

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2023타경106582 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 3.	담임법관 (사법보좌관)	안국성	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2013.01.30.근저당권		배당요구종기	2023. 9. 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)	
박고은		현황조사	조사된 내용없 음				2023.03.20.			
	건물 120㎡	권리신고	주거 점유자	2023.01.05.- 120개월까지	30,000,000		2023.03.20.	2023.09.04.	2023.9.4.	
손희대 자		현황조사	조사된 내용없 음				2017.02.08.			
<비고>										
<p>박고은:임차인 손희대자와 임대차계약을 체결함.(계약일자:2023.01.05. 임대인의 동의 여부 알 수 없음.) 채권자로부터 동거인으로 전입신고를 한 점, 부동산의 인도일과 계약일이 같은 날인 점과 확정일자가 경매개시결정 이후인 점, 임차보증금 제공 증명서류 및 실제 거주확인 증명서면 미보완인 점을 들어 임차인 배제신청서(2024.09.13.자)를 제출함.</p> <p>손희대자:권리신고 없어 임대차관계 불분명.</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>										
비고란										
<p>1.일괄매각. 제시외 건물(2-1-2-11), 불상·석등 매각에서 제외. 제시외 건물에 대한 법정지상권 성립유무는 불분명. 최저매각가격은 제시외 건물의 매각 제외로 인해 토지 소유권 행사를 제한 받는 점을 반영한 금액임.</p> <p>2.목록2. 지상에 일반건축물대장상 3개동의 건축물(목조 건조실 58㎡, 목조 주택 33.2㎡, 목조주택 28.8㎡)이 등재 되어 있으나 현황 미등기상태이고 멸실상태로 추정되니 입찰시 참고요.</p>										

3.목록1. 공부상 지목 '전'이나 현황 '목전 및 종교용지'로 이용 중이며, 목록2. 공부상 지목은 '대'이나 현황 '종교용지'로 이용 중임.

4.목록1. 농지취득자격증명 필요(미제출시 보증금 미반환), 원상회복명령 발하여질 가능성 있음.

5.목록1. 지적도상 도로에 접해있으나 현황 폐도상태이며, 목록2.를 경유하여 접근 가능함.

6.지적경계불분명-지적측량 요망.

7.유치권신고인 박고은로부터 공사대금채권 금 61,555,000원을 위하여 제시외 건물 전부(120㎡)에 관하여 유치권이 있다는 신고가 있으나 그 성립여부는 불분명하며, 경매신청채권자로부터 유치권 성립요건인 견련관계가 없다는 취지의 유치권배제 신청서 제출됨.

※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

2023타경106582

[물건 1]

1. 울산광역시 북구 대안동 440
전 1140㎡

소유자 황영희
이빛나

매각지분 공유자 황영희 지분 5분의 4
공유자 이빛나 지분 5분의 1

2. 울산광역시 북구 대안동 439
대 840㎡

- 제시외 2-1 법당및사무실 조적조 판넬위함석지붕 2층 64.6㎡
2-2 법당 조립식판넬조판넬위함석지붕 단층 52㎡
2-3 계단실 조립식판넬조판넬지붕 단층 7.8㎡
2-4 발코니 샷시조아크릴지붕 단층 2층소재 6.3㎡
2-5 주택 조립식판넬조 판넬위함석지붕 단층 28.2㎡
2-6 창고 조립식판넬조 판넬위함석지붕 단층 10.2㎡
2-7 화장실 조립식판넬조 판넬위함석지붕 단층 4.5㎡
2-8 법당 경량철골조 판넬위함석지붕 단층 63㎡
2-9 법당 조적조 슬래브위기와지붕 단층 6㎡
2-10 법당 조립식판넬조 판넬지붕 단층 12㎡
2-11 작업장 철판이프구조 비닐지붕 단층 161.7㎡

감정평가액		510,540,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.26	510,540,000	51,054,000
2회	2026.01.07	357,378,000	35,737,800
3회	2026.02.25	250,165,000	25,016,500
4회	2026.04.01	175,116,000	17,511,600

1.일괄매각. 제시외 건물(2-1~2-11), 불상·석등 매각
에서 제외. 제시외 건물에 대한 법정지상권 성립유무는
불분명. 최저매각가격은 제시외 건물의 매각 제외로

인해 토지 소유권 행사를 제한 받는 점을 반영한 금액
입.

2.목록2. 지상에 일반건축물대장상 3개동의 건축물(
목조 건조실 58㎡, 목조 주택 33.2㎡, 목조주택 28.8㎡
)이 등재 되어 있으나 현황 미등기상태이고 멸실상태
로 추정되니 입찰시 참고요.

3.목록1. 공부상 지목 '전'이나 현황 '목전 및 종
교용지'로 이용 중이며, 목록2. 공부상 지목은 '대'
이나 현황 '종교용지'로 이용 중임.

4.목록1. 농지취득자격증명 필요(미제출시 보증금 미
반환), 원상회복명령 발하여질 가능성 있음.

5.목록1. 지적도상 도로에 접해있으나 현황 폐도상태
이며, 목록2.를 경유하여 접근 가능함.

6.지적경계불분명-지적측량 요망.

7.유치권신고인 박고은로부터 공사대금채권 금 61,55
5,000원을 위하여 제시외 건물 전부(120㎡)에 관하여
유치권이 있다는 신고가 있으나 그 성립여부는 불분명
하며, 경매신청채권자로부터 유치권 성립요건인 견련관
계가 없다는 취지의 유치권배제 신청서 제출됨.
