건적치, 상주인원, 출입통제, 관리표식 등 점유의 외형이 전혀 확인되지 않았으며 단순히 제시의 건물이 존재한다는 사정만으로는 유치권 성립요건인 점유를 인정하기 어렵습니다. 따라서 향후 제3자가



유치권을 신고하더라도 이는 형식적·허위적 주장에 불과할 개연성이 높고, 본 채권자는 그러한 유치권 주장에 대하여 즉시 유치권부존재확인소송을 제기하여 다툴 예정입니다.

4. 결론

위와 같은 이유로 본 채권자는 경매목적물에 관하여 유치권은 성립하지 아니한다고 판단하며 경매절차 진행에 있어 이를 참작하여 주시기 바랍니다.

2026.01.07.

채권자: 강남새마을금고 이사장 변식룡
주소: 울산광역시 남구 팔등로 61
TEL: 052-272-6503 (내선2 대출팀)



첨부. 현장사진 4장

울산지방법원 경매6계 귀중



