

# 울 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2024타경2182 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 13.	담임법관 (사법보좌관)	김형술	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2023.04.03.근저당권		배당요구종기	2024. 5. 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 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
김경민	26.446 4m <sup>2</sup>	현황조사	점포 임차인	2010.01.30.~ 2012.04.29.	1,000,000		2010.01.30.			
박형철		현황조사	주거 임차인				2020.12.28.			
울산사 회적기 업 협의회	1층 사무실, 217.07 00m <sup>2</sup>	현황조사	점포 임차인	2023.01.01.~ 2024.12.31.			2023.02.03.			
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>김경민:권리신고를 하지 않아 임대차관계가 불분명함.</p> <p>박형철:채무자겸소유자 주식회사 참좋은이웃 대표이사 서정아의 배우자임. 권리신고를 하지 않아 임대차관계가 불분명함.</p> <p>울산사회적기업 협의회:권리신고를 하지 않아 임대차관계가 불분명함.</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 가치분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p>										
<p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
<p>비고란</p>										
<p>1.일괄매각. 제시외 건물 포함</p> <p>2.대상물건의 공부상 용도는 전체 근린생활이나, 현황 3층 일부는 주거용임.</p> <p>3.2024.03.27.자 주식회사 한미시스템으로부터 공사대금 397,262,466원의 유치권신고서가 제출되었으나 유치권이 부존재한다는 확정판결 있음(울산지방법원 2024가단131599)</p>										

4. 특별매각조건 매수신청보증금 최저매각가격의 30%

※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

2024타경2182

### [물건 1]

- 울산광역시 남구 신정동 164-10  
대 388.1m<sup>2</sup>
- 울산광역시 남구 신정동 164-10  
[도로명주소] 울산광역시 남구 신정로 112  
위 지상  
철근콘크리트조 콘크리트슬래브지붕  
3층 근린생활시설  
1층 217.07m<sup>2</sup>  
2층 232.07m<sup>2</sup>  
3층 232.07m<sup>2</sup>

- 제시외 2-1 출입구 조적조 15m<sup>2</sup>  
2-2 창고 경량철골조 12m<sup>2</sup>

감정평가액 2,197,761,220

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.11	1,076,903,000	323,070,900
2회	2026.03.24	753,832,000	226,149,600
3회	2026.04.21	527,682,000	158,304,600
4회	2026.05.21	369,377,000	110,813,100

- 일괄매각. 제시외 건물 포함
- 대상물건의 공부상 용도는 전체 근린생활이나, 현황 3층 일부는 주거용임.
- 2024.03.27.자 주식회사 한미시스템으로부터 공사대금 397,262,466원의 유치권신고서가 제출되었으나 유치권이 부존재한다는 확정판결 있음(울산지방법원 2024가단131599)
- 특별매각조건 매수신청보증금 최저매각가격의 30%