

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경119837 부동산강제경매	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 9.	담임법 관 (사법보 좌관)	이종만	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음	최선순위 설정	2007.12.26.근저당권(목록 1,2) 2024.12.10.강제경매개시결정 (목록 3,4)		배당요 구중기	2025. 3. 7.		

부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요 구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자

점유자 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
김순향		현황조사	주거 임차인				2006.02.13.		

<비고>

김순향:이 사건 부동산의 공유자임. 권리신고를 하지 않아 임대차관계 불분명함

※ 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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

- 1.일괄매각. 제시외 건물 및 수목 포함
- 2.지분매각. 공유자 우선매수권(민사집행법 제140조)행사에 따른 매수신고가 매수보증금의 미납으로 실효되는 경우, 그 공유자는 해당 부동산의 다음 매각기일에서는 우선매수청구권을 행사할 수 없음
- 3.목록 3,4는 토지를 낙찰 받을 때 농지취득자격증명이 필요 없음(첨부 사실조회서 참조)
- 4.목록 1은 주택부지로 이용중이며, 일부는 텃밭으로 이용중임. 북측으로 폭 약 10미터 내외의 도로에 접함
- 5.목록 3,4는 공부상 지목이 '전'이나 현황 목록 3은 주택부지, 목록 4는 도로임
- 6.목록 3 토지의 일부가 현황 도로로 이용중인 것으로 보이나 정확한 내용은 현황측량을 요함
- 7.목록 3의 도로명 주소는 울산 울주군 방기로 67-6이며, 남서측으로 폭 약 10미터 내외의 도로에 접하고, 목록 4는 폭 약 4-6미터 도로에 연결되어 있음.
- 8.목록 2 건물은 건축물대장 및 현장조사를 기준으로 할 때 2개의 건물로 판단되고 그 중 1동은 공부상 면적과 실측 면적이 상이하여 실측면적을 기준으로 감정평가함. 목록 2의 도로명 주소는 울산 울주군 방기로 67-6임

9. 목록 2는 건물등기사항전부증명서상 방기리 488번지에 단층 건물 1동이 소재하는 것으로 되어 있으나 건축물대장상으로 주 건물이 2개동으로 구분되어 있는 것으로 기재되어 있는 상태로 건축물현황도가 없고 관련기관(울주군 건축과)에 문의해도 정확한 내용은 파악하지 못하였음. 따라서 건물의 동일성 여부는 공부상 구조와 현황조사 내용을 기준으로 판단하였으며 이를 기준으로 할 때 목록 2 건물의 경우 목록 1, 목록 3(방기리 491-1) 및 양토지 사이의 방기리 490 및 방기리 1159-44(국유지) 지상에 소재하고 외관상 2개동으로 구분되어 있는 것으로 판단됨. 정확한 경계는 측량을 요함 (감정평가서 참조, 입찰시 유의)

※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

2024타경119837

[물건 1]

- 울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 488
대 327m²

제시외 1-1 창고 블록조 스테이지방 단층 28.3m²
1-2 수목 감나무 등 7주

매각지분 공유자 김남권 지분 7분의 2 전부

- 울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 488
위 지상
블록조 스테이지방 단층주택
72.05m²

제시외 2-1 주방 및 다용도실 블록조 함석지붕 단층 13.2m²
2-2 비가림시설 목조기둥위 판넬덮개 단층 8.0m²

매각지분 공유자 김남권의 지분 7분의 2 전부

- 울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 491-1
전 73m²

제시외 3-1 창고 블록조 스테이지방 단층 11.4m²
3-2 창고 블록조 스테이지방 단층 5.5m²

매각지분 공유자 김남권의 지분 7분의 2 전부

- 울산광역시 울주군 삼남읍 방기리 491-3
전 17m²

매각지분 공유자 김남권의 지분 7분의 2 전부

감정평가액 84,747,665

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.21	84,747,665	8,474,800
2회	2026.03.04	59,323,000	5,932,300
3회	2026.04.09	41,526,000	4,152,600
4회	2026.05.13	29,068,000	2,906,800

