

# 울 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

|   |                                    |             |             |                             |            |              |  |              |                        |
|---|------------------------------------|-------------|-------------|-----------------------------|------------|--------------|--|--------------|------------------------|
| 사건  | 2025타경60 부동산강제경매<br>2025타경1112(중복) |             | 매각<br>물건번호  | 1                           | 작성<br>일자   | 2026. 2. 19. | 담임법관<br>(사법보좌관)                                    | 김도경          | <u>전자서명완료</u>          |
| 부동산 및 감정평가액<br>최저매각가격의 표시   | 별지 기재와 같음                          |             | 최선순위<br>설정  | 2013. 3. 13. 근저당권           |            |              | 배당요구종기   | 2025. 3. 31. |                        |
| 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<br>성 명  | 점유<br>부분                           | 정보출처<br>구 분 | 점유의<br>권 원  | 임대차기간<br>(점유기간)             | 보 증 금      | 차 임          | 전입신고일자·<br>외국인등록(체<br>류지변경신고)<br>일자·사업자등<br>록 신청일자 | 확정일자         | 배당<br>요구여부<br>(배당요구일자) |
| 최일규   |                                    | 현황조사        | 조사된<br>내용없음 |                             |            |              | 2016.08.01.  |              |                        |
| 하현주   |                                    | 현황조사        | 조사된<br>내용없음 |                             |            |              | 2024.06.19.  |              |                        |
|   | 1층<br>전부                           | 권리신고        | 주거<br>임차인   | 2024.06.10.<br>~2026.06.09. | 10,000,000 | 700,000      | 2024.06.19.  | 2024.06.24.  | 2025.2.28.             |
| <p>&lt;비고&gt;</p> <p>최일규: 전입인, 권리신고 없어 임대차관계 불분명.</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 2-1(2층 위에 소재하는 다락) 매각에 포함.</p> <p>2. 목록 2 건물의 1,2층 지붕은 슬래브이며, 기와잇기는 다락층 지붕임.</p> <p>3. 목록 2 건물의 1,2층에 소재하는 발코니는 건물평가시 이를 감안하여 평가함.</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

2025타경60

[물건 1]

- 울산광역시 동구 방어동 61-10  
대 221m<sup>2</sup>
- 울산광역시 동구 방어동 61-10  
[도로명주소] 울산광역시 동구 등대2길 22  
위 지상  
철근콘크리트구조 기와잇기지붕 2층 단독주택  
1층 114.22m<sup>2</sup>  
2층 114.22m<sup>2</sup>

제시외 2-1 다락층 조적 및 목조 기와잇기지붕 82m<sup>2</sup>

| 감정평가액 |            | 814,054,800 |            |
|-------|------------|-------------|------------|
| 회차    | 기 일        | 최저매각가격      | 매수신청보증금    |
| 1회    | 2025.12.04 | 814,054,800 | 81,405,500 |
| 2회    | 2026.01.08 | 569,838,000 | 56,983,800 |
| 3회    | 2026.02.12 | 398,887,000 | 39,888,700 |
| 4회    | 2026.03.19 | 279,221,000 | 27,922,100 |

- 일괄매각, 제시외 건물 2-1(2층 위에 소재하는 다락) 매각에 포함.
- 목록 2 건물의 1,2층 지붕은 슬래브이며, 기와잇기는 다락층 지붕임.
- 목록 2 건물의 1,2층에 소재하는 발코니는 건물평가시 이를 감안하여 평가함.