

# 울 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2024타경110571 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	2022.12.28.가압류			배당요구종기	2024. 9. 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)	
이승민	제102 호 84.994 ㎡ 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.05.17.~	300,000,000		2021.05.12.	2021.04.14.		
<b>&lt;비고&gt;</b>										
이승민:임차보증금반환채권을 신청채권자인 주택도시보증공사에게 양도하였음. 주택임차권등기일은 2023. 6. 26.임										
※ 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										
매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 3번 임차권등기(2023. 6. 26. 등기 제63809호, 임대차보증금 3억 원, 전입일 2021. 5. 12., 확정일자 2021. 4. 14.)에 대하여 경매신청채권자로부터 이 사건 매각에 의하여 말소되는 것에 동의하고 매수인에 대한 잔존 임대차보증금 반환청구권을 포기한다는 약약서가 2026.1.28.자로 제출되었음										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
<b>비고란</b>										
1. 대지권 미등기이며 대지권 유무는 알 수 없음, 최저매각가격은 대지권을 포함한 가격임										
2. 토지에 대한 소유권·대지권이 미정리 된 상태로 입찰시 유의										
3. 2025. 10. 1.자 호계한양수자인1차 입주자대표회장이 제출한 '호계한양수자인 102동 102호 미납내역(공용관리비)'에 의하면 2025. 9. 29.기준 3,238,650원이 미납된 상태이므로 입찰시 확인요함										

※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

2024타경110571

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 북구 호계동 호수지구토지구획정리지구2블럭1롯데, 호수지구토지구획정리지구2블럭1-1롯데, 호수지구토지구획정리지구2블럭1-2롯데, 호수지구토지구획정리지구2블럭1-3롯데, 호수지구토지구획정리지구2블럭1-4롯데  
호계1차한양수자인아파트  
102동  
[도로명주소] 울산광역시 북구 호수중앙로 46

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 공동주택(아파트)

1층 442.0051m<sup>2</sup>

2층 416.2832m<sup>2</sup>

3층 416.2832m<sup>2</sup>

4층 416.2832m<sup>2</sup>

5층 416.2832m<sup>2</sup>

6층 416.2832m<sup>2</sup>

7층 416.2832m<sup>2</sup>

8층 416.2832m<sup>2</sup>

7층 416.2832m<sup>2</sup>

8층 416.2832m<sup>2</sup>

9층 416.2832m<sup>2</sup>

10층 416.2832m<sup>2</sup>

11층 416.2832m<sup>2</sup>

12층 416.2832m<sup>2</sup>

13층 416.2832m<sup>2</sup>

14층 416.2832m<sup>2</sup>

15층 416.2832m<sup>2</sup>

16층 416.2832m<sup>2</sup>

17층 416.2832m<sup>2</sup>

18층 416.2832m<sup>2</sup>

19층 416.2832m<sup>2</sup>

20층 192.087m<sup>2</sup>

#### 전유부분의 건물의 표시

1층 102호

철근콘크리트구조 84.994m<sup>2</sup>

감정평가액

309,000,000

회차 기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2026.03.04	309,000,000	30,900,000
2회	2026.04.09	216,300,000	21,630,000
3회	2026.05.13	151,410,000	15,141,000
4회	2026.06.24	105,987,000	10,598,700

1. 대지권 미등기이며 대지권 유무는 알 수 없음, 최저매각가격은 대지권을 포함한 가격임
2. 토지에 대한 소유권·대지권이 미정리 된 상태로 입찰시 유의
3. 2025. 10. 1.자 호계한양수자인1차 입주자대표회의가 제출한 '호계한양수자인 102동 102호 미납내역(공용관리비)'에 의하면 2025. 9. 29.기준 3,238,650원이 미납된 상태이므로 입찰시 확인요함