

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경117640 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 27.	담임법관 (사법보좌관)	안국성	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022. 8. 18. 압류			배당요구종기	2025. 1. 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 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)
최성학	1104호 69.389 4㎡	등기사항전 부증명서	주거 임차권 자	2021.08.27.~	200,000,000			2021.08.27.	2021.07.26.	
<p><비고> 최성학:주택임차권등기권자로서 주택임차권등기일은 2023.08.29.이며, 임대차보증금반환채권을 신청채권자인 한국주택금융공사에게 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 매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 1번 임차권등기(2023. 8. 29. 등기) 있음(임대차보증금 200,000,000원, 전입일 2021. 8. 27. , 확정일자 2021. 7. 26.). 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

2024타경117640

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 남구 신정동 627-3

더렉스

[도로명주소] 울산광역시 남구 봉월로82번길 46

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 업무시설

지1층 241.59m²

1층 101.96m²

2층 369.01m²

3층 369.01m²

4층 369.01m²

5층 369.01m²

6층 369.01m²

7층 369.01m²

8층 369.01m²

9층 369.01m²

10층 369.01m²

11층 369.01m²

12층 369.01m²

13층 369.01m²

14층 253.322m²

15층 238.442m²

16층 238.442m²

17층 238.442m²

18층 238.442m²

19층 238.442m²

20층 238.442m²

전유부분의 건물의 표시

11층1104호

철근콘크리트구조 69.3894m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 남구 신정동 627-3

대 688.8m²

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 688.8분의 10.6861

감정평가액

200,000,000

회차	기 일	최저매각가격	매주신청보증금
1회	2026.02.19	48,020,000	4,802,000
2회	2026.03.26	33,614,000	3,361,400
3회	2026.04.30	23,530,000	2,353,000
4회	2026.06.04	16,471,000	1,647,100
