

# 울 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경11570 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 19.	담임법관 (사법보좌관)	김형술	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2021. 12. 20. 가압류			배당요구종기	2025. 6. 20.	
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)	
권기석	건물의 전유부분 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권자	2012.10.12 ~	140,000,000		2012.10.12.	2012.09.26		
		현황조사	조사된 내용없음 임차인				2012.10.12.			
	1401호 전부	권리신고	주거 임차권자	2012.10.12 ~ 2022.10.12	140,000,000		2012.10.12	2012.09.26	2025.6.16.	
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>권기석: 보증금을 2014.9.경 5,000,000원을 증액함(계약서 미작성). 145,000,000원에 대한 집행권원 있음. 주택임차권등기일은 2024.08.09.임.</p> <p>※ 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.</p> <p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 7번 임차권등기 있음. (2024. 08.0 9. 등기, 임대차보증금 : 140,000,000원, 전입일 : 2012.10.12. 확정일자 : 2021.09.26.) 배당에서 임대차보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
비고란										
1. 본건 14층 1401호 현황도와 14층 1402호 현황도가 동일한데 모두 14층 1402호의 위치임. 다만, 1401호와 1402호의 면적은 동일하고 좌우대칭인바, 건축물현황도 등록시 현황도 1장을 작성하여 모두 적용한 것으로 추정되는바, 입찰시 확인바람.										

※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

2025타경11570

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 방어동 928-25

도해노블빌

[도로명주소] 울산광역시 동구 방어진순환도로 473

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕

14층 공동주택(아파트) 업무시설(오피스텔)

1층 100.47㎡

2층 434.58㎡

3층 337.58㎡

4층 337.58㎡

5층 337.58㎡

6층 337.58㎡

7층 337.58㎡

8층 337.58㎡

9층 337.58㎡

10층 337.58㎡

11층 337.58㎡

12층 337.58㎡

13층 337.58㎡

14층 168.2㎡

지하1층 565.26㎡

지하2층 16.75㎡

전유부분의 건물의 표시

14층 1401호

철근콘크리트조 70.28㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 방어동 928-25

대 810.7㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 810.7분의 15.9861

---

감정평가액	153,000,000
-------	-------------

---

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.09	153,000,000	15,300,000
2회	2026.02.13	107,100,000	10,710,000
3회	2026.03.18	74,970,000	7,497,000
4회	2026.04.22	52,479,000	5,247,900

---

1. 본건 14층 1401호 현황도와 14층 1402호 현황도가 동일한데 모두 14층 1402호의 위치임. 다만, 1401호와 1402호의 면적은 동일하고 좌우대칭인바, 건축물현황도 등록시 현황도 1장을 작성하여 모두 적용한 것으로 추정되는바, 입찰시 확인바람.

---