

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경113105 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 27.	담임법관 (사법보좌관)	안국성	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2024. 8. 1. 경매개시결정			배당요구종기	2024. 10. 28.	
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)
박기성	201호 84.232 ㎡ 전부	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.11.01.~	228,000,000			2021.11.01.	2021.08.25.	
<비고> 박기성:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2023.11.06.이며, 임대차보증금반환채권을 신청채권자인 주택도시보증공사에게 양도하였음										
※ 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.										
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
1. 공부상 용도는 업무시설(오피스텔)이나 현황은 주거용 오피스텔로 이용중임 2. 매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 3번 임차권등기(2023. 11. 6. 등기) 있음(임대차보증금 228,000,000원, 전입일 2021. 11. 1. , 확정일자 2021. 8. 25.). 이에 대하여 신청채권자 주택도시보증공사는 배당금으로 임대차보증금반환채권 전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임대차보증금반환청구권을 포기하고 임차권등기를 말소하는 것에 동의 한다는 약속서(2026.1.22.)를 제출함.										

※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

2024타경113105

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 남구 신정동 703-12

선샤인1주건축물

1동

[도로명주소] 울산광역시 남구 둔질로37번길 11

철근콘크리트구조 스투브지붕 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

2층201호

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

255,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.02.19

255,000,000

25,500,000

2회

2026.03.26

178,500,000

17,850,000

3회

2026.04.30

124,950,000

12,495,000

4회

2026.06.04

87,465,000

8,746,500

공부상 용도는 업무시설(오피스텔)이나 현황은 주거
용 오피스텔로 이용중임