

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2023타경9797 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 17.	담임법관 (사법보좌관)	이종만	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2018.09.21. 근저당권		배당요구종기	2024. 1. 22.		
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)	
고성연	건물 일부(에 이동 3층 311호)	권리신고	주거 임차인	2021.03.02. ~ 현재점유중	15,000,000	100,000	2021.08.05.	2024.01.18.	2024.1.22.	
김명옥	건물 일부(에 이동 3층 312호)	권리신고	주거 임차인	2022.12.07. ~ 현재점유중	5,000,000	200,000	2024.01.18.	2024.01.18.	2024.1.22.	
김미경	건물 일부(에 이동 3층 일부)	권리신고	주거 임차인	2020.09.23. ~ 현재점유중	20,000,000		2011.09.23.		2024.1.22.	
김미영	건물 일부(에 이동 3층 305호)	권리신고	주거 임차인	2021.03.06. ~ 현재점유중	20,000,000	50,000	2011.06.07.		2024.1.22.	
김윤영	건물 일부(에 이동 3층 310호)	권리신고	주거 임차인	2021.02.27. ~ 현재점유중	20,000,000	50,000	2021.03.02.	2024.01.18.	2024.1.22.	
김정훈	2층 264.46 40㎡	현황조사	점포 임차인	2020.06.30. ~ 2022.06.30.	30,000,000	1,000,000	2020.07.15.			
	건물 일부(A 동 2층	권리신고	점포 임차인	2020.06.30. ~ 현재점유중	30,000,000	1,000,000	2020.07.15.		2024.1.22.	

	웅이피 트니스 80평)								
남미옥	천성산 온천 여탕 세신실 약 10평	권리신고	점포 임차인	2019.10.09. ~ 현재까지	20,000,000	300,000			2024.1.22.
노관용		현황조사	점포 임차인						
	건물 일부(B 동 2층 201호 일부 40평)	권리신고	주거 임차인	2023.02.28. ~ 현재점유중	10,000,000	500,000	2023.02.28.		2024.1.22.
문영성	건물 일부(에 이동 3층 307호)	권리신고	주거 임차인	1차)2016.08. 31.~2018.08. 31., 2차)2018.11. 01.~ 현재점유중	1차)30,000,000, 2차) 40,000,000	1차)100,000 , 2차)없음	2016.10.21.	1차)2018.10. 18.(30,000,0 00원에 대하여), 2차)2018.11. 13.(증액된 10,000,000원 에 대하여)	2024.1.22.
박미성	건물 일부(에 이동 3층 308호)	권리신고	주거 임차인	2021.01.01. ~ 현재점유중	10,000,000	150,000	2015.09.07.	2024.01.18.	2024.1.22.
박성준	1층 일부 남탕이 발소 12평	권리신고	점포 임차인	2022.10.16. ~ 2023.10.15.	20,000,000	300,000			2024.1.22.
박시현	제B동 1층 101호 23.960 0m ²	현황조사	점포 임차인	2023.07.01. ~ 2024.07.01.	5,000,000	500,000	2023.07.05.		
박진희	천성산 온천24 시점질 방 남탕내 매점 99.174 0m ²	현황조사	점포 임차인	2019.04.02. ~ 2021.04.30.	40,000,000		2019.04.17.	2019.04.17.	
	건물	권리신고	점포	2019.04.02.	40,000,000		2019.04.17.	2019.04.17.	2023.12.26.

	1층 중 30평(천 성산온 천레포 츠 남탕 내 매점)		임차인	~ 현재까지					
배명옥	에이동 1층 여탕내 10평 건물	권리신고	점포 임차인	2015.01.01. ~ 현재까지	22,000,000	1,000,000			2024.1.22.
배선옥	일부(에 이동 3층 309호)	권리신고	주거 임차인	2022.06.27. ~ 현재점유중	5,000,000	200,000	2013.10.11.	2022.06.27.	2024.1.22.
보리보 리 한식뷔 페		현황조사	점포 임차인						
손복순	홍산온 천랜드 제비이 동 제1층 제101 호 49.580 0㎡	현황조사	점포 임차인	2023.10.01. ~ 2024.10.01.	1,000,000	150,000	2023.10.26.		
송은희	건물 일부 A동 3층 301호(12평)	권리신고	주거 임차인	2022.05.14. ~ 2023.05.14.(현재점유중)	20,000,000	50,000	2022.05.16.	2022.05.16.	2024.1.22.
유보화	에이동 2층 201호(301호 와 공동전 세),근 린생활 시설, 동북쪽 2층 330.58 ㎡	등기사항전 부증명서	점포 전세권 자	2017.10.31. ~ 2019.10.30.	150,000,000				
	에이동	권리신고	주거	2017.10.31.	100,000,000	1,000,000	2012.03.06.		2024.1.22.

