

# 울 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경11269 부동산임의경매 2025타경1094(중복)			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 27.	담임법관 (사법보좌관)	배학재	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2021. 10. 28. 근저당권		배당요구종기	2025. 4. 28.		
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)	
유규석	주거용 건물의 전부	등기사항 전부증명서	전세권자	2024.05.16. ~2025.05.15.	5,000,000					
이연경		현황조사					2006.10.20.			
<b>&lt;비고&gt;</b> 유규석:이 사건의 채권자, 전세권설정등기일은 2024. 5. 16.임 이연경:권리신고 없어 임대차 관계 불분명하나, 이 사건 채무자 겸 소유자 김태순의 며느리로 무상점유하고 있는 것으로 보임 (2025.5.14.자 채권자 제출 의견서 중 임대차확인서 및 이연경의 인감증명서 확인됨)										
※ 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										
<b>비고란</b> 공부상 '비'동이나 현황은 'B'동으로 사용 중										

※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

2025타경11269

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 동구 동부동 664  
신안그린파크아파트 제비동  
[도로명주소] 울산광역시 동구 남목12길 39

철근콘크리트조 슬래브지붕 13층  
공동주택

1층 637.78㎡ 2층 615.94㎡  
3층 615.94㎡ 4층 615.94㎡  
5층 615.94㎡ 6층 615.94㎡  
7층 615.94㎡ 8층 615.94㎡  
9층 615.94㎡ 10층 615.94㎡  
11층 615.94㎡ 12층 612.025㎡  
13층 547.795㎡

부속건물

시멘트 벽돌조 기와형 스테이지붕  
단층 노인정및 공중변소  
38.07㎡

시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층  
경비실  
9㎡

(위부속건물은 에이동,비동 공용  
부분임)

전유부분의 건물의 표시

4층 406호  
철근콘크리트조  
57.69㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 울산광역시 동구 동부동 664  
대 7688㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 76,880,000분의 237,604

감정평가액

75,000,000

회차

기 일

최저매각가격

매수신청보증금

1회

2026.02.26

75,000,000

7,500,000

---

2회	2026.04.02	52,500,000	5,250,000
3회	2026.05.12	36,750,000	3,675,000
4회	2026.06.16	25,725,000	2,572,500

---

공부상 '비'동이나 현황은 'B'동으로 사용 중

---