

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경104637 부동산강제경매			매각 물건번호	2	작성 일자	2026. 3. 13.	담임법관 (사법보좌관)	김도경	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2024.03.26. 경매개시결정			배당요구종기	2024. 6. 20.	
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)	
박성환	건물 전부	등기사항전 부증명서	주택임 차권자	2021.07.14.~	270,000,000		2021.07.14.	2021.07.14.		
<p><비고></p> <p>박성환: 신청채권자 주택도시보증공사는 주택임차권자 박성환의 임차보증금을 대위변제한 구상금 채권자임.</p> <p>※ 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.</p> <p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 3번 주택임차권등기(2023. 7. 19. 등기)있음(임대차보증금 270,000,000원, 전입일 2021. 7. 14., 확정일자 2021. 7. 14.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함. 다만, 2026. 1. 28.자 신청채권자인 주택도시보증공사로부터 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기하며, 신청채권자가 배당금으로 보증금 전액을 변제 받지 못하더라도 잔존 임대차보증금 반환청구권을 포기하고 매수인이 임차권등기를 말소하는 것에 동의한다는 대항력포기확약서가 제출됨.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
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

2024타경104637

[물건 2]

2. 1동의 건물의 표시

울산광역시 남구 신정동 480-1
지움포유
[도로명주소] 울산광역시 남구 팔등로41번길 9

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층
공동주택 및 업무시설 및 제1종근린생활시설

1층 258.41m²
2층 355.37m²
3층 329.94m²
4층 329.94m²
5층 329.94m²
6층 329.94m²
7층 329.94m²
8층 329.94m²
9층 329.94m²
10층 329.94m²
11층 329.94m²
12층 329.94m²
13층 329.94m²
14층 329.94m²
15층 350.04m²
지1층 577.63m²
지2층 503.55m²

전유부분의 건물의 표시

10층1002호
철근콘크리트구조 아파트 68.38m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 남구 신정동 480-1
대 802m²

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 802분의 15.67

감정평가액 260,000,000

회차 기 일 최저매각가격 매수신청보증금

1회 2026.03.10 260,000,000 26,000,000

2회	2026.04.14	182,000,000	18,200,000
3회	2026.05.19	127,400,000	12,740,000
4회	2026.06.23	89,180,000	8,918,000

[별지서식 제3호] (제23조의2 관련) <신설 2021.7.26.>

대항력포기확약서

사건번호 2024타경104637(2)
채권자 주택도시보증공사
채무자 (주)지움포유
소유자 (주)지움포유

위 사건에 관하여 주택임차권의 승계인인 주택도시보증공사는 우선변제권만 주장하고 대항력을 포기합니다. 따라서 우리 공사가 배당금으로 임대차보증금 반환채권 전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임대차보증금 반환 청구권을 포기하고 임차권등기를 말소하는 것에 동의하는 바, 이 조건으로 경매 절차를 속행해주실 것을 신청합니다.

다만, 전의 매각기일에서 채권자가 대항력있는 임차인으로 존재하여 매수의향자들이 매각참여를 꺼려하는 바람에 매각되지 못하였는 바, 위와 같이 채권자가 대항력을 포기하였기에 경매 목적이 적절한 가격에 매각될 수 있도록 이미 지정된 매각기일을 변경하여 감정평가액을 최저매각가격으로 하는 새로운 매각기일을 지정함으로서 채권자 뿐 아니라 채무자 겸 소유자의 경제적 손해 발생을 방지하여 주시기 바랍니다.

첨부 법인인감증명서 1부.

2026년 1월 일



7698

채권자 주택도시보증공사 사장 유병태
위 대리인
영남관리센터 센터장 이창하 (인)
연락처 051-922-7425 (담당자 : 박동준)



울산지방법원 귀중