1. 일괄매각. 제시외 건물 및 수목 포함
2. 지분매각. 공유자 우선매수권(민사집행법 제140조) 행사에 따른 매수신고가 매수보증금의 미납으로 실효되는 경우, 그 공유자는 해당 부동산의 다음 매각기일에 서는 우선매수청구권을 행사할 수 없음
3. 목록 3,4는 토지를 낙찰 받을 때 농지취득자격증명이 필요 없음(첨부 사실조회서 참조)
4. 목록 1은 주택부지로 이용중이며, 일부는 텃밭으로 이용중임. 북측으로 폭 약 10미터 내외의 도로에 접함
5. 목록 3,4는 공부상 지목이 '전'이나 현황 목록 3은 주택부지, 목록 4는 도로임
6. 목록 3 토지의 일부가 현황 도로로 이용중인 것으로 보이나 정확한 내용은 현황측량을 요함
7. 목록 3의 도로명 주소는 울산 울주군 방기로 67-6이며, 남서측으로 폭 약 10미터 내외의 도로에 접하고, 목록 4는 폭 약 4~6미터 도로에 연결되어 있음.
8. 목록 2 건물은 건축물대장 및 현장조사를 기준으로 할 때 2개의 건물로 판단되고 그 중 1동은 공부상 면적과 실측 면적이 상이하여 실측면적을 기준으로 감정평가함. 목록 2의 도로명 주소는 울산 울주군 방기로 67-6임
9. 목록 2는 건물등기사항전부증명서상 방기리 488번지에 단층 건물 1동이 소재하는 것으로 되어 있으나 건축물대장상으로 주건물이 2개동으로 구분되어 있는 것으로 기재되어 있는 상태로 건축물현황도가 없고 관련 기관(울주군 건축과)에 문의해도 정확한 내용은 파악하지 못하였음. 따라서 건물의 동일성 여부는 공부상 구조와 현황조사 내용을 기준으로 판단하였으며 이를 기준으로 할 때 목록 2 건물의 경우 목록 1, 목록 3(방기리 491-1) 및 양토지 사이의 방기리 490 및 방기리 1159-44(국유지) 지상에 소재하고 외관상 2개동으로 구분되어 있는 것으로 판단됨. 정확한 경계는 측량을 요함(감정평가서 참조, 입찰시 유의)



삼 남 읍



수신 울산지방법원 민사신청과 경매6계
(경유)

제목 사실조회서 회신(2024타경 119837 부동산강제경매)

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 울산지방법원 사건번호 「2024타경119837 부동산강제경매」 와 관련하여 귀 기관에서 사실조회 요청하신 사항에 대하여 아래와 같이 회신합니다.
 - 가. 조회(확인)대상 : 삼남읍 방기리 491-1번지(전, 73㎡), 491-3번지 (전, 17㎡)
 - 나. 조회(확인)사항 및 조사결과

조회사항	조사결과
1. 토지의 현황이 농지인지 여부	부(대지, 도로)
2. 현재 토지현황이 농지가 아닌 경우	
2-1 전용허가가 이루어졌다면 그 허가 연월일, 허가조항, 전용목적 및 허가신청자의 주소와 성명	-
2-2 전용허가를 얻지 않고 토지현황이 변경된 경우에는 원상회복명령이 발하여질 가능성이 있는지 여부	여
3. 토지를 매수한 때 농지취득자격증명이 필요한지 여부	부(제2종일반주거지역)

끝.



삼 남 읍 장

115103



산업팀장

임현정

삼남읍장

배인기

2024. 12. 26.

협조자

시행 삼남읍-24244

접수

우 44953 울산광역시 울주군 삼남읍 작괘들길 2

/ <http://samnam.ulju.ulsan.kr>

전화번호 052-204-4941

팩스번호 052-204-4919

/ ick0717@korea.kr

/ 비공개(5)