

울 산 지 방 법 원

매각물건명세서

사건	2025타경991 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	2017. 7. 20. 근저당권		배당요구종기	2025. 6. 9.		
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)
김재춘		현황조사						2022.07.22.		
<p><비고></p> <p>김재춘:이 사건 채무자 겸 소유자 주식회사 반구주택 대표이사임</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> <p>1. 일괄매각. 제시외 건물 포함</p> <p>2. 본건 부동산 목록2 건물 1층의 경우 공부상 용도가 주택 및 근린생활시설로 되어 있으나 주택 용도부분의 벽체를 제거 후 기둥 등을 철골로 보강하고 판넬벽체로 구분하여 전체가 근린생활시설 용도로 변경된 상태이며 현황은 공실임</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

2025타경991

[물건 1]

- 울산광역시 중구 반구동 55-23
대 183.2㎡
- 울산광역시 중구 반구동 55-23
[도로명주소] 울산광역시 중구 구교9길 63
위 지상
벽돌조 슬래브지붕 근린생활시설
및 2층 주택
1층 106.46㎡
2층 88.78㎡
부속
블록조 슬래브지붕 단층변소
2㎡

제시외 2-1 차양시설 3.2㎡

감정평가액	681,529,000		
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.02.26	681,529,000	68,152,900
2회	2026.04.02	477,070,000	47,707,000
3회	2026.05.12	333,949,000	33,394,900
4회	2026.06.16	233,764,000	23,376,400

1. 일괄매각. 제시외 건물 포함
2. 본건 부동산 목록2 건물 1층의 경우 공부상 용도가 주택 및 근린생활시설로 되어 있으나 주택 용도부분의 벽체를 제거 후 기둥 등을 철골로 보강하고 판넬벽체로 구분하여 전체가 근린생활시설 용도로 변경된 상태이며 현황은 공실임