

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경120424 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 16.	담임법관 (사법보좌관)	이종만	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2024.12.31.경매개시결정		배당요구종기	2025. 3. 24.		
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)	
조사된 임차내역없음										
<비고>										
※ 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										
본 건 토지에 소재하는 분묘(1기)를 위한 분묘기지권 성립할 여지 있음										
비고란										
1.농지취득자격증명 필요함(매각결정기일까지 제출, 미제출시 입찰보증금 몰수)										
2.본 건 지상에 분묘 1기가 소재하며, 그 분묘를 위한 분묘기지권 성립 여부는 불분명하며, 최저매각가격은 분묘소재에 따른 제한의 정도를 감안한 가격임										
3.체외의 측백나무 수그루 (3~7)가 소재하고, 토지의 최저매각가격은 해당 수목을 포함한 가격임										
4.지목은 '전'이나 현황은 '묘지 및 휴경지'임										

※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

2024타경120424

[물건 1]

- 울산광역시 울주군 언양읍 직동리 2-4
전 271m²

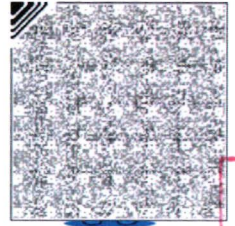
감정평가액 30,894,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.05	7,418,000	741,800
2회	2026.04.08	5,193,000	519,300
3회	2026.05.14	3,635,000	363,500
4회	2026.06.17	2,545,000	254,500

- 농지취득자격증명 필요함(매각결정기일까지 제출, 미제출시 입찰보증금 몰수)
- 본 건 지상에 분묘 1기가 소재하며, 그 분묘를 위한 분묘기지권 성립 여부는 불분명하며, 최저매각가격은 분묘소재에 따른 제한의 정도를 감안한 가격임
- 제시외 측백나무 수그루 (3~7)가 소재하고, 토지의 최저매각가격은 해당 수목을 포함한 가격임
- 지목은 '전'이나 현황은 '묘지 및 휴경지'임



언양읍



우편
제출

수신 울산지방법원(민사신청과 경매5계)
(경유)

제목 토지 사실조회서 회신(2024타 경120424 부동산강제경매)

1. 귀 법원의 무궁한 발전을 바랍니다.
2. 2024타 경120424 부동산강제 경매와 관련한 사실조회 건에 대하여 다음과 같이 회신합니다.
 - 가. 조회(확인)대상 : 울산광역시 울주군 언양읍 직동리 2-4(전, 271㎡)
 - 나. 조회(확인)사항 및 조사결과

조 회 사 항	회신내용
	직동리 2-4번지
○ 토지의 현황이 농지인지 여부	부(지목:전 / 현황: 묘지)
○ 토지현황이 농지가 아닌 경우, 전용허가가 이루어졌는지 여부	부
○ 토지현황이 변경된 경우 원상 회복 명령 가능성 여부	여
○ 민사집행절차에서 매수 시 농지 취득자격증명이 필요한 지 여부	여

끝.

6568



언양읍



산업팀장 서정욱 읍장 2025. 1. 21. 임명희

협조자

시행 언양읍-1342 (2025. 1. 21.) 접수

우 44941 울산광역시 울주군 언양읍 동문길 7 / <http://eonyang.ulju.ulsan.kr>

전화번호 052-204-4451 팩스번호 052-204-4419 / jwceo337@korea.kr / 비공개(6)