

# 울 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2024타경6498 부동산강제경매			매각 물건번호	2	작성 일자	2026. 3. 13.	담임법관 (사법보좌관)	김도경	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2023.10.04. 근저당권		배당요구종기	2024. 11. 1.		
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										
지상 건물을 위하여 이 사건 대지부분에 관습상의 법정지상권 성립 여부는 불분명함.										
비고란										
1. 농지취득자격증명 필요(매각결정기일까지 농지취득자격증명 미제출로 매각불허가 결정이 된 때는 매수신청보증금을 몰수 함). 전용허가를 얻지 않고 토지현황이 변경된 경우에는 향후 원상회복 명령이 발하여 질 가능성 있음. 2. 본건 토지상의 제시외 건물(조적조 스테트 및 기와지붕 단층 타종실 4.0㎡, 조적조 기와무늬 함석지붕 단층 산신각 12.4㎡) 및 동산(집기, 비석, 종, 기타 동산등)은 매각에서 제외함. 밤나무, 벚꽃나무, 은행나무, 기타수목 일체 매각에 포함. 3. 최저매각가격은 위 제시외 건물이 경매대상에서 제외되어 그 토지가 소유권행사를 제한받는 경우의 토지 가격임. 4. 공부상 지목은 '전'이나 현황 대부분 '전기타(종교용지) 및 일부 도로'로 이용 중임.										

※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

2024타경6498

[물건 2]

2. 울산광역시 울주군 범서읍 두산리 730  
전 327m<sup>2</sup>

제시외 2-1 수목 밤나무, 벗나무, 은행나무, 기타수목일체 1식

감정평가액 107,648,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.10	107,648,000	10,764,800
2회	2026.04.14	75,354,000	7,535,400
3회	2026.05.19	52,748,000	5,274,800
4회	2026.06.23	36,924,000	3,692,400

1. 농지취득자격증명 필요(매각결정기일까지 농지취득자격증명 미제출로 매각불허가 결정이 된 때는 매수신청보증금을 몰수함). 전용허가를 얻지 않고 토지현황이 변경된 경우에는 향후 원상회복 명령이 발하여 질 가능성 있음.

2. 본건 토지상의 제시외 건물(조적조 스텔트 및 기와지붕 단층 타종실 4.0m<sup>2</sup>, 조적조 기와무늬 함석지붕 단층 산신각 12.4m<sup>2</sup>) 및 동산(집기, 비석, 종, 기타 동산등)은 매각에서 제외함. 밤나무, 벗꽃나무, 은행나무, 기타수목 일체 매각에 포함.

3. 최저매각가격은 위 제시외 건물이 경매대상에서 제외되어 그 토지가 소유권행사를 제한받는 경우의 토지 가격임.

4. 공부상 지목은 '전'이나 현황 대부분 '전기타(종교용지) 및 일부 도로'로 이용 중임.