

# 울 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

|  |                      |               |                |                 |                     |          |  |                     |                        |               |
|--|----------------------|---------------|----------------|-----------------|---------------------|----------|--|---------------------|------------------------|---------------|
| 사건   | 2024타경112355 부동산강제경매 |               |                | 매각<br>물건번호      | 1                   | 작성<br>일자 | 2026. 3. 8.  | 담임법관<br>(사법보좌<br>관) | 이종만                    | <u>전자서명완료</u> |
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시  |                      | 별지 기재와 같음     |                | 최선순위<br>설정      | 2024.07.22.강제경매개시결정 |          |  | 배당요구<br>종기          | 2024. 10. 17.          |               |
| 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<br>성 명   | 점유<br>부분             | 정보출처<br>구 분   | 점유의<br>권 원     | 임대차기간<br>(점유기간) | 보 증 금               | 차 임      | 전입신고일자·<br>외국인등록(체<br>류지변경신고)<br>일자·사업자등<br>록 신청일자 | 확정일자                | 배당<br>요구여부<br>(배당요구일자) |               |
| 김문주  | 건물의<br>전부            | 등기사항전<br>부증명서 | 주거<br>임차권<br>자 | 2021.06.09.~    | 210,000,000         |          | 2021.06.09.  | 2021.06.09.         |                        |               |
| <p>&lt;비고&gt;</p> <p>김문주:주택임차권자로서 주택임차권등기일은 2023. 6. 27.임. 경매신청채권자인 주택도시보증공사는 임대인 오세한(채무자 겸 소유자)을 대위하여 임차인 김문주에게 임차보증금을 대위변제함.</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 1번 임차권등기(2023. 6. 27. 등기 제64369호, 임대차보증금 2억 1천만 원, 전입일 2021. 6. 9., 확정일자 2021. 6. 9.)에 대하여 경매신청채권자로부터 이 사건 매각에 의하여 말소되는 것에 동의하고 매수인에 대한 잔존 임대차보증금 반환청구권을 포기한다는 약약서가 2026.1.22.자로 제출되었음</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> |                      |               |                |                 |                     |          |  |                     |                        |               |
| 비고란  |                      |               |                |                 |                     |          |  |                     |                        |               |

※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

2024타경112355

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 남구 신정동 508-4, 508-5, 508-11  
대상월리움  
[도로명주소] 울산광역시 남구 중앙로242번길 6

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

18층 업무시설(오피스텔)

지1층 314.96㎡

1층 122.82㎡

2층 408.03㎡

3층 408.03㎡

4층 398.81㎡

5층 398.81㎡

6층 398.81㎡

7층 398.81㎡

8층 398.81㎡

9층 398.81㎡

10층 398.81㎡

11층 398.81㎡

12층 398.81㎡

13층 398.81㎡

14층 398.81㎡

15층 398.81㎡

16층 398.81㎡

17층 398.81㎡

18층 398.81㎡

전유부분의 건물의 표시

7층 705호

철근콘크리트구조 오피스텔 64.04㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

- 토지의 표시 :
1. 울산광역시 남구 신정동 508-4  
대 177.5㎡
  2. 동 소 508-5  
대 338.8㎡
  3. 동 소 508-11  
대 243㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3. 소유권

대지권의비율 : 1, 2, 3. 759.3분의 10.65

---

|       |             |
|-------|-------------|
| 감정평가액 | 225,000,000 |
|-------|-------------|

---

| 회차 | 기 일        | 최저매각가격      | 매수신청보증금    |
|----|------------|-------------|------------|
| 1회 | 2026.03.04 | 225,000,000 | 22,500,000 |
| 2회 | 2026.04.09 | 157,500,000 | 15,750,000 |
| 3회 | 2026.05.13 | 110,250,000 | 11,025,000 |
| 4회 | 2026.06.24 | 77,175,000  | 7,717,500  |

---