

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경1118 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 19.	담임법관 (사법보좌관)	김형술	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025. 4. 1. 압류			배당요구종기	2025. 8. 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)	
신현우	407호	등기사항전 부증명서	주거 임차권자	2020.06.01~	157,000,000		2020.06.05	2020.05.25		
		현황조사	조사된 내용없음 임차인				2020.06.05			
	407호 전부	권리신고	주거 임차인	2020.06.01~	157,000,000		2020.06.05	2020.05.25.	2025.6.2.	
<비고>										
신현우: 1. 보증금 157,000,000원 중 7,000,000원은 2022. 4. 29.에 증액되었으며, 증액분에 대한 확정일자는 2022. 4. 29.임 2. 이 사건 경매신청채권자이며 주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2025. 2. 12.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										
매수인에게 대항할 수 있는 을구 1번 임차권등기[임대차보증금 157,000,000원(2020. 4. 9. 금 150,000,000원, 2022. 4. 29. 금 7,000,000원 증액, 전입일자 2020. 6. 5. 확정일자 2020. 5. 25.(1차), 2022. 4. 29.(2차)]가 있으므로 배당에서 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
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

2025타경1118

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 남구 신정동 1323-50
수아지오시티
[도로명주소] 울산광역시 남구 봉월로 117

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
25층 업무시설. 제2종근린생활시설. 공동주택

지4층 1174.06㎡

지3층 1316.88㎡

지2층 1316.88㎡

지1층 990.84㎡

1층 187.96㎡

2층 625.56㎡

3층 625.56㎡

4층 625.56㎡

5층 625.56㎡

6층 625.56㎡

7층 625.56㎡

8층 625.56㎡

9층 625.56㎡

10층 718.91㎡

11층 718.91㎡

12층 718.91㎡

13층 718.91㎡

14층 718.91㎡

15층 718.91㎡

16층 718.91㎡

17층 718.91㎡

18층 718.91㎡

19층 718.91㎡

20층 718.91㎡

21층 718.91㎡

22층 718.91㎡

23층 718.91㎡

24층 718.91㎡

25층 718.91㎡

옥탑1층 61.78㎡ (연면적 제외)

옥탑2층 37.52㎡ (연면적 제외)

옥탑3층 99.84㎡ (연면적 제외)

전유부분의 건물의 표시

4층407호

철근콘크리트구조 34.54㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 남구 신정동 1323-50
대 1607.6㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,607.6분의 5.23

감정평가액		170,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.18	170,000,000	17,000,000
2회	2026.04.22	119,000,000	11,900,000
3회	2026.05.26	83,300,000	8,330,000
4회	2026.07.01	58,310,000	5,831,000
