

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2024타경114924 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 27.	담임법관 (사법보좌관)	배학재	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2020. 8. 13. 근저당권		배당요구종기	2024. 11. 25.		
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	정보 출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일 자·외국인등 록(채류지변 경신고)일자· 사업자등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
CUI JUNZHE		현황 조사					2018.7.26.			
CUI YONGJI		현황 조사					2018.7.26			
JIANG ZHENFU		현황 조사					2018.7.26.			
NGUYE N THI CUNG		현황 조사					2021.1.13.			
NGUYE N VANDO		현황 조사					2024.3.7.			
강정복	2동 펜션3호	권리 신고	주거 임차인	2018.3.1. ~현재까지	20,000,000	300,000 (부가세 별도)	2018.7.26.		2024.11.22.	
공지명	11동 195.0422 m ²	현황 조사	점포 임차인	2024.9.1. ~2027.8.30.	없음	1,400,000				
곽보경	7호	현황 조사					2023.7.25.			
	12동 63.0300m ²	현황 조사	점포 임차인	2017.2.28. ~2019.2.28.	60,000,000	6,050,000	2018.2.1.			
이영근	8호	현황 조사					2021.1.13.			
	2동 펜션8호	권리 신고	주거 임차인	2019.6.1. ~현재까지	20,000,000	300,000 (부가세 별도)	2021.1.13.		2024.11.22.	
이창원	상가동	권리	주거 및	2024.7.1.	40,000,000	1,400,000	2024.10.2.	2024.10.2.	2024.10.28.	

	(웰빙쌈밥 59평)	신고	점포 임차인	~2027.6.30.		(부가세 별도)			
조부형		현황 조사					2019.1.17.		
	2동 펜션5호	권리 신고	주거 임차인	2018.11.15. ~현재까지	20,000,000	300,000 (부가세 별도)	2019.1.17.		2024.11.22.
주식회사 소도	33.0000	현황 조사	점포 임차인	2015.11.25. ~2016.11.25.	5,000,000	500,000	2015.11.27.		

<비고>

CUI JUNZHE : 권리신고 없어 임대차 관계 불분명

CUI YONGJI : 권리신고 없어 임대차 관계 불분명

JIANG ZHENFU : 권리신고 없어 임대차 관계 불분명

NGUYEN THI CUNG : 권리신고 없어 임대차 관계 불분명

NGUYEN VANDO : 권리신고 없어 임대차 관계 불분명

강정복 : 2024.11.22.자 권리신고 및 배당요구신청서 첨부자료 계약서상 임차부분은 2동이나, 이 사건 목적물 6. 부동산 5동호 로 보임(위성사진 참고)

공지명 : 권리신고 없어 임대차 관계 불분명

확보경 : 이 사건의 채무자 겸 소유자 주식회사 소도의 사내이사임

이영근 : 이 사건의 임차인 NGUYEN THI CUNG의 배우자

2024.11.22.자 권리신고 및 배당요구신청서 첨부자료 계약서상 임차부분은 2동이나, 이 사건 목적물 10. 부동산 9동 호로 보임(위성사진 참고)

이창원 : 2026.1.1.부터 월세 20만 원 인상(부가세 별도)

전입일자는 주민등록초본상의 전입일자임

조부형 : 2024.11.22.자 권리신고 및 배당요구신청서 첨부자료 계약서상 임차부분은 2동이나, 이 사건 목적물 7. 부동산 6동호 로 보임(위성사진 참고)

주식회사 소도 : 이 사건의 채무자 겸 소유자

※ 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. 일괄매각. 제시외 건물 포함. 목록 6.부동산 옆 컨테이너 1동 매각에서 제외
2. 목록 2,13부동산은 '배나무식당'으로 이용 중임
3. 목록 3,12부동산은 '웰빙쌈밥 식당'으로 이용 중임
4. 목록 4~11부동산은 단독주택으로 이용 중임

※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

2024타경114924

[물건 1]

1. 울산광역시 울주군 서생면 신암리 1161
대 4130m²
2. 울산광역시 울주군 서생면 신암리 1161
[도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 용연길 14
위 지상
1동호
경량철골구조 판넬지붕 지상1층 제1종근린생활시설 97.6m²

