

# 울 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2024타경8647 부동산강제경매 2024타경8708(병합)		매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 19.	담임법관 (사법보좌관)	김도경	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음		최선순위 설정	목록 1 내지 5 : 2020. 12. 7. 압류 목록 6 내지 15 : 2011. 5. 2. 근저당권		배당요구종기	목록 1 내지 5 : 2025. 1. 9. 목록 6 내지 15 : 2025. 1. 17.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차입 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 입	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									
비고란									
1. 일괄매각. 2. 목록 1 내지 6, 9 내지 11, 13, 14. 토지는 농지취득자격증명 제출요(미제출시 매수신청보증금 반환하지 않음). 목록 2, 6, 9 내지 11, 13, 14. 토지는 별지 사실조회회신서 기재와 같이 원상회복명령이 발하여질 가능성이 있음. 3. 목록 1 내지 5, 13, 14. 토지는 공부상 지목 '답', 목록 8. 토지는 공부상 지목 '임야', 목록 10. 토지는 공부상 지목 '전', 목록 15. 토지는 공부상 지목 '유지'이나 현황 '도로'임. 4. 목록 6, 9. 토지는 공부상 지목 '전', 목록 7. 토지는 공부상 지목 '임야', 목록 11. 토지는 공부상 지목 '답', 목록 12. 토지는 공부상 지목 '유지'이나 현황은 토지조성 중 중단된 잡종지 상태임. 5. 목록 6 내지 15. 토지는 울주군으로부터 건축허가(2010-건축과-신축허가-679호)를 득하였으나 2012년 4월 13일자로 허가취소되었으며, 일부 성토 및 절토 후 공사중단된 상태로 진입목적의 목록 8, 10, 13 내지 15. 토지는 도로를 기준으로 평가하였음. 건축허가에 관한 사항은 주문관서에 확인요함. 6. 본건 토지상의 자연발생적 수목은 토지가격에 포함됨.									

※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

2024타경8647

[물건 1]

1. 울산광역시 울주군 두서면 서하리 630-9  
답 248m<sup>2</sup>
2. 울산광역시 울주군 두서면 서하리 630-10  
답 20m<sup>2</sup>
3. 울산광역시 울주군 두서면 서하리 635-4  
답 118m<sup>2</sup>
4. 울산광역시 울주군 두서면 서하리 635-5  
답 225m<sup>2</sup>
5. 울산광역시 울주군 두서면 서하리 636-2  
답 18m<sup>2</sup>
6. 울산광역시 울주군 두서면 서하리 628  
전 446m<sup>2</sup>
7. 울산광역시 울주군 두서면 서하리 628-1  
임야 11655m<sup>2</sup>
8. 울산광역시 울주군 두서면 서하리 628-2  
임야 1006m<sup>2</sup>
9. 울산광역시 울주군 두서면 서하리 629  
전 891m<sup>2</sup>
10. 울산광역시 울주군 두서면 서하리 629-1  
전 111m<sup>2</sup>
11. 울산광역시 울주군 두서면 서하리 630-1  
답 1713m<sup>2</sup>

12. 울산광역시 울주군 두서면 서하리 630-4  
유지 356m<sup>2</sup>

13. 울산광역시 울주군 두서면 서하리 630-8  
답 398m<sup>2</sup>

14. 울산광역시 울주군 두서면 서하리 630-11  
답 65m<sup>2</sup>

15. 울산광역시 울주군 두서면 서하리 630-12  
유지 180m<sup>2</sup>

감정평가액		1,963,895,900	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.12	962,309,000	96,230,900
2회	2026.03.19	673,616,000	67,361,600
3회	2026.04.23	471,531,000	47,153,100
4회	2026.05.28	330,072,000	33,007,200

1. 일괄매각.

2. 목록 1 내지 6, 9 내지 11, 13, 14. 토지는 농지 취득자격증명 제출요(미제출시 매수신청보증금 반환하지 않음). 목록 2, 6, 9 내지 11, 13, 14. 토지는 별지 사실조회회신서 기재와 같이 원상회복명령이 발하여질 가능성이 있음.

3. 목록 1 내지 5, 13, 14. 토지는 공부상 지목 '답', 목록 8. 토지는 공부상 지목 '임야', 목록 10. 토지는 공부상 지목 '전', 목록 15. 토지는 공부상 지목 '유지'이나 현황 '도로'임.

