

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경115590 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	2023.04.10.가압류		배당요구종기	2024. 12. 16.		
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)	
정옥진	제1401 호 82.02㎡ 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.10.14.~	300,000,000		2021.10.14.	2021.09.14.		
정옥진 의 채권양 수인 주택도 시보증 공사	1401호 전부	권리신고	주거 임차인	2021.10.18.~ 2023.10.17.	300,000,000		2021.10.14.	2021.09.14.	2024.9.12.	
<비고>										
정옥진:임차보증금반환채권을 신청채권자인 주택도시보증공사에게 양도하였음. 주택임차권등기일은 2023. 6. 26.임 정옥진의 채권양수인 주택도시보증공사:이 사건 경매신청채권자임. 임차권자 정옥진으로부터 임대차보증금반환채권을 양수하였음										
※ 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 10번 임차권등기(2023. 10. 26. 등기 제114827호, 임대차보증금 3억 원, 전입일 2021. 10. 14., 확정일자 2021. 9. 14.)에 대하여 경매신청채권자로부터 이 사건 매각에 의하여 말소되는 것에 동의하고 매수인에 대한 잔존 임대차보증금 반환청구권을 포기한다는 확약서가 2026.1.22.자로 제출되었음										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
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

2024타경115590

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 남구 야음동 811-3
신선산아드리아
[도로명주소] 울산광역시 남구 여천로5번길 45

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 공동주택 및 업무시설

지하2층 627.15m²
지하1층 621.71m²
1층 76.09m²
2층 440.56m²
3층 440.56m²
4층 440.56m²
5층 441.29m²
6층 441.29m²
7층 441.29m²
8층 441.29m²
9층 441.29m²
10층 441.29m²
11층 441.29m²
12층 441.29m²
13층 441.29m²
14층 441.29m²
15층 441.29m²

전유부분의 건물의 표시

14층1401호
철근콘크리트구조 82.02m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 남구 야음동 811-3
대 985.1m²

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 985,100분의 17,184

감정평가액 321,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
----	-----	--------	---------

1회	2026.03.04	321,000,000	32,100,000
----	------------	-------------	------------

2회	2026.04.09	224,700,000	22,470,000
----	------------	-------------	------------

3회	2026.05.13	157,290,000	15,729,000
4회	2026.06.24	110,103,000	11,010,300
