

# 울 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2024타경116753 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 30.	담임법관 (사법보좌관)	김도경	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2024. 10. 10. 경매개시결정			배당요구종기	2024. 12. 30.	
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)	
박장훈	302호 전부	등기사항 전부증명서	주거 임차권자	2021.03.31.~	230,000,000		2021.03.31.	2021.03.15.		
<b>&lt;비고&gt;</b> 박장훈: 주택임차권자로서 주택임차권등기일은 2024. 4. 3.이며, 임차보증금반환채권을 주택도시보증공사(신청채권자)에게 양도함.										
※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생할 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 순위 1번 주택임차권등기(2024. 4. 3.등기) 있음(임대차보증금 230,000,000원, 전입일 2021. 3. 31., 확정일자 2021. 3. 15.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함. 다만 신청채권자인 주택도시보증공사(주택임차권의 승계인)가 별지와 같이 배당금으로 임차보증금 전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임차보증금 반환 청구권을 포기하고 임차권등기를 말소하는 것에 동의하는 내용의 약약을 2026. 1. 22.에 제출하였음.										
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 저장권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

## 부동산의 표시

2024타경116753

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 남구 신정동 703-12

선샤인1주건축물

1동

[도로명주소] 울산광역시 남구 둔질로37번길 11

철근콘크리트구조 스톱지붕 9층 업무시설

1층 31.68㎡

2층 199.6㎡

3층 199.6㎡

4층 199.6㎡

5층 199.6㎡

6층 200.64㎡

7층 200.64㎡

8층 200.64㎡

9층 200.64㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

3층302호

철근콘크리트조 84.232㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 남구 신정동 703-12

대 571.6㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 571.6분의 35.6108

감정평가액

256,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.03.19

256,000,000

25,600,000

2회

2026.04.23

179,200,000

17,920,000

3회

2026.05.28

125,440,000

12,544,000

4회

2026.07.02

87,808,000

8,780,800

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

## 대항력 포기 약속서

사건번호 2024타경116753  
채권자 주택도시보증공사  
채무자 배길건  
소유자 배길건

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 목적물이 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.

첨 부 법인인감증명서 1부.

2026년 1월 일

채권자 주택도시보증공사 사장 유병태  
위 대리인

영남관리센터 센터장 이창하 (인)

연락처 051-922-7426 (담당자 : 이정훈)



5823