4. 목록 6, 9. 토지는 공부상 지목 '전', 목록 7. 토지는 공부상 지목 '임야', 목록 11. 토지는 공부상 지목 '답', 목록 12. 토지는 공부상 지목 '유지'이나 현황은 토지조성 중 중단된 잡종지 상태임.

5. 목록 6 내지 15. 토지는 울주군으로부터 건축허가(2010-건축과-신축허가-679호)를 득하였으나 2012년 4월 13일자로 허가취소되었으며, 일부 성토 및 절토 후 공사중단된 상태로 진입목적의 목록 8, 10, 13 내지 15 토지는 도로를 기준으로 평가하였음. 건축허가에 관

한 사항은 주문관서에 확인요함.

6. 본건 토지상의 자연발생적 수목은 토지가격에 포함됨.

내 삶에 스며드는 행복울주



# 두 서 면



우  
편  
제  
출

수신 울산지방법원 민사신청과 경매10계  
(경유)

제목 사실조회서 회신(2024타경8647 부동산강제경매)

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
  2. 울산지방법원 사건번호 2024타경8647 부동산강제경매와 관련하여 사실조회 요청하신 사항에 대하여 아래와 같이 회신합니다.
- 조회대상 : 두서면 서하리 630-9, 630-10, 635-4, 635-5, 636-2

조 회 사 항	조 사 결 과	
	서하리 630-9, 635-4, 635-5, 636-2	서하리 630-10
1. 토지의 현황이 농지인지 여부	부	부
2. 토지현황이 농지가 아닌 경우에는 전용허가가 이루어졌는지 여부	여	부 (허가 후 취소)
3. 전용허가가 이루어진 경우에는 그 허가 연월일, 허가조항, 전용 목적 및 허가신청자의 주소와 성명	- 2023.9.25. - 주거시설(단독주택1가구) - 장영환 - 울산 울주군 두서면 서하구량길 97-19	해당없음
4. 전용허가를 얻지 않고 토지현황이 변경된 경우에는 향후 원상 회복명령이 발하여질 가능성이 있는지 여부	해당없음	여
5. 토지를 매수한 때 농지취득자격증명이 필요한지 여부	여	여

끝.



106054



두 서 면 장



---

산업팀장 권부영      두서면장 박은경      2024. 11. 26.  
협조자

시행 두서면-18169      (2024. 11. 26.)      접수

우 44911      울산광역시 울주군 두서면 반구대로 1817-11      / <http://duseo.ulju.ulsan.kr>

전화번호 052-204-4831      팩스번호 052-204-4819      / [kbyjj@korea.kr](mailto:kbyjj@korea.kr)      / 비공개(5,6)



내 삶에 스며드는 행복울주

# 두 서 면



우편 제출

수신 울산지방법원 민사신청과 경매6계  
(경유)

제목 사실조회서 회신(2024타경8708 부동산임의경매)

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
  2. 울산지방법원 사건번호 2024타경8708 부동산임의경매와 관련하여 사실조회 요청하신 사항에 대하여 아래와 같이 회신합니다.
- 조회대상 : 두서면 서하리 628, 서하리 629, 서하리 629-1, 서하리 630-1, 서하리 630-8, 서하리 630-11

조 회 사 항	조 사 결 과	
	두서면 서하리 628, 629, 630-1	두서면 서하리 629-1, 630-8, 630-11
1. 토지의 현황이 농지인지 여부	부(목적)	부(진입로)
2. 토지현황이 농지가 아닌 경우에는 전용허가가 이루어졌는지 여부	부 (허가후 취소)	부 (허가후 취소)
3. 전용허가가 이루어진 경우에는 그 허가 연월일, 허가조항, 전용 목적 및 허가신청자의 주소와 성명	해당없음	해당없음
4. 전용허가를 얻지 않고 토지현황이 변경된 경우에는 향후 원상 회복명령이 발하여질 가능성이 있는지 여부	여	여
5. 토지를 매수한 때 농지취득자격증명이 필요한지 여부	여	여

끝.



106053



두 서 면 장



---

산업팀장 권부영      두서면장 박은경      2024. 11. 26.

협조자

시행 두서면-18162      (2024. 11. 26.)      접수

우 44911      울산광역시 울주군 두서면 반구대로 1817-11      / <http://duseo.ujju.ulsan.kr>

전화번호 052-204-4831      팩스번호 052-204-4819      / [kbyjj@korea.kr](mailto:kbyjj@korea.kr)      / 비공개(5.6)