

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경109779 부동산강제경매		매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 8.	담임법관 (사법보좌관)	이종만	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	2024.06.20.강제경매개시결정			배당요구 종기	2024. 9. 19.	
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									
제시외 건물 및 제시외 천막지붕 비닐하우스 1동을 위하여 이 사건 토지의 대지부분에 법정지상권 성립여부 불분명									
비고란									
1. 지분매각. 제시외 건물(농막 조적조 스텍트 및 강철지붕 단층 24.5㎡) 및 제시외 천막지붕 비닐하우스 1동은 매각에서 제외 2. 공유자 우선매수권(민사집행법 제140조)행사에 따른 매수신고가 매수보증금의 미납으로 실효되는 경우, 그 공유자는 해당 부동산의 다음 매각기일에서는 우선매수청구권을 행사할 수 없음 3. 농지취득자격증명 필요함(매각결정기일까지 제출, 미제출시 입찰보증금 몰수). 첨부된 2025. 8. 22.자 범서읍 사실조회회신 참조 4. 본건은 부정형 토지로서 잡초 등이 무성한 휴경지 상태이며, 본건 일부가 움푹패인 골짜기 형태인바 강수량에 따라 수위가 달라질 수 있어 이를 반영하여 평가하였음 5. 본건까지 차량 출입 불가능하며, 지적도상 맹지임 6. 인접 토지와 지적경계가 불분명하여 정확한 토지현황 및 지적경계는 측량을 요함									

※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

2024타경109779

[물건 1]

- 울산광역시 울주군 범서읍 사연리 5
전 2307m²

매각지분 이명자의 지분 540분의 15 전부
장연숙의 지분 540분의 10 전부
장우정의 지분 540분의 10 전부
이하영의 지분 540분의 27 전부
장재현의 지분 540분의 18 전부
장영순의 지분 540분의 45 전부
장돌순의 지분 540분의 45 전부
장재영의 상속인 이명자의 지분 540분의 10 전부

감정평가액

103,046,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2026.04.09	24,741,000	2,474,100
2회	2026.05.13	17,319,000	1,731,900
3회	2026.06.24	12,123,000	1,212,300
4회	2026.07.29	8,486,000	848,600

- 지분매각. 제시외 건물(농막 조적조 스텝트 및 강철지붕 단층 24.5m²) 및 제시외 천막지붕 비닐하우스 1동은 매각에서 제외
- 공유자 우선매수권(민사집행법 제140조)행사에 따른 매수신고가 매수보증금의 미납으로 실효되는 경우, 그 공유자는 해당 부동산의 다음 매각기일에서는 우선매수청구권을 행사할 수 없음
- 농지취득자격증명 필요함(매각결정기일까지 제출, 미제출시 입찰보증금 몰수). 첨부된 2025. 8. 22.자 범서읍 사실조회회신 참조
- 본건은 부정형 토지로서 잡초 등이 무성한 휴경지 상태이며, 본건 일부가 움푹패인 골짜기 형태인바 강수량에 따라 수위가 달라질 수 있어 이를 반영하여 평가하였음
- 본건까지 차량 출입 불가능하며, 지적도상 맹지임
- 인접 토지와 지적경계가 불분명하여 정확한 토지 현황 및 지적경계는 측량을 요함



범 서 읍



우편
제
출

수신 울산지방법원(울산 남구 법대로 55)
(경유)

제목 울산지방법원 사실조회(2024타경109779 부동산강제경매) 회신

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 울산지방법원 사건번호 「2024타경109779 부동산강제경매」 와 관련하여 요청하신 사항에 대하여 아래와 같이 회신합니다.

가. 조회(확인)대상 : 범서읍 사연리 5(전/2,307㎡)

나. 조회(확인)사항 및 조사결과

조회사항	조사결과
1. 토지의 현황이 농지인지 여부	여(임야화)
2. 토지현황이 농지가 아닌 경우에는 전용허가가 이루어졌는지 여부	-
3. 전용허가가 이루어진 경우에는 그 허가 연월일, 허가조항, 전용목적 및 허가신청자의 주소와 성명	-
4. 전용허가를 얻지 않고 토지현황이 변경된 경우에는 향후 원상회복 명령이 발하여질 가능성이 있는지 여부	여
5. 토지를 매수한 때 농지취득자격증명이 필요한지 여부	여

끝.

71698



범 서 읍



주무관 **박혜빈** 산업팀장 **임현정** 생활지원팀장 **김혜경** 대결 2025. 8. 19. 생활복지과장 **전결**

협조자

시행 범서읍-23072 (2025.08.19) 접수

우 44926 울산광역시 울주군 범서읍 송현길 72, 범서읍행정복지센터 / <http://bueomseo.ulju.ulsan.kr>

전화번호 052-204-4252 팩스번호 052-204-4229 / happybin101@korea.kr / 비공개(5)