	2층 일부 201호 200평		임차인	~ 현재점유중					
	에이동 3층 301호(201호 와 공동전 세),근 린생활 시설, 동북쪽 3층 396.69 6㎡	등기사항전 부증명서	점포 전세권 자	2017.10.31. ~ 2019.10.30.	150,000,000				
	건물 일부(에 이동 3층 301호 180평)	권리신고	주거 임차인	2017.10.31. ~ 현재점유중	100,000,000	2,000,000	2012.03.06.		2024.1.22.
유신영	건물 일부(에 이동 3층 303호)	권리신고	주거 임차인	1차) 2016.01.30.~ 2028.1.29. 2차)2020.09. 09. ~ 현재점유중	1차)5,000,000, 2차)20,000,000	1차)200,000 2차)55,000	2016.02.25.	1차)2016.02. 25.(5,000,00 0원에 대하여), 2차)2020.09. 16.(증액된 15,000,000원 에 대하여)	2024.1.22.
이영성	건물 일부(A 동 3층 302호)	권리신고	주거 임차인	2016.04.30. ~ 현재점유중	20,000,000	50,000	2019.09.16.		2024.1.22.
이창길	B동 1층 101호 303.06 00㎡	현황조사	점포 임차인	2023.06.30. ~ 2024.06.30.	10,000,000	1,363,636	2023.07.07.		
이호경	건물 일부(에 이동 1층 6평)	권리신고	주거 임차인	2022.08.10. ~ 현재점유중	15,000,000		2022.08.10.		2024.1.22.
전영훈	건물 일부(에 이동 3층 306호)	권리신고	주거 임차인	2021.11.01. ~ 현재점유중	10,000,000	300,000	2020.09.04.	2021.10.21.	2024.1.22.

정소영	건물 일부(에 이동 3층 304호)	권리신고	주거 임차인	2022.01.01. ~ 현재점유중	20,000,000	50,000	2021.03.26.	2022.05.16.	2024.1.22.
정승민	천성상 온천24 시짚질 방 B동 1층 케이엔 쿵 원모어 코리아 66.000 0m ²	현황조사	점포 임차인	2021.03.01. ~ 2022.03.01.		200,000	2021.03.06.		
조명숙	천성산 온천 1층 여탕 내 약 7평	권리신고	점포 임차인	2019.11.06. ~ 현재까지	20,000,000	300,000			2024.1.22.
주식회 사 대안	에이동 2층 201호 66.116 0m ²	현황조사	점포 임차인	2021.09.14. ~ 2022.09.14.			2021.09.15.		
	에이동 2층 교회옆 약 80평	권리신고	점포 임차인	2021.09.15. ~ 현재까지	10,000,000	200,000	2021.09.15.		2024.1.22.
천성산 집앤스 파 주식회 사	A동 1층, 2층 일부 1,983.4 800m ²	현황조사	점포 임차인	2023.09.01. ~ 2028.08.30.	30,000,000	1,000,000	2023.09.19.	2023.09.19.	
	A동 1층 전부, 2층 중 일부 264m ²	권리신고	점포 임차인	2023.09.01. ~ 2028.08.30.	30,000,000	1,100,000(부가세포함)	2023.09.19	2023.09.19.	2024.1.15.
홍도숙	에이동 1층 여탕내	권리신고	점포 임차인	2006.04.01. ~ 현재까지	50,000,000	1,000,000			2024.1.22.
홍재삼	건물 일부(에 이동	권리신고	주거 임차인	2004.08.25. ~ 현재까지	30,000,000	200,000	2004.08.25.		2024.1.22.

