

# 울 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경12534 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 25.	담임법관 (사법보좌관)	배학재	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2025.04.02. 압류			배당요구종기	2025. 12. 5.	
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)	
김민수		현황조사	주거 임차인				2021.04.02.			
	1209호 전부	권리신고	주거 임차인	2021.04.02. ~ 현재까지	155,000,000		2021.04.02.	2021.03.17.	2025.11.13.	
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>김민수:1. 이 사건 신청채권자임.</p> <p>2. 2021.03.16.자 최초 계약서상 임대차보증금은 170,000,000원이나, 2022.03.28.자 연장 계약서에 따르면 임대차보증금이 155,000,000원으로 감액되었음.</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>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p>										

※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

2025타경12534

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 남구 삼산동 1403-3  
대화강더뷰  
[도로명주소] 울산광역시 남구 변영로 266

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

20층 공동주택 및 오피스텔

지3층 407.525m<sup>2</sup>

지2층 818.118m<sup>2</sup>

지1층 869.948m<sup>2</sup>

1층 811.818m<sup>2</sup>

2층 828.018m<sup>2</sup>

3층 828.018m<sup>2</sup>

4층 828.018m<sup>2</sup>

5층 664.3125m<sup>2</sup>

6층 664.3125m<sup>2</sup>

7층 664.3125m<sup>2</sup>

8층 591.0725m<sup>2</sup>

9층 591.0725m<sup>2</sup>

10층 591.0725m<sup>2</sup>

11층 591.0725m<sup>2</sup>

12층 591.0725m<sup>2</sup>

13층 591.0725m<sup>2</sup>

14층 591.0725m<sup>2</sup>

15층 591.0725m<sup>2</sup>

16층 591.0725m<sup>2</sup>

17층 591.0725m<sup>2</sup>

18층 591.0725m<sup>2</sup>

19층 642.9025m<sup>2</sup>

20층 642.9025m<sup>2</sup>

#### 전유부분의 건물의 표시

12층1209호

철근콘크리트구조 40.3282m<sup>2</sup>

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 남구 삼산동 1403-3  
대 1440m<sup>2</sup>

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 1,440분의 9.0561

---

감정평가액	160,000,000
-------	-------------

---

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.24	160,000,000	16,000,000
2회	2026.03.31	112,000,000	11,200,000
3회	2026.05.06	78,400,000	7,840,000
4회	2026.06.10	54,880,000	5,488,000

---