

# 울 산 지 방 법 원

## 매각물건명세서

사건	2025타경11728 부동산강제경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 3. 23.	담임법관 (사법보좌관)	김도경	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시	별지 기재와 같음			최선순위 설정	2025.04.29. 경매개시결정			배당요구종기	2025. 7. 24.	
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)	
진하윤	305호 64.04㎡	등기사항전 부증명서	임차권자	2023.04.27.	200,000,000		2023.04.27.	2023.01.27.		
최이슬		현황조사	조사된 내용없음				2024.11.26			
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>진하윤: 주택임차권자로서 주택임차권등기일은 2024. 6. 14.임. 신청채권자 주택도시보증공사는 주택임차권자 진하윤의 임차보증금을 대위변제한 구상금 채권자임.</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>매수인에게 대항할 수 있는 을구 순위 1번 주택임차권등기(2024. 6. 14.등기) 있음(임대차보증금 200,000,000원, 전입일 2023. 4. 27, 확정일자 2023. 1. 27.). 배당에서 보증금이 전액 변제되지 아니하면 잔액을 매수인이 인수함. 다만, 2026. 3 19.자 신청채권자인 주택도시보증공사로부터 우선변제권만 주장하고 대항력은 포기하며, 신청채권자가 배당금으로 보증금 전액을 변제받지 못하더라도 잔존 임대차보증금 반환청구권을 포기하고 매수인이 임차권등기를 말소하는 것에 동의한다는 대항력포기확약서가 제출됨.</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p>										
비고란										

※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

2025타경11728

[물건 1]

1. 1동의 건물의 표시

울산광역시 남구 신정동 508-4, 508-5, 508-11  
대상웰리움  
[도로명주소] 울산광역시 남구 중앙로242번길 6

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

18층 업무시설(오피스텔)

지1층 314.96㎡

1층 122.82㎡

2층 408.03㎡

3층 408.03㎡

4층 398.81㎡

5층 398.81㎡

6층 398.81㎡

7층 398.81㎡

8층 398.81㎡

9층 398.81㎡

10층 398.81㎡

11층 398.81㎡

12층 398.81㎡

13층 398.81㎡

14층 398.81㎡

15층 398.81㎡

16층 398.81㎡

17층 398.81㎡

18층 398.81㎡

전유부분의 건물의 표시

3층305호

철근콘크리트구조 오피스텔 64.04㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

- 토지의 표시 :
1. 울산광역시 남구 신정동 508-4  
대 177.5㎡
  2. 동 소 508-5  
대 338.8㎡
  3. 동 소 508-11  
대 243㎡

대지권의종류 : 1, 2, 3. 소유권

대지권의비율 : 1, 2, 3. 759.3분의 10.65

---

감정평가액	216,000,000
-------	-------------

---

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.04.14	216,000,000	21,600,000
2회	2026.05.19	151,200,000	15,120,000
3회	2026.06.23	105,840,000	10,584,000
4회	2026.07.28	74,088,000	7,408,800

---

[별지서식 제3호] (제23조의2 관련) <신설 2021.7.26.>

## 대항력포기확약서

사건번호 울산지방법원 2025타경11728  
채권자 주택도시보증공사  
채무자 노희창  
소유자 노희창

위 사건에 관하여 주택임차권의 승계인인 주택도시보증공사는 우선변제권만 주장하고 대항력을 포기합니다. 따라서 우리 공사가 배당금으로 임대차보증금 반환채권 전액을 변제받지 못하더라도 매수인에 대한 잔존 임대차보증금 반환 청구권을 포기하고 임차권등기를 말소하는 것에 동의하는 바, 이 조건으로 경매 절차를 속행해주실 것을 신청합니다.

다만, 전의 매각기일에서 채권자가 대항력있는 임차인으로 존재하여 매수의향자들이 매각참여를 꺼려하는 바람에 매각되지 못하였는 바, 위와 같이 채권자가 대항력을 포기하였기에 경매 목적물이 적절한 가격에 매각될 수 있도록 이미 지정된 매각기일을 변경하여 감정평가액을 최저매각가격으로 하는 새로운 매각기일을 지정함으로서 채권자 뿐 아니라 채무자 겸 소유자의 경제적 손해 발생을 방지하여 주시기 바랍니다.

첨 부 법인인감증명서 1부.

2026년 3월 16일

채권자 주택도시보증공사 사장 최인호  
위 대리인  
영남관리센터 센터장 안준무  
연락처 박동준 (051-922-7425)



22310

울산지방법원 8계 귀중