	3층 70평)								
--	------------	--	--	--	--	--	--	--	--

<비고>

김정훈:2024. 1. 22.자 권리신고 및 배당요구신청서상 사업자등록신청일은 공란으로 기재되어 있으나 부동산현황조사보고서의 상가건물임대차현황서에는 2020. 7. 15.이므로 이를 기준으로 함

박시현:1. 권리신고를 하지 않아 임대차관계 불분명함.

박진희:1. 평산동으로부터 부여받은 확정일자 2019.04.03.이고, 양산세무서로부터 부여받은 확정일자 2019.04.17.임.

보리보리 한식뷔페:1. 권리신고를 하지 않아 임대차관계 불분명함.

손복순:1. 권리신고를 하지 않아 임대차관계 불분명함.

유보화:1.전세권설정등기일은 2018.12.27.임.

유보화:1. 권리신고및배당요구신청서에 첨부된 고유번호증(단체명 사단법인 보화기도원교회, 대표자 유보화)의 말미에 기재된 날짜는 2016.07.08.임.

유보화:1.전세권설정등기일은 2018.12.27.임.

유신영:2024. 1. 22.자 권리신고 및 배당요구신청서상 점유(임대차)기간은 2016. 2. 25.부터 현재까지로 기재되어 있으나 첨부된 임대차계약서를 기준으로 함

이창길:1. 권리신고를 하지 않아 임대차관계 불분명함.

정승민:1. 권리신고를 하지 않아 임대차관계 불분명함.

주식회사 대안:2024. 1. 22.자 권리신고 및 배당요구신청서상 사업자등록신청일을 2021. 9. 9.로 기재되어 있으나 부동산현황조사보고서의 상가건물임대차현황서에는 2023. 9. 15.이므로 이를 기준으로 함

천성산집엔스파 주식회사:2024. 1. 15.자 권리신고 및 배당요구신청서상 사업자등록신청일을 2023. 9. 20.로 기재되어 있으나 상가건물임대차현황서에는 2023. 9. 19.이므로 이를 기준으로 함

홍도숙:2024.1.22.자 권리신고및배당요구신청서상 월세는 '1,000,000원'이나, 첨부된 임대차계약서상 월세는 '삼십만 원 (1,000,000원)'으로 기재되어 있고, 점유(임대차)기간은 2006. 4. 1.부터 현재까지로 기재되어 있으나 첨부된 임대차계약서상 임대차기간은 2006. 04.15.~2010.04.15.임

1. 권리신고 및 배당요구 신청한 주거임차인 중 고성연, 김명옥, 김미경, 김윤영, 노관용, 문영성, 박미성, 배선옥, 송은희, 유보화(2건), 유신영, 이영성, 이호경, 정소영, 홍재삼의 주민등록(전입신고)은 본 건 부동산 중 목록5,6,7,8,9의 지번(도로명 주소)인 "경상남도 양산시 평산북2길 28(평산동)"로만 표시되어 있고 동.호수가 기재되어 있지 않으며, 김미영의 주민등록(전입신고)은 "경상남도 양산시 평산동 52"로 전입신고한 후 2011. 10.31. "경상남도 양산시 평산북2길 28, A동 305호(평산동)"으로 도로명 주소 변경되어 있음. 전영훈의 주민등록(전입신고)은 2020. 9. 4. "경상남도 양산시 평산북2길 28(평산동)"으로 전입신고 후 2020.11.30. "경상남도 양산시 평산북2길 28, 101동 306호(평산동)"로 상세주소변경으로 되어 있음.

