

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경1341 공유물분할을위한 경매(부동산)	매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 25.	담임법관 (사법보좌관)	배학재	<u>전자서명완료</u>	
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음	최선순위 설정	2010.06.11. 근저당권		배당요구종기	2025. 11. 10.		
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)
NGUYEN BA DIEN		현황조사	주거 임차인				2025.04.17.		
강용길		현황조사	주거 임차인				2025.03.12.		
김종필		현황조사	주거 임차인				2024.11.12.		
	1층 안쪽	권리신고	주거 임차인	2024.10.15. ~ 2027.10.15.	30,000,000		2024.11.12.	2025.09.15.	2025.9.30.
박민희		현황조사	주거 임차인				2024.12.31.		
	1층 서쪽 55㎡ 101호	권리신고	주거 임차인	2024.12.29. ~ 2025.12.28.	5,000,000	370,000	2024.12.31.	2024.12.31.	2025.9.29.
안나은	53.47㎡	현황조사	점포 임차인	2020.10.25. ~ 2022.10.24.	5,000,000	400,000	2020.12.01.		
<p><비고></p> <p>NGUYEN BA DIEN:권리신고를 하지 않아 임대차관계 불분명함.</p> <p>강용길:권리신고를 하지 않아 임대차관계 불분명함.</p> <p>김종필:임대차계약서 및 주민등록초본에 근거하였음.</p> <p>안나은:권리신고를 하지 않아 임대차관계 불분명함.</p>									
<p>※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생할 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>									

등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요
비고란
1. 일괄매각. 제시외 2-1 내지 2-3 건물 및 2-4 물건 포함. 2. 목록 2. 건물의 건축물대장상 대지면적은 287.1㎡이나, 토지대장상 면적(287.5㎡)을 기준으로 평가하였음.

※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.

목록

2025타경1341

[물건 1]

1. 울산광역시 동구 방어동 975-7
대 287.5m²
2. 울산광역시 동구 방어동 975-7
[도로명주소] 울산광역시 동구 화잠2길 22
위 지상
철근콘크리트및 조적조 슬래브지붕
2층 근린생활시설및 주택
1층 164.67m²
2층 139.065m²
지하층 77.22m²
부속건물
조적조 슬래브지붕 단층화장실
2.00m²

- 제시외 2-1 가추 철골조 천막지붕 1층 2m²
2-2 다용도실 샷시조 판넬지붕 1층 6m²
2-3 다용도실 판넬조 판넬지붕 2층 12m²
2-4 태양광발전설비 3500W 태양전지모듈 인버터 기타 부대설비 일체 1식

감정평가액		900,880,650	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.24	900,880,650	90,088,100
2회	2026.03.31	630,616,000	63,061,600
3회	2026.05.06	441,431,000	44,143,100
4회	2026.06.10	309,002,000	30,900,200

1. 일괄매각. 제시외 2-1 내지 2-3 건물 및 2-4 물건 포함.
2. 목록 2. 건물의 건축물대장상 대지면적은 287.1m² 이나, 토지대장상 면적(287.5m²)을 기준으로 평가하였음.