

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경7156 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	2013.10.04.근저당권(목록 1,2)		배당요구 증기	2024. 11. 28.		
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)	
김영미	건물의 3층 전부	등기사항전 부증명서	주거 전세권 자	2024.01.16.~ 2026.01.16.	220,000,000					
		현황조사	주거 임차인				2014.01.22.			
	3층 전체	권리신고	주거 임차인	2014.01.22.~ 2026.01.16.	220,000,000		2014.01.22.	2024.11.04.	2024.11.11.	
배성필	129.42 00㎡	현황조사	점포 임차인	2013.10.08.~ 2015.10.08.	10,000,000	500,000	2013.10.30.			
	1층 전부(12 9.42㎡)	권리신고	점포 임차인	2013.10.08.~ 2015.10.08. (1차) 2015.10.09.~ 현재까지 (2차)	10,000,000 (1차,2차)	500,000 (1차) 600,000 (2차)	2013.10.30.		2024.11.21.	
백승주		현황조사	주거 임차인				2022.06.22.			
우용하		현황조사	주거 임차인				2013.10.11.			

<비고>

김영미:1.임차인 겸 전세권자로서 전세권설정등기일은 2024.05.03.임

2.권리신고 및 배당요구신청서에 첨부된 임대차 계약서(2024.1.16.작성)상 보증금 2억 2천만 원, 임대차기간 2024.1.16.~2026.1.16., 특약사항 본계약은 이전계약의 연장계약, 확정일자 2024.11.4.로 기재되어 있음

3.2025.11.13.자 보정서로 제출한 임대차계약서(2013.10.1.작성)상 보증금 2억 원, 임대차기간 2013.10.14.~2015.10.13. 확정일자 없음

백승주:권리신고를 하지 않아 임대차관계 불분명함

우용하:채무자 겸 소유자 김영주의 배우자임

※ 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

1. 일괄매각

2. 목록 1은 서측으로 폭 약 8m 도로에 접함

3. 목록 2의 1층은 근린생활시설(설비업체), 2, 3층은 주택으로 각 이용중임

※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

2024타경7156

[물건 1]

- 울산광역시 울주군 범서읍 구영리 129-3
대 225㎡
- 울산광역시 울주군 범서읍 구영리 129-3
[도로명주소] 울산광역시 울주군 범서읍 모두박길 5-6
위 지상
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕3층
단독주택및 제2종근린생활시설(일반음식점)
1층 129.42㎡ 제2종근린생활시설(일반음식점)
2층 114.71㎡ 단독주택
3층 114.71㎡ 단독주택

감정평가액		859,115,680	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.21	859,115,680	85,911,600
2회	2026.03.04	601,381,000	60,138,100
3회	2026.04.09	420,967,000	42,096,700
4회	2026.05.13	294,677,000	29,467,700

1. 일괄매각
2. 목록 1은 서측으로 폭 약 8m 도로에 접함
3. 목록 2의 1층은 근린생활시설(설비업체), 2, 3층은
주택으로 각 이용중임