홍재삼:2024. 1. 22.자 권리신고 및 배당요구신청서상 점유(임대차)기간은 2004.08.25.부터 현재까지로 기재되어 있으나 첨부된 임대차계약서상 임대차기간은 2020.08.25.~2022.08.25.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

매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요

비고란

1. 일괄매각.
2. 목록 5. 건물에 목욕탕 및 부속설비(펌프 및 보일러설비 등)가 되어있는 상태로서 이를 감안하여 평가하였음.
3. 목록 7. 건물의 외부에 소재하는 가추(샷시구조및일부벽체이용 아크릴지붕 3층)는 집합건축물대장상 위반건축물로 등재되어 있는 상태로 조사되어 최저매각가격은 이를 감안하여 평가하였으며, 응찰시 관할 주무관서에 확인 요함.
4. 목록 7. 건물은 건축물 현황도면상 근린생활시설(관리주택 및 사무실, 직원숙소 등)이나, 현황은 직원숙소 부분을 석고보드 및 판넬 등으로 구분하여 12개호로 사용중인 상태이며, 전체를 근린생활시설을 기준으로 평가하였음.
5. 목록 8. 건물의 부동산등기사항증명서상 면적은 303.6㎡이나, 집합건축물대장상 면적은 303.06㎡로서 대장상 면적을 기준으로 평가하였음.
6. 목록 1, 3, 4. 토지에 대하여 농지취득자격증명서 제출 필요없으나, 전용허가를 얻지 않고 토지현황이 변경된 경우에는 향후 원상회복명령이 발하여질 가능성이 있으므로 응찰시 주무관서에 확인 요함.(첨부 사실조회서 참조)
7. 목록 2 내지 4. 토지는 현황상 주차장 부지로 이용중이며, 인접지와와 정확한 경계확인은 측량을 요함.
8. 목록 1. 토지는 공부상 '답'이나, 현황상 나대지이며, 토지상에 소재하는 컨테이너, 콘크리트구조물(물탱크)을 이 사건 매각에서 제외함.

※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

2023타경9797

[물건 1]

1. 경상남도 양산시 평산동 56
답 210m²

2. 경상남도 양산시 평산동 56-1
주차장 566m²

3. 경상남도 양산시 평산동 56-6
답 89m²

4. 경상남도 양산시 평산동 59
답 65m²

5. 1동의 건물의 표시
경상남도 양산시 평산동 52
홍산온천랜드
에이동
[도로명주소] 경상남도 양산시 평산북2길 28

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층
제1층 근린생활시설, 제2층 근린생활시설
1층 2381.88m²
2층 2323.38m²
3층 1275.82m²
지하1층 508.07m²

전유부분의 건물의 표시
1층101호
철근콘크리트조 2381.88m²

대지권의 목적인 토지의 표시
토지의 표시 : 1. 경상남도 양산시 웅상읍 평산리52
대 4867m²
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 4,867분의 1,835.86

6. 1동의 건물의 표시
경상남도 양산시 평산동 52
홍산온천랜드

에이동

[도로명주소] 경상남도 양산시 평산북2길 28

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층

제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설

1층 2381.88㎡

2층 2323.38㎡

3층 1275.82㎡

지하1층 508.07㎡

전유부분의 건물의 표시

2층201호

철근콘크리트조 2323.38㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경상남도 양산시 웅상읍 평산리52
대 4867㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 4,867분의 1,571.61

7. 1동의 건물의 표시

경상남도 양산시 평산동 52

흥산온천랜드

에이동

[도로명주소] 경상남도 양산시 평산북2길 28

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층

제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설

1층 2381.88㎡

2층 2323.38㎡

3층 1275.82㎡

지하1층 508.07㎡

전유부분의 건물의 표시

3층301호

철근콘크리트조 1275.82㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경상남도 양산시 웅상읍 평산리52
대 4867㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 4,867분의 992.69

8. 1동의 건물의 표시

경상남도 양산시 평산동 52

흥산온천랜드

비이동

[도로명주소] 경상남도 양산시 평산북2길 28

철근콘크리트구조 폴리카보네이트지붕 2층
제2종 근린생활시설사무소, 운동시설

전유부분의 건물의 표시
1층101호
철근콘크리트조 303.6㎡

대지권의 목적인 토지의 표시
토지의 표시 : 1. 경상남도 양산시 웅상읍 평산리52
대 4867㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 4,867분의 235.8

