

# 울 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경11617 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 26.	담임법관 (사법보좌관)	김형술	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2025.04.14. 경매개시결정			배당요구종기	2025. 7. 4.	
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자과 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)	
유은경	112동 5층 501호 59.78㎡	등기사항전 부증명서	주거 주택임 차권자	2022.02.15.	140,000,000		2022.02.15.	2021.12.08.		
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>유은경:채권자 주택도시보증공사에게 임차보증금반환채권을 양도하였음.</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 9번 임차권 등기 있음(2024.02.19. 등기, 임대차보증금 1억4천만원, 전입일자 2022.02.15., 점유개시일자 2022.02.15., 확정일자 2021.12.08.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함.</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

2025타경11617

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 서부동 238-29, 238-28  
현대패밀리명덕  
112동  
[도로명주소] 울산광역시 동구 명덕로 30

철근콘크리트조슬래브지붕

13층공동주택

1층631.16㎡

2층631.16㎡

3층631.16㎡

4층631.16㎡

5층631.16㎡

6층631.16㎡

7층631.16㎡

8층631.16㎡

9층631.16㎡

10층631.16㎡

11층631.16㎡

12층631.16㎡

13층315.58㎡

지하532.76㎡

부속건물

철근콘크리트조슬래브지붕2층

노인정및독서실

1층121.5㎡

2층121.5㎡

철근콘크리트조슬래브지붕지하

전기실,발전기실,펌프실

지하300㎡

세멘트벽돌조슬래브지붕단층

공중변소및가스정압실

11.592㎡

세멘트벽돌조슬래브지붕

단층경비실

21.15㎡

세멘트벽돌조슬래브지붕

단층경비실

21.15㎡

세멘트벽돌조슬래브지붕

단층경비실

9.72㎡

(위부속건물은101동,102동,  
103동,104동,105동,106동,  
107동,108동,109동,110동,  
111동,112동,113동공용부분  
임)

전유부분의 건물의 표시

5층501호  
철근콘크리트조  
59.78㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 서부동 238-29  
대 38159㎡  
2. 동 소 238-28  
대 1618㎡

대지권의종류 : 1. 소유권  
2. 소유권

대지권의비율 : 1. 38,159,000분의 29,968  
2. 1,618,000분의 2,425

감정평가액		125,000,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.24	125,000,000	12,500,000
2회	2026.04.21	87,500,000	8,750,000
3회	2026.05.21	61,250,000	6,125,000
4회	2026.06.30	42,875,000	4,287,500