

# 울 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2024타경115972 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 25.	담임법관 (사법보좌관)	김형술	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2024.09.24.경매개시결정			배당요구종기	2024. 12. 16.	
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 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금	차임	전입신고일자·외국인등록(체류지변경신고) 일자·사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
권수영	204호 33.89㎡ 전부	등기사항전부증명서	주거 임차권자	2022.03.29.~	127,000,000		2022.03.29.	2022.03.04.		
김경남		현황조사	조사된 내용없음 임차인							
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>권수영:주택임차권등기권자로서 주택임차권 등기일은 2024. 3. 11.이며, 임대보증금에 대하여 신청채권자가 임차인 권수영이 작성한 대위변제증서를 제출함.</p> <p>김경남:집행관 작성의 부동산의 점유관계조사서에는 기재되어 있으나 전입세대확인서에는 등재되어 있지 않음</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>매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 1번 주택임차권등기(2024. 3. 11.등기) 있음(임대차보증금 127,000,000원, 전입일 2022. 3. 29., 확정일자 2022. 3. 4.)배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.- 2026.01.22. 채권자 주택도시보증공사가 "우선변제권만 주장하고 대항력을 포기"하고, "임차권등기를 말소하는 것에 동의"한다는 기재가 있는 대항력포기확약서 제출함.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
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

2024타경115972

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 남구 신정동 508-4, 508-5, 508-11  
대상웰리움  
[도로명주소] 울산광역시 남구 중앙로242번길 6

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

18층 업무시설(오피스텔)

지1층 314.96㎡

1층 122.82㎡

2층 408.03㎡

3층 408.03㎡

4층 398.81㎡

5층 398.81㎡

6층 398.81㎡

7층 398.81㎡

8층 398.81㎡

9층 398.81㎡

10층 398.81㎡

11층 398.81㎡

12층 398.81㎡

13층 398.81㎡

14층 398.81㎡

15층 398.81㎡

16층 398.81㎡

17층 398.81㎡

18층 398.81㎡

전유부분의 건물의 표시

2층204호

철근콘크리트구조 오피스텔 33.89㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

- 토지의 표시 :
1. 울산광역시 남구 신정동 508-4  
대 177.5㎡
  2. 동 소 508-5  
대 338.8㎡
  3. 동 소 508-11  
대 243㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3. 소유권

대지권의비율 : 1, 2, 3. 759.3분의 5.64

---

감정평가액	113,000,000
-------	-------------

---

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.24	113,000,000	11,300,000
2회	2026.04.21	79,100,000	7,910,000
3회	2026.05.21	55,370,000	5,537,000
4회	2026.06.30	38,759,000	3,875,900

---