9. 1동의 건물의 표시
경상남도 양산시 평산동 52
흥산온천랜드
비이동
[도로명주소] 경상남도 양산시 평산북2길 28

철근콘크리트구조 폴리카보네이트지붕 2층
제2종 근린생활시설사무소, 운동시설

전유부분의 건물의 표시
2층201호
철근콘크리트조 296.93㎡

대지권의 목적인 토지의 표시
토지의 표시 : 1. 경상남도 양산시 웅상읍 평산리52
대 4867㎡
대지권의종류 : 1. 소유권
대지권의비율 : 1. 4,867분의 231.04

감정평가액		11,896,140,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.01.28	11,896,140,000	1,189,614,000
2회	2026.03.05	8,327,298,000	832,729,800
3회	2026.04.08	5,829,109,000	582,910,900
4회	2026.05.14	4,080,376,000	408,037,600

1. 일괄매각.
2. 목록 5. 건물에 목욕탕 및 부속설비(펌프 및 보일러설비 등)가 되어있는 상태로서 이를 감안하여 평가하였음.

3. 목록 7. 건물의 외부에 소재하는 가추(샷시구조및 일부벽체이용 아크릴지붕 3층)는 집합건축물대장상 위 반건축물로 등재되어 있는 상태로 조사되어 최저매각가격은 이를 감안하여 평가하였으며, 응찰시 관할 주무관서에 확인 요함.

4. 목록 7. 건물은 건축물 현황도면상 근린생활시설(관리주택 및 사무실, 직원숙소 등)이나, 현황은 직원숙소 부분을 석고보드 및 판넬 등으로 구분하여 12개호로 사용중인 상태이며, 전체를 근린생활시설을 기준으로 평가하였음.

5. 목록 8. 건물의 부동산등기사항증명서상 면적은 303.6㎡이나, 집합건축물대장상 면적은 303.06㎡로서 대장상 면적을 기준으로 평가하였음.

6. 목록 1, 3, 4. 토지에 대하여 농지취득자격증명서 제출 필요없으나, 전용허가를 얻지 않고 토지현황이 변경된 경우에는 향후 원상회복명령이 발하여질 가능성이 있으므로 응찰시 주무관서에 확인 요함.(첨부 사실조회서 참조)

7. 목록 2 내지 4. 토지는 현황상 주차장 부지로 이용중이며, 인접지와외의 정확한 경계확인으 측량을 요함.

8. 목록 1. 토지는 공부상 '답'이나, 현황상 나대지이며, 토지상에 소재하는 컨테이너, 콘크리트구조물(물탱크)을 이 사건 매각에서 제외함.



평 산 동



우
편
제
출

수신 울산지방법원 민사신청과 경매5계
(경유)

제목 사실조회에 대한 회신(2023타경9797 부동산임의경매)

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2023타경9797 부동산임의경매 사건과 관련하여 사실조회 의뢰한 내용에 대하여 불
임과 같이 회신합니다.

붙임 사실조회 회신 1부. 끝.



평 산 동 장

주무관	박종철	행정민원팀장	황인영	평산동장	2023. 11. 8. 김향옥
-----	------------	--------	------------	------	----------------------------

협조자

시행 평산동-18905

접수

우 50541 경상남도 양산시 평산로 71, 평산동행정복지센터 (평산동) / <http://www.yangsan.go.kr>

전화번호 055-392-6803 팩스번호 055-365-6751 / pjc5500@korea.kr / 비공개(6)

사실조회 회신

1. 별지목록 기재 토지의 현황이 농지인지 여부?

⇒ 평산동 56는 현재 농지임
평산동 56-6, 59는 농지가 아님

2. 토지현황이 농지가 아닌 경우 전용허가가 이루어졌는지 여부?

⇒ 부

3. 전용허가가 이루어진 경우에는 그 허가 연월일, 허가조항, 전용목적 및 허가신청자의 주소와 성명?

⇒ 부

4. 전용허가를 얻지 않고 토지현황이 변경된 경우에는 향후 원상회복명령이 발하여질 가능성이 있는지 여부?

⇒ 여

5. 별지목록 기재 토지를 민사집행절차에서 매수한 때 농지취득자격증명이 필요한지 여부?

⇒ 부