- 제시외
- 2-1 휴게실 펠파이프조천막지붕 40.2m²
 - 2-2 주방 판넬조판넬지붕 6.2m²
 - 2-3 창고 컨테이너하우스 18m²
 - 2-4 냉장창고 조립식구조 12m²
 - 2-5 주방 판넬조판넬지붕 11.7m²
 - 2-6 근린생활시설 판넬조판넬지붕 및 아스팔트씽글지붕 118.8m²
 - 2-7 근린생활시설 철파이프조 천막지붕 40m²

3. 울산광역시 울주군 서생면 신암리 1161
[도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 용연길 14
위 지상
2동호
경량철골구조 판넬지붕 지상1층 제1종근린생활시설 97.6m²

- 제시외
- 3-1 근린생활시설 판넬조아스팔트씽글지붕 24.5m²
 - 3-2 주방 판넬조판넬지붕 56.5m²
 - 3-3 창고 컨테이너하우스 27m²
 - 3-4 가추 철파이프조판넬지붕 10.1m²
 - 3-5 가추 철파이프조폴리카보네이트지붕 6m²
 - 3-6 냉장창고 조립식구조 10m²
 - 3-7 냉장창고 조립식구조 18m²
 - 3-8 창고 판넬조판넬지붕 6m²

4. 울산광역시 울주군 서생면 신암리 1161
[도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 용연길 14
위 지상
3동호
경량철골구조 판넬지붕 지상1층 단독주택 35.28m²

5. 울산광역시 울주군 서생면 신암리 1161
[도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 용연길 14

위 지상

4동호

경량철골구조 판넬지붕 지상1층 단독주택 35.28㎡

제시외 5-1 베란다 판넬조판넬지붕 6.1㎡

5-2 창고 판넬조판넬지붕 4㎡

6. 울산광역시 울주군 서생면 신암리 1161
[도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 용연길 14
위 지상
5동호
경량철골구조 판넬지붕 지상1층 단독주택 35.28㎡
 7. 울산광역시 울주군 서생면 신암리 1161
[도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 용연길 14
위 지상
6동호
경량철골구조 판넬지붕 지상1층 단독주택 35.28㎡
 - 제시외 7-1 가추 철파이프조판넬지붕 7㎡
 8. 울산광역시 울주군 서생면 신암리 1161
[도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 용연길 14
위 지상
7동호
경량철골구조 판넬지붕 지상1층 단독주택 35.28㎡
 9. 울산광역시 울주군 서생면 신암리 1161
[도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 용연길 14
위 지상
8동호
경량철골구조 판넬지붕 지상1층 단독주택 35.28㎡
 10. 울산광역시 울주군 서생면 신암리 1161
[도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 용연길 14
위 지상
9동호
경량철골구조 판넬지붕 지상1층 단독주택 35.28㎡
 11. 울산광역시 울주군 서생면 신암리 1161
[도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 용연길 14
위 지상
10동호
경량철골구조 판넬지붕 지상1층 단독주택 35.28㎡
 12. 울산광역시 울주군 서생면 신암리 1161
[도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 용연길 14
-

위 지상

11동호

경량철골구조 판넬지붕 1층 제2종근린생활시설(일반음식점)

68.32㎡

13. 울산광역시 울주군 서생면 신암리 1161

[도로명주소] 울산광역시 울주군 서생면 용연길 14

위 지상

12동호

경량철골구조 판넬지붕 단층 제2종근린생활시설

64.66㎡

감정평가액

3,989,513,260

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회	2026.02.26	3,989,513,260	398,951,400
2회	2026.04.02	2,792,659,000	279,265,900
3회	2026.05.12	1,954,861,000	195,486,100
4회	2026.06.16	1,368,403,000	136,840,300

1. 일괄매각. 제시외 건물 포함. 목록 6.부동산 옆 컨테이너 1동 매각에서 제외

2. 목록 2,13부동산은 '배나무식당'으로 이용 중임

3. 목록 3,12부동산은 '웰빙쌈밥 식당'으로 이용 중임

4. 목록 4~11부동산은 단독주택으로 이용 중임