

# 울 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경11437 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 13.	담임법관 (사법보좌관)	김도경	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2023.12.06. 근저당권		배당요구종기	2025. 5. 29.		
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)	
조사된 임차내역없음										
<p>&lt;비고&gt;</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. 2. 농지취득자격증명 필요(매각결정기일까지 농지취득자격증명 미제출로 매각불허가 결정이 된 때는 매수신청보증금을 몰수 함), 별지 2025. 3. 13.자 사실조회 회신서 기재와 같이 전용허가가 있음. 3. 본건 토지(전읍리 315-1, 동소 315-5, 동소 316)는 울산광역시 울주군의 건축허가[2024-건축과-신축허가-73(건축면적: 825.31㎡, 주용도: 공장)를 득한 것으로 조사되나 현황은 대부분 잡종지 상태로 입찰시 확인요함.</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

2025타경11437

### [물건 1]

- 울산광역시 울주군 두서면 전읍리 315-1  
전 1739m<sup>2</sup>
- 울산광역시 울주군 두서면 전읍리 315-5  
과수원 2729m<sup>2</sup>
- 울산광역시 울주군 두서면 전읍리 316  
답 414m<sup>2</sup>

감정평가액 1,083,804,000

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.04.14	260,222,000	26,022,200
2회	2026.05.19	182,155,000	18,215,500
3회	2026.06.23	127,509,000	12,750,900
4회	2026.07.28	89,256,000	8,925,600

- 일괄매각.
- 농지취득자격증명 필요(매각결정기일까지 농지취득자격증명 미제출로 매각불허가 결정이 된 때는 매수신청보증금을 몰수함), 별지 2025. 3. 13.자 사실조회회신서 기재와 같이 전용허가가 있음.
- 본건 토지(전읍리 315-1, 동소 315-5, 동소 316)는 울산광역시 울주군의 건축허가[2024-건축과-신축허가-73(건축면적: 825.31m<sup>2</sup>, 주용도: 공장)를 득한 것으로 조사되나 현황은 대부분 잡종지 상태로 입찰시 확인요함.



내 삶에 스며드는 행복울주

# 두 서 면



수신 울산지방법원 민사신청과 경매8계  
(경유)

제목 사실조회서 회신(2025타경11437 부동산임의경매)

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 울산지방법원 사건번호 2025타경11437 부동산임의경매와 관련하여 사실조회 요청하실 사항에 대하여 아래와 같이 회신합니다.



○ 조회대상 : 두서면 전읍리 315-1, 315-5, 316번지

조 회 사 항	조 사 결 과
	전읍리 315-1, 315-5, 316
1. 토지의 현황이 농지인지 여부	부
2. 토지현황이 농지가 아닌 경우에는 전용허가가 이루어졌는지 여부	여
3. 전용허가가 이루어진 경우에는 그 허가 연월일, 허가조항, 전용 목적 및 허가신청자의 주소와 성명	2024.06.04. 공장시설(공장) 주식회사 청정농산 울산 울주군 두서면 전읍리 316
4. 전용허가를 얻지 않고 토지현황이 변경된 경우에는 향후 원상 회복명령이 발하여질 가능성이 있는지 여부	해당없음
5. 토지를 매수한 때 농지취득자격증명이 필요하지 여부	여

끝.

21202



두 서 면



산업팀장 권부영      두서면장      2025. 3. 11.      박은경

협조자

시행 두서면-3700      (2025. 3. 11.)      접수

우 44911      울산광역시 울주군 두서면 반구대로 1817-11      / <http://duseo.ulju.ulsan.kr>

전화번호 052-204-4831      팩스번호 052-204-4819      / [kbyjj@korea.kr](mailto:kbyjj@korea.kr)      / 비공개(5,6)