

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경112522 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 6.	담임법관 (사법보좌관)	김도경	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록1. 2015.11.13. 근저당권 목록2. 2014.03.21. 근저당권		배당요구종기	2024. 10. 18.		
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)	
오재성	302호 66.1㎡	등기사항전 부증명서	주택임차 권자	2020.07.23.~	100,000,000		2020.07.23.	2020.07.23.		
윤정녀		현황조사	조사된 내용없음				2021.03.08.			
	202호 59.4㎡	권리신고	주거 임차인	2021.03.01.~ 2023.02.28.	150,000,000		2021.03.08.	2021.01.13.	2024.10.15.	
이점선		현황조사	조사된 내용없음				2017.09.13.			
장원엽		현황조사	조사된 내용없음				2020.12.17.			
	201호 80㎡	권리신고	주거 임차인	2020.12.16.~ 2024.12.15.	130,000,000		2020.12.17.	2020.12.17.	2024.10.8.	
정길		현황조사	조사된 내용없음				2022.01.21.			
	101호 50㎡	권리신고	주거 임차인	2022.01.21.~ 2024.10.18.	80,000,000		2022.01.21.	2022.01.21.	2024.10.18.	
조성수		현황조사	조사된 내용없음				2023.09.26.			
	302호 70㎡	권리신고	주거 임차인	2023.11.30.~	140,000,000		2023.09.26.	2023.09.26.	2024.10.8.	
조재운	3층 남동쪽 301호 72.6㎡	등기사항전 부증명서	전세권자	2021.02.15.~ 2023.02.14.	170,000,000					
	301호	권리신고	주거	2021.02.15.~	170,000,000		2021.02.15.	2021.02.16.	2024.10.18.	

	72.6㎡		임차인					
<p><비고></p> <p>1. 오재성: 신청채권자겸 주택임차권자로서 주택임차권등기일은 2023. 10. 25.이며, 임차보증금 120,000,000원 중 20,000,000원을 반환받고 남은 보증금임.</p> <p>2. 조재운: 전세권자로서 전세권등기일은 2021. 2. 17.임.</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>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>								
<p>비고란</p> <p>1. 일괄매각. 제시외 건물(경량철골조 판넬지붕 단층 주택일부 62.1㎡) 포함.</p> <p>2. 위 제시외 건물은 건축물대장상 위반건축물로 등재(2015.10.29.)된 후 시정완료(2015.12.17.)된 것으로 기재되어 있으나 입찰 시 확인 바람.</p>								

- ※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

2024타경112522

[물건 1] 1. 울산광역시 남구 삼산동 1557-11

[도로명주소] 울산광역시 남구 삼산로331번길 29

위 지상

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 제2종근린생활시설(사무소),다가구
주택(5가구)

1층 71.14㎡

2층 147.9㎡

3층 147.9㎡

4층 89.7㎡

제시외 1-1 주택일부 경량철골조(벽체이용) 판넬지붕 단층 62.1㎡

2. 울산광역시 남구 삼산동 1557-11

대 264.5㎡

감정평가액

1,641,724,120

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2025.12.30	1,641,724,120	164,172,500
2회	2026.02.03	1,149,207,000	114,920,700
3회	2026.03.10	804,445,000	80,444,500
4회	2026.04.14	563,112,000	56,311,200

1. 일괄매각. 제시외 건물(경량철골조 판넬지붕 단층
주택일부 62.1㎡) 포함.

2. 위 제시외 건물은 건축물대장상 위반건축물로 등
재(2015.10.29.)된 후 시정완료(2015.12.17.)된 것으로
기재되어 있으나 입찰시